

DUE M STUDIO SRL

PORTFOLIO

ARCHITETTURA
INGEGNERIA
URBANISTICA

https://www.duemstudio.it

2026

DUE M STUDIO S.R.L.

Architettura
Urbanistica
Ingegneria Integrata

La Società "DUE M STUDIO S.r.l.", rappresentata e diretta dall'Arch. **MAURO MANCINI** nasce come Società di Ingegneria con l'intento di fornire prestazioni professionali integrate.
A tal fine la DUE M STUDIO si avvale della collaborazione di una serie di professionisti, sia interni alla struttura che collaboratori esterni, qualificati ed esperti nelle discipline multimediali, quali ARCHITETTI, INGEGNERI, URBANISTI, STRUTTURISTI, AMBIENTALISTI, TOPOGRAFI, GEOMETRI, riunendo in tal modo un'esperienza lavorativa molto vasta, che gli permette di garantire qualità e professionalità.
Lo Studio svolge attività legate alla Progettazione Architettonica, Pianificazione e Ingegneria nonchè redige Due Diligence Urbanistiche, con l'esame di titoli edilizi, quali Licenze Edilizie, PdC, SCIA, DIA e pratiche di sanatoria edilizia, attestando, anche, la legittimità edilizia degli immobili.
Lo Studio si occupa, inoltre, dell'esame di Leggi Urbanistiche a supporto di diversi studi legali, Perizie sia Tecniche che Urbanistiche, anche in cause di rilevanza penale e amministrativa e consulenze sia su immobili che su Piani Urbanistici.

La Società "DUE M STUDIO S.r.l." è iscritta presso la Camera di Commercio di Roma al N° 814145, è Certificata ISO 9001 : 2008 con Istituto Meridiana, Registrazione n. 360/34 del 05/07/2010; e' dotata di certificazione sulla sicurezza sui luoghi di lavoro (Legge 626).

STUDIO PROFESSIONALE

Viale Mazzini, 163
00195 - Roma
tel.: 06-97616115
email: mancini@duemstudio.it
PEC: due.m.studio@pec.it
https://www.duemstudio.it

PARTITA IVA

IT04887661009

ATTIVITA' E SETTORI DI INTERVENTO DELLA SOCIETA'

ATTIVITÀ DELLA SOCIETA'

- Studi e Valutazioni di impatto ambientale, Recupero Ambientale, Pianificazione Territoriale e Urbanistica, Interventi di Riqualificazione e Arredo Urbano;
- Progettazione Architettonica e Direzione Lavori;
- Progettazione e Direzione Lavori di Opere Pubbliche;
- Ristrutturazione e Restauro;
- Studi Pianificazione Territoriale- Piani Integrati;
- Piani di Salvaguardia e di Sviluppo dei Centri Storici;
- Progettazione di Interni;
- Interventi nel settore dell'Ingegneria Naturalistica;
- Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione;
- Perizie e Stime;
- Consulenze Tecniche in importanti cause in ambito Civile e Penale;
- Abitabilità Edifici;
- Accatastamenti;
- Rilievi;
- Tabelle Millesimali e Regolamenti di Condominio;
- Capitolati, Computi Metrici e Contratti;
- Collaudi Privati.

SETTORI DEI SERVIZI OFFERTI DALLA SOCIETA'

- Edilizia Residenziale Pubblica e Privata;
- Edilizia Sanitaria;
- Edilizia Rurale;
- Edilizia Scolastica;
- Edilizia Religiosa;
- Edilizia Sportiva;
- Edilizia Convenzionata;
- Edilizia Economica e popolare;
- Edilizia Industriale;
- Edilizia Commerciale.

INCARICHI E NOMINE DELL'ARCH. MAURO MANCINI

1998 · TRIBUNALE DI ROMA
Consulente Tecnico del Tribunale Civile e di Roma Iscritto al n° 10199

1989 · COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
Membro della Commissione Edilizia e Urbanistica

1990 · CONSIGLIO PROVINCIALE DI ROMA
Membro della Sottocommissione Elettorale Circondariale di Roma

1991 · COMUNE DI ROMA
Membro della Commissione Edilizia del Comune di Roma

1995 · FEDERAZIONE ITALIANA TENNIS
Membro della Commissione Regionale Lazio per il Biennio 1995/1996

1995 · PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
Membro della Conferenza Permanente di Roma Capitale e del Giubileo del 2000

1997 · PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OO.PP. PER IL LAZIO
Esperto per il Comitato Tecnico Amministrativo del Provveditorato OO.PP. per il Lazio - OPERE GIUBILEO 2000

1997 · UNIARCH – SINDACATO ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI
Vicepresidente del Sindacato Architetti

1999 · MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Membro della Commissione Censuaria Provinciale

1999 · ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
Componente del Consiglio dell'OAPPC di Roma e Provincia

1999 · COMUNE DI GENNAZZANO
Membro Commissione esaminatrice concorso pubblico ad un posto di Istruttore direttivo VII^ qualifica, settore urbanistica - area tecnica manutentiva

2000 · PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONE LAZIO
Componente del Collegio degli Esperti dal 2000 al 2005 della struttura di supporto per le funzioni di indirizzo politico e programmatorio della Giunta, per offrire consulenza nel settore Territorio- Ambiente - Lavori Pubblici - Urbanistica

2001 · ISTITUTO ROMANO DI S. MICHELE
Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ai sensi della Legge 109/94 per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, da realizzarsi all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente

2001 · GIUNTA REGIONALE LAZIO
Membro della Commissione incaricata di redigere il Testo Unico della Legge Urbanistica Regionale, presieduta dal Prof. Sabino Cassese

2002 · GIUNTA REGIONALE LAZIO
Membro della Commissione per la valutazione della qualità delle proposte di Recupero e Risanamento presentate dai Comuni della Provincia di Roma – Alto Aniene

2002 · ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
Componente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia

2003 · MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
Nomina esperto presso la Divisione Roma Capitale

2003 · GIUNTA REGIONE LAZIO
Collaborazione per la stesura della Legge Regionale sul Condono Edilizio nell'ambito dell'incarico di Componente del Collegio degli Esperti

2004 · GIUNTA REGIONALE LAZIO
Membro della Commissione per la verifica e la stesura della graduatoria relativa alla concessione di contributi per il recupero ed il risanamento delle abitazioni nei centri storici minori del Lazio

2005 · COMUNE DI FIUMICINO
Membro della Commissione Edilizia – Ambientale

2011 · GIUNTA REGIONALE LAZIO
Consulente del Presidente della Commissione Urbanistica Regionale per la revisione della Legge Regionale 21/2009 c.d. "Piano Casa"

2026 · REGIONE LAZIO
Componente della Commissione tecnica per l'elaborazione della nuova "Legge regionale in materia di Governo del Territorio".
Esperto tecnico in materia urbanistica, edilizia e di governo del territorio.

INDICE

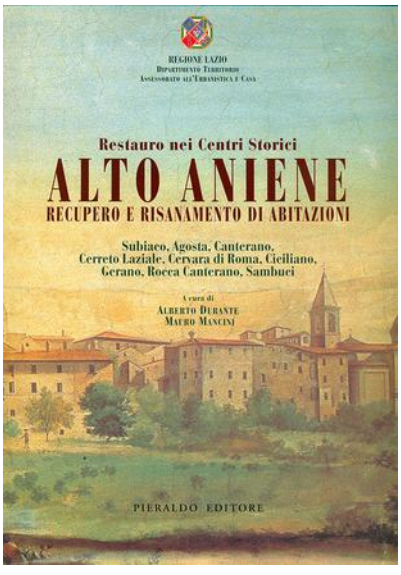
- PUBBLICAZIONI – CONCORSI – APPALTI CONCORSI 6
- PROGETTAZIONE URBANISTICA - PAESAGGISTICA - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – ARREDO URBANO 17
- PROGETTAZIONE DI ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE 50
- RESTAURO ARCHITETTONICO – RIGENERAZIONE EDILIZIA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 60
- PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E DIREZIONE LAVORI 122

Si autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nel Portfolio della DUE M STUDIO S.R.L. in base al D. Lgs. 196/2003, coordinato con il D. Lgs. 101/2018, e al Regolamento UE 2016/679.

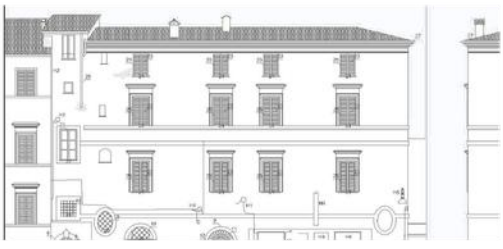
Consapevole delle responsabilità penali assunte per dichiarazioni mendaci e falso in atto pubblico, il presente Portfolio viene sottoscritto ai sensi degli art. 20 e 26 della Legge 4 Gennaio 1968 n. 15.

2005 · **PUBBLICAZIONE:** "Restauro dei Centri Storici - ALTO ANIENE
Recupero e Risanamento di Abitazioni" a cura di
Alberto Durante, Mauro Mancini, Pieraldo Editore,
marzo 2005

La Giunta Regionale del Lazio destina fondi al recupero di centri storici. A tal fine si indice il "Bando di Concorso per il Recupero e il Risanamento delle abitazioni nei Comuni di Agosta, Canterano, Cerreto Laziale, Cervara di Roma, Ciciliano, Gerano, Rocca Canterano, Sambuci e Subiaco".
La lettura del Territorio mise in evidenza che la Riqualificazione, attraverso il Recupero degli edifici, non era il solo elemento per l'attuazione del programma, serviva anche una politica delle Amministrazioni locali volta a favorire iniziative commerciali e imprenditoriali in modo da produrre quella spinta economica in grado di attrarre interesse.
Il libro mira a mettere in evidenza gli esiti del Concorso, ma soprattutto è mirato a suggerire le regole e la metodologia del recupero degli edifici, da utilizzare negli interventi, in modo da tradurre gli stessi in qualità architettonica, permettendo ai vari gruppi di progettazione di offrire un livello qualitativo omogeneo e un linguaggio coerente con la tradizione costruttiva e con le tipologie insediative esistenti.



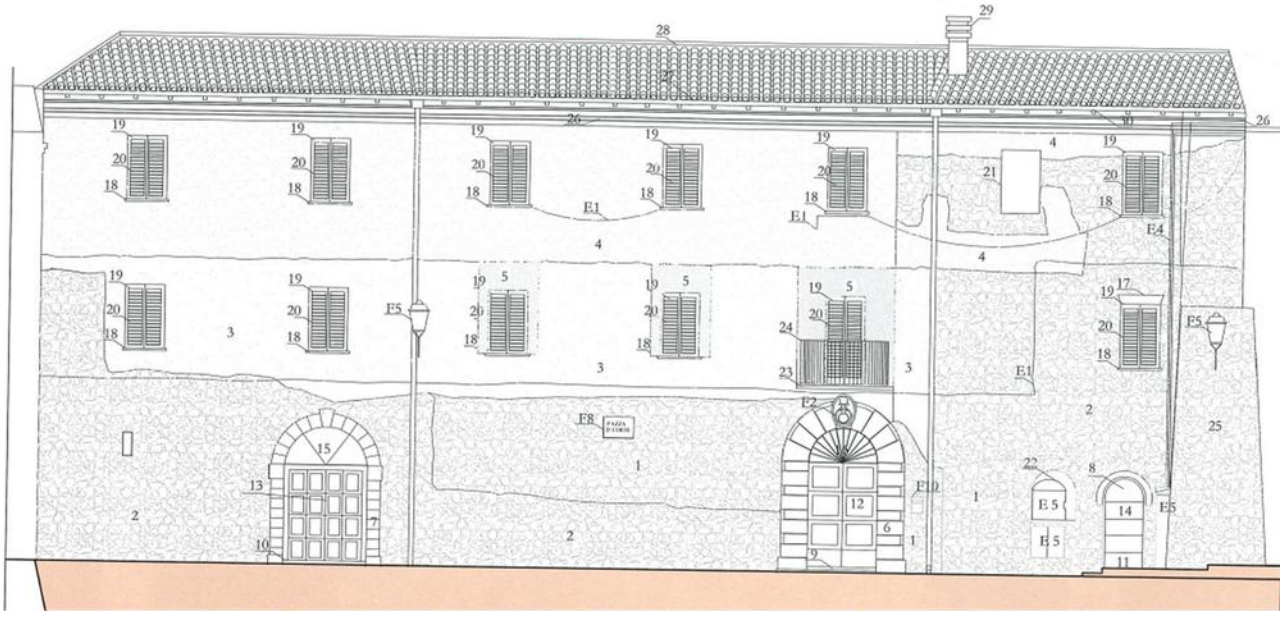


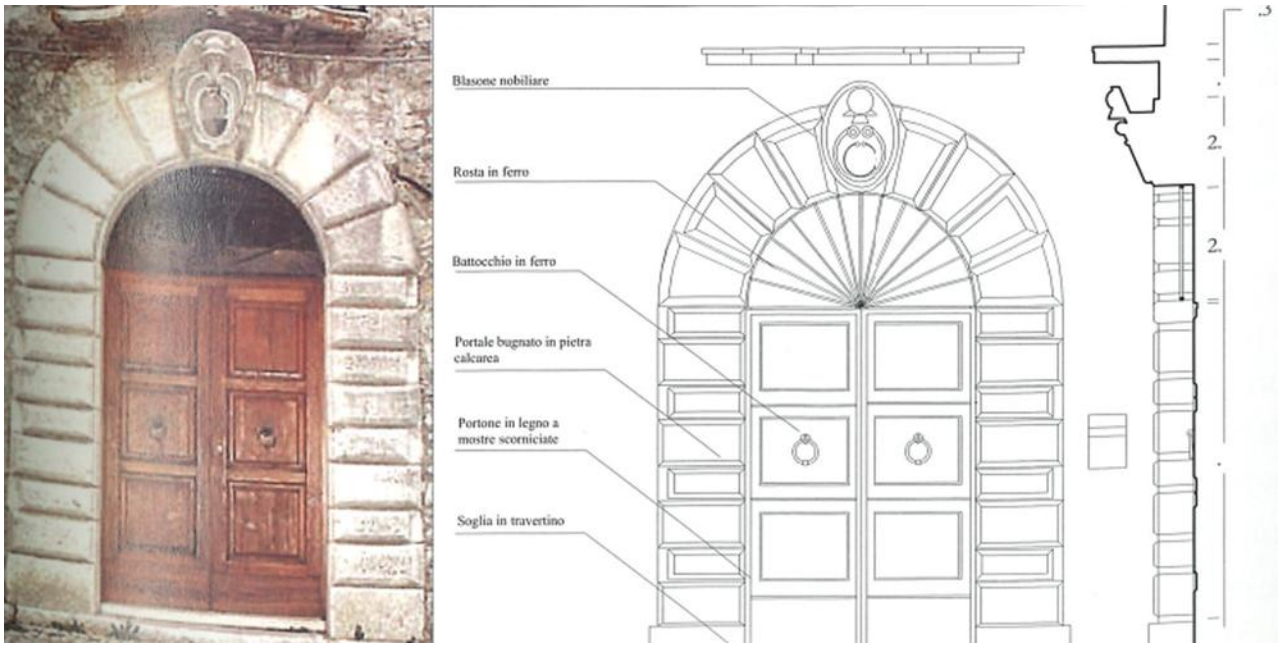




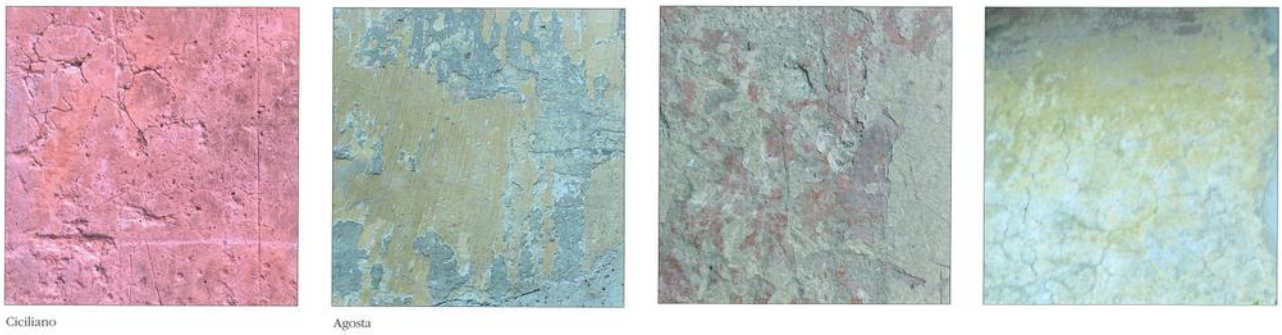








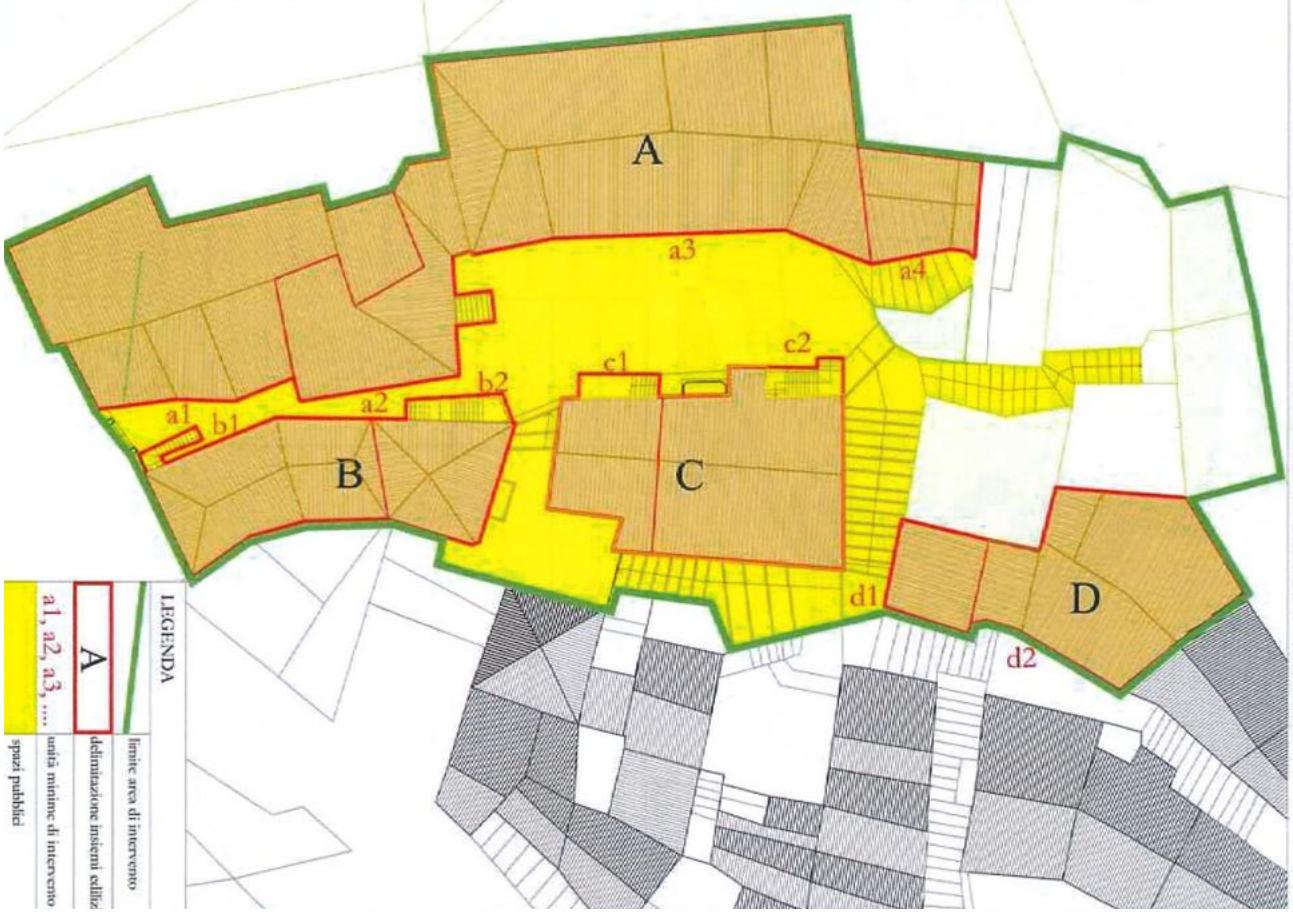
Il Modello Metodologico - Il rilievo Critico



Il Dialetto Cromatico

2007 · **PUBBLICAZIONE:** "Secondo Bando di Concorso per il Recupero e il Risanamento delle abitazioni nei Centri Storici del Lazio - Linee Guida per l'Elaborazione del Progetto Definitivo" a cura di Alberto Durante, Mauro Mancini, aprile 2007

A seguito del "Bando di Concorso per il Recupero e il Risanamento delle abitazioni nei Centri Storici minori del Lazio", la Regione Lazio ha assegnato a 299 Comuni i finanziamenti per il loro Recupero e il Risanamento, ampliando l'iniziativa già sperimentata con successo nei nove Comuni dell'Alto Aniene in occasione del primo Bando del 2001. Con il Secondo Bando, la Regione Lazio ha voluto svolgere un ruolo di promozione e di finanziamento ma anche di coordinamento progettuale che garantisca il carattere unitario dell'iniziativa attraverso la formulazione di criteri e di indirizzi per la progettazione e per l'attuazione degli interventi, coniugando in questo modo l'azione amministrativa con la cultura urbanistica e la concreta prassi del Restauro.
Tali interventi affiancano all'indiscusso valore sociale una forte connotazione culturale, perché volti a salvaguardare un patrimonio storico di grande rilevanza urbanistica, peculiare di gran parte degli insediamenti del Lazio; un patrimonio diffuso, formato soprattutto da piccoli centri che, valorizzato, può e deve avere un ruolo anche sotto il profilo di un ulteriore sviluppo turistico. Pertanto si è ritenuto opportuno delineare delle Linee Guida per l'elaborazione del Progetto Definitivo da mettere a disposizione dei progettisti al fine di facilitare il loro compito e garantire un sufficiente livello di omogeneità delle scelte progettuale.



STRUTTURE ORIZZONTALI: SOLAI 3

In origine i solai, come i balconi e i sottogronda, erano in legno. Rimangono alcune tracce di essi a copertura dei passaggi di collegamento tra la *Paart de Mez* e la *Paart di Poos*. Molti sono di semplice fattura costituiti da una travatura portante e da un assito, in alcuni casi si apprezzano ancora solai in legno a cassettoni con travi portanti poggianti su mensole finemente sagomate. Negli interni spesso compaiono controsoffittature soprattutto nei locali destinati a stua. Molti di essi sono stati sostituiti nel corso dell'Otto-Novecento con solai in latero cemento, conservando in alcuni casi la struttura principale in legno. Si consiglia, laddove possibile, il restauro degli elementi esistenti e solo in casi di strutture evidentemente ammalorate la loro sostituzione.

ELEMENTI DA TUTELARE



Descrizione:
Esempi di solai lignei ancora conservati nel centro storico di Chiavenna. Molti di essi sono a copertura dei passaggi pedonali tra la *Paart de Mez* e la *Paart di Poos*.

VOLTE 4

I piani terra, tradizionalmente destinati a bottega, sono quasi sempre voltati, sia nei locali che negli spazi di distribuzione (androni e scale). Le volte sono in pietra, con conformazione a sesto ribassato, a crociera, a botte, spesso lunettate e/o a lacunari, più raramente ad ombrello o a padiglione; in particolare negli androni prevalgono le volte a botte lunettata e a crociera; nei vani scala le volte sono a botte sulle rampe, a crociera sui pianerottoli e nei loggiati. Sono sempre intonacate, pertanto si sconsiglia di rimuovere l'intonaco, portando a vista la pietra che non è stata posata per questo scopo. Per la corretta conservazione di questo elemento costruttivo va prestata attenzione al monitoraggio di eventuali quadri fessurativi.

ELEMENTI DA TUTELARE



Descrizione:
Varie tipologie di volte presenti a copertura dei piani terreni degli edifici e degli androni di accesso ai cortili interni.

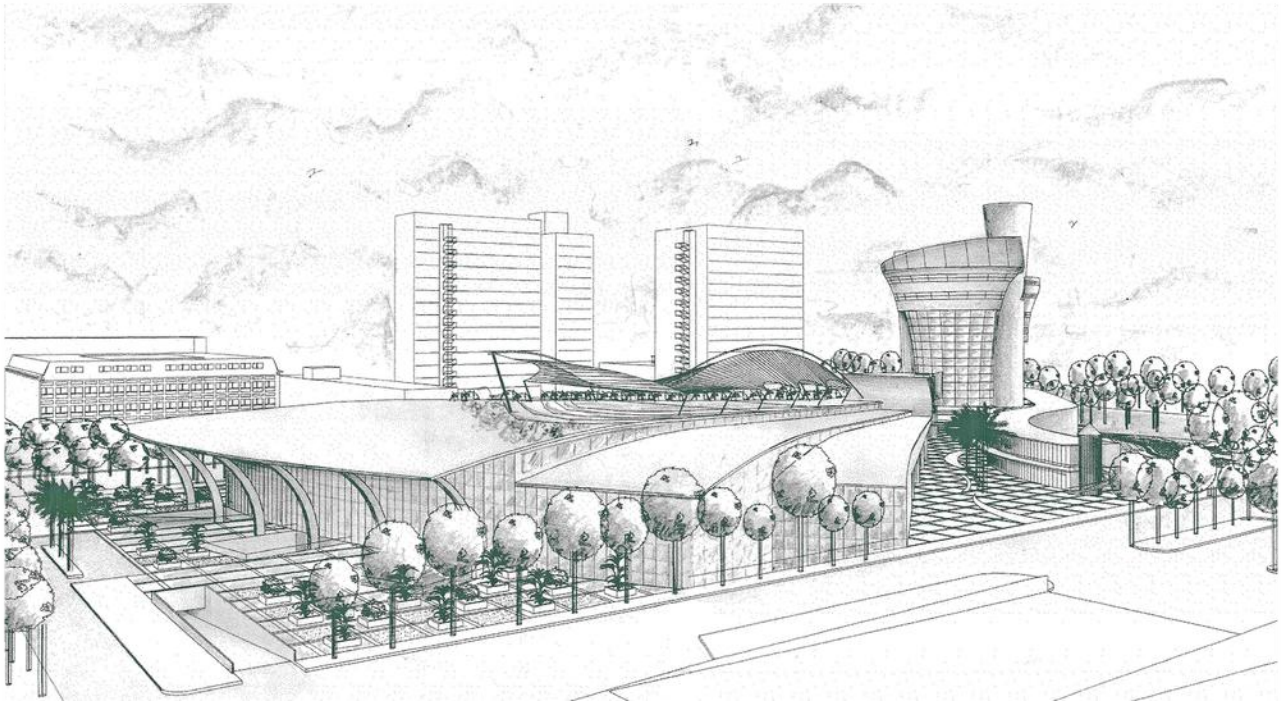


Agosta, "il Castello", Casa dei Monaci

CONCORSI DI PROGETTAZIONE E APPALTI CONCORSI

1998 · **PROGETTO DI UN CENTRO CONGRESSI**
CONCORSO DI PROGETTAZIONE
COMUNE DI ROMA, CENTRO CONGRESSI EUR
VOLUMETRIA: **mc 100.000**

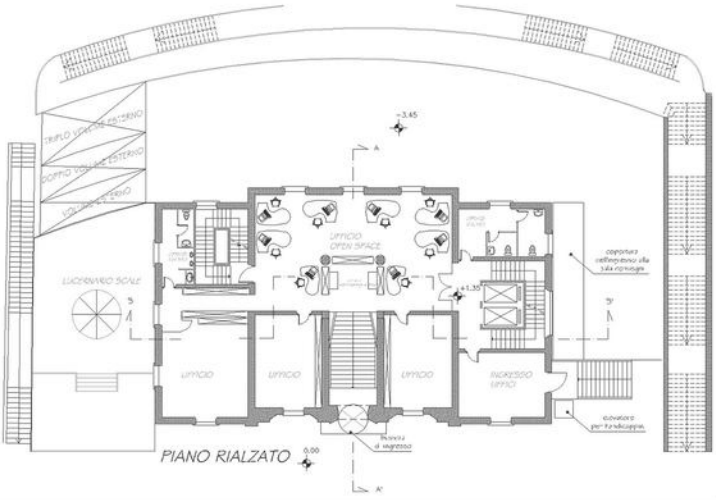
Nel 1998 il Comune di Roma e l'Ente Eur, proprietario dell'area edificabile, bandiscono un concorso internazionale di architettura per la progettazione preliminare del Nuovo Centro Congressi. Il Nuovo Centro Congressi, dunque, sarà un'opera di grande rilievo per l'intera città, pensata per attrarre la domanda turistico-congressuale nazionale ed internazionale, in grado di superare lo spontaneismo ed attribuire maggiore sistematicità alle attività degli operatori italiani coinvolti nel settore della meeting industry. Il Nuovo Centro Congressi, infatti, si svilupperà, in prossimità dell'aeroporto e delle più importanti viedi comunicazione, all'interno di un sistema di offerta ad alta vocazione congressuale, dove sono già presenti rilevanti strutture. Il Nuovo Centro Congressi comprenderà, inoltre, al suo interno un albergo a configurazione 4/5 stelle. Il Nuovo Centro Congressi entrerà naturalmente in sinergia con la nuova Fiera di Roma, situata a pochi chilometri dall'Eur.

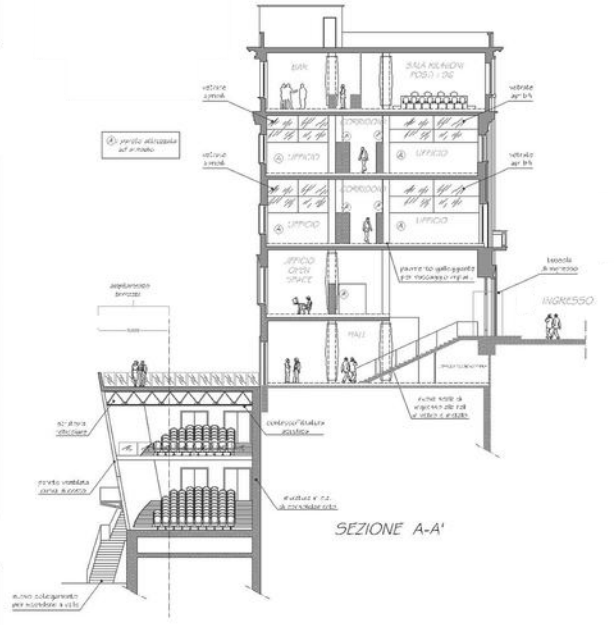


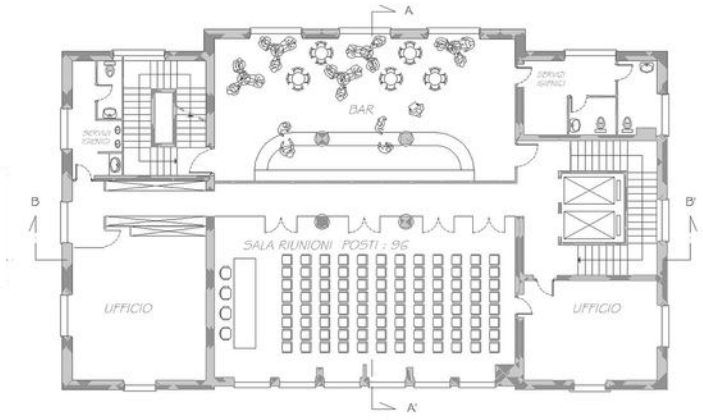
Schizzo di progetto

2003 · **PROGETTO PER UN CENTRO POLIFUNZIONALE**
CONCORSO DI PROGETTAZIONE
COMUNE DI FROSINONE

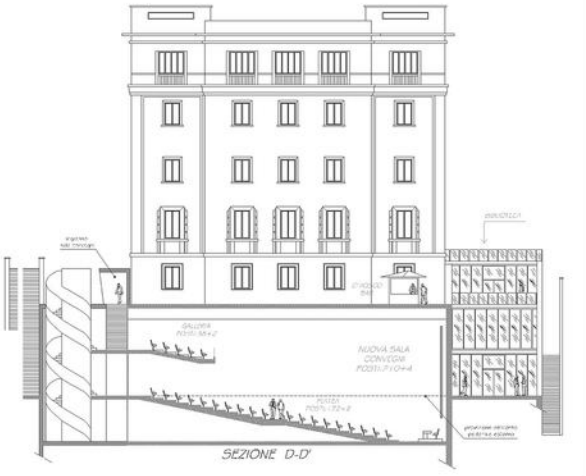
Il concorso per un Centro Funzionale nel Comune di Frosinone prevedeva la riqualificazione di una area e di alcuni edifici esistenti per essere convertiti in un fabbricato avente molteplici funzioni. La Proposta consta in un edificio di cinque Piani Fuori Terra e due Piani Interrati. I due Piani al di sotto del sedime stradale avranno la funzione di Sala Congressi, Teatro e Biblioteca. I Piani Fuori Terra avranno al loro interno uffici, sale riunioni e i relativi spazi serventi.







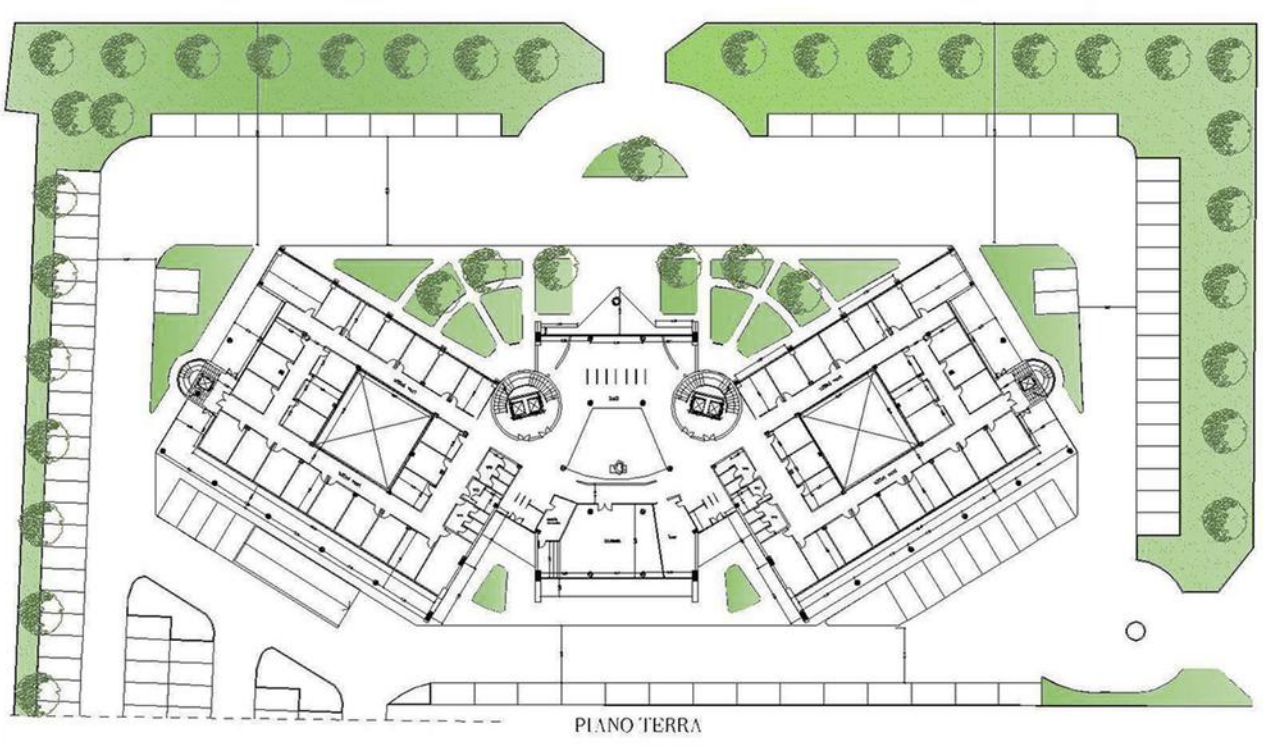
PIANO TERZO

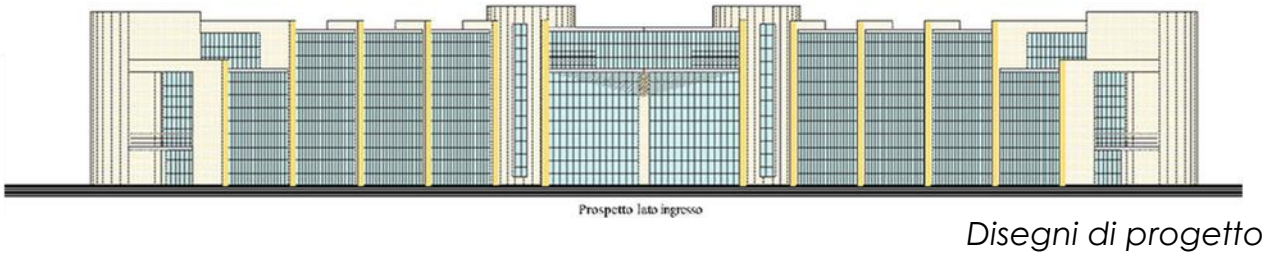


Disegni di progetto

2003 · **PROGETTO PER LA SEDE COTRAL REGIONALE**
CONCORSO DI PROGETTAZIONE
COMUNE DI ROMA, VIA RAFFAELE COSTI
COMMITTENTE: **SPINOSI IMMOBILARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 15.000**
IMPORTO OPERE: **€ 10.000.000**

Il concorso per la sede Contral Regionale in Roma nel Comune di Roma prevede la riqualificazione di una area e la progettazione di un edificio avente la funzionale gestionale e direzionale per ciò che concerne l'azienda regionale dei trasporti Cotral. La Proposta consta in un edificio multipiano composto da tre elementi di cui due parallelepipedi ruotati e una terzo a forma di parallelepipedo posto a fulcro centrale dei due. I tre elementi sono caratterizzati da ampie vetrate per dare confort allo spazio lavorativo e garantire le giuste condizioni aeroilluminanti.





Disegni di progetto

2013 · **PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELL'APPALTO DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO OSPEDALIERO S. ANDREA, ROMA**

APPALTO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI ROMA, VIA DI GROTTAROSSA 1035

COMMITTENTE: REGIONE LAZIO, AZIENDA OSPEDALIERA S. ANDREA

SUPERFICIE: **mq 11.000**

IMPORTO OPERE: **€ 14.500.000**

PROGETTISTI: **GESTIONE GRANDI PROGETTI COMPOSTO DA DUE M STUDIO S.R.L., BIOEDIL PROGETTI, BMSTUDIO S.R.L., MB SERVICE S.R.L.**

L'intervento consta dei lavori di Ampliamento dell'Ospedale S. Andrea di Roma. L'offerta tecnica ha previsto lo sviluppo degli interventi richiesti dal bando e nello specifico ha prodotto una progettazione contemporanea circa le modalità diagnostico - terapeutiche e assistenziali.

Tre sono state le fasi del progetto suddivise in questa maniera:

1) nuova costruzione, Stralcio funzionale H1 sud, dedicata alle attività ospedaliere, composta da due piani seminterrati e due piani fuori terra (6.466,00 mq di S.U.L.), insediata sulla zona antistante la struttura ospedaliera esistente e direttamente interconnessa a questa sia al piano terra che al primo piano;

2) chiusura volumetrica, Stralcio funzionale H3, dell'area a portico ad est ed a ovest al piano primo dell'ospedale (1.120,00 mq di S.U.L.), al fine di ottimizzare la distribuzione delle attività direzionali dei dipartimenti ospedalieri;

3) Inserimento di due nuovi ascensori, Stralcio funzionale T, collocati nella struttura ospedaliera esistente in modo da implementare i percorsi verticali di distribuzione dal piano S2 al piano 9° dell'Ospedale.







Renderings di progetto

2014 · **CONCEPT DEFINITIVO PER LO SVILUPPO DELL'AREA "MANGISTAU HILLS"**
CONCORSO DI PROGETTAZIONE
AKTAU, KAZAKHSTAN
MASTERPLAN
PROGETTISTI: **GESTIONE GRANDI PROGETTI COMPOSTO DA**
DUE M STUDIO S.R.L., BIOEDIL PROGETTI, BMSTUDIO S.R.L., MB SERVICE S.R.L.

Il concorso di Progettazione prevedeva un Masterplan nella località di Aktau in Kazakhstan. Il Concept Urbanistico consisteva nella realizzazione di sette aree collegate attraverso più insfrastrutture viarie. A ovest ci saranno quattro comparti destinati ad edifici residenziali con tipologia in Linea e ad "L". Nel complesso le aree a destinazione residenziale si sviluppano su circa 97 ettari e insediano circa 53.800 abitanti. Gli altri comparti divisi da quelli residenziali da una spina trasversale nord/sud sono destinati a servizi, con uno sviluppo di circa 30 ettari, come uffici dirigenziali, alberghi, commerciale ad alta densità che serviranno tutto il nuovo quartiere e la città.



DESTINAZIONE D'USO		SUP. COSTRUITA
RESIDENZIALE		968.000 m²
	(Numero di abitanti)	53.778 m²
NON RESIDENZIALE	COMMERCIALE	75.000 m²
	ALBERGO	85.000 m²
	UFFICI	140.000 m²
	(Totale)	300.000 m²
SERVIZI PUBBLICI		13.800 m²
TOTALE		1.281.800 m²

STANDARDS URBANISTICI		
Comparti residenziali (R)		427.007 m²
Comparti misti (RC)		221.374 m²
Comparti non residenziali (NR)		208.869 m²
Servizi (S)	105.636 m²	
Verde pubblico (VP)	137.261 m²	266.897 m²
Parcheggi pubblici (P)	24.000 m²	(5 m²/abitante)
Viabilità		175.853 m²
AREA DI INTERVENTO		1.300.000 m²





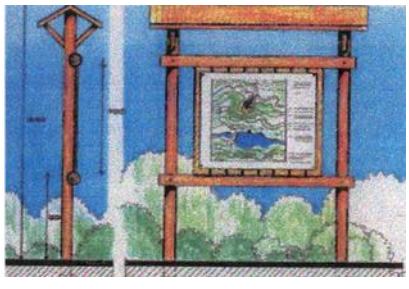


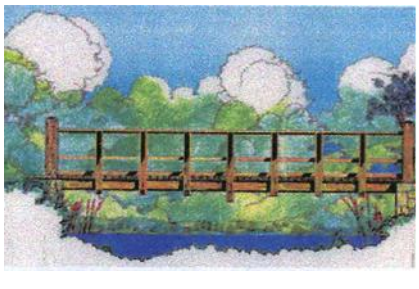
1995 · **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
COMUNE DI BARCIS (PORDENONE)
COMMITTENTE: **SOC. ENEL. S.P.A.**

Progetto di riqualificazione turistico-ambientale del comprensorio del Bacino di Barcis;
Studio dei dissesti idrogeologici al fine di realizzare una strada di penetrazione in galleria;
Progetto dei percorsi turistico-ambientali con proposta di interventi di ingegneria naturalistica;
Rivisitazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Barcis con proposte di studio urbano ed ipotesi di Piano Particolareggiato per il recupero del centro abitato;
Valutazione di impatto ambientale delle proposte.





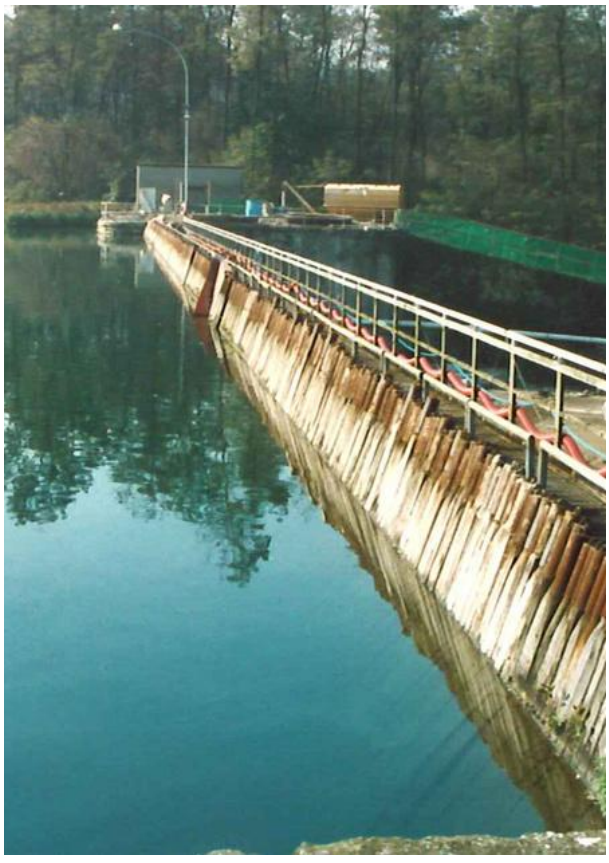




1996 · **PROGETTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MILANO)
COMMITTENTE: **SOC. ENEL. S.P.A.**

Studio di un sistema di interventi finalizzati alla Valorizzazione Ambientale, Paesaggistica e Turistica dell'asta fluviale del fiume Adda e degli impianti produttivi connessi;
Ipotesi di Ristrutturazione dell'impianto Archeologico Industriale esistente, sito all'interno del Parco dell'Adda nel Comune di Trezzo d'Adda (MI).











1996 · **PIANO URBANISTICO CON RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
COMUNE DI **ROMA**
COMMITTENTE: **CONSORZIO CASE E CAMPI**



Progetto di rivisitazione del Piano Urbanistico con Valorizzazione Ambientale;
Riperimetrazione dell'area contigua al Parco dell'Insugherata;
Studio dell'orografia del terreno con progetto del verde, percorsi attrezzati e pista ciclabile;
Studio di Sostenibilità di Impatto Ambientale relativa alla proposta.

2000 · **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RESIDENZIALE E NON-RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA**
COMMITTENTE: **TORRENOVA CITTA' PARCO S.R.L.**

Il verde è il principale fattore di riqualificazione individuato dal piano di recupero urbano per Tor Bella Monaca proposto da un team di architetti composta da Mauro Mancini per la Due M Studio, Pier Paolo Balbo, Gianni Cossu e Valter Macchi. Il piano si pone l'obiettivo di elevare il livello qualitativo dell'assetto insediativo, soprattutto andando a incidere nel riequilibrio ambientale di una condizione abitativa congestionata, priva di spazio pubblico e verde pubblico. Il valore aggiunto in termini di "qualità" è rappresentato soprattutto dalla scelta di puntare all'inserimento di un "evento urbano", in questo caso rappresentato dal nuovo asse "viale alberato" che, programmaticamente, vuole diventare il principale fatto urbano da inserire nell'abitato esistente. Tale spazio prediligerà il carattere pedonale e ciclabile rispetto a quello carrabile, con l'inserimento di larghi marciapiedi e moduli "attrezzati": zone sosta per pedoni ritmicamente distribuite in prossimità degli attraversamenti pedonali, degli ingressi nelle corti residenziali e nei servizi pubblici e privati.
E' un fatto urbano fortemente innovativo, che abbraccia l'insediamento da nord a sud, dandone misura e carattere in una posizione che diviene, con le nuove quantità, baricentrica.
Considerato che la linea di qualità morfologica prescelta dal progetto è rappresentata soprattutto dal primato dello spazio pubblico sulle volumetrie edilizie, ne consegue che l'unità morfologica deve basarsi prevalentemente sulla continuità del viale alberato, che rappresenta il nuovo fronte riunificato dell'abitato.
Gli edifici, coordinati ma discontinui, devono perciò assecondare il disegno del verde come una sorta di "punteggiatura" di volumi incastonati, come tasselli, all'interno della trama.



Planimetria di progetto



Planimetria di progetto



Concept morfologico

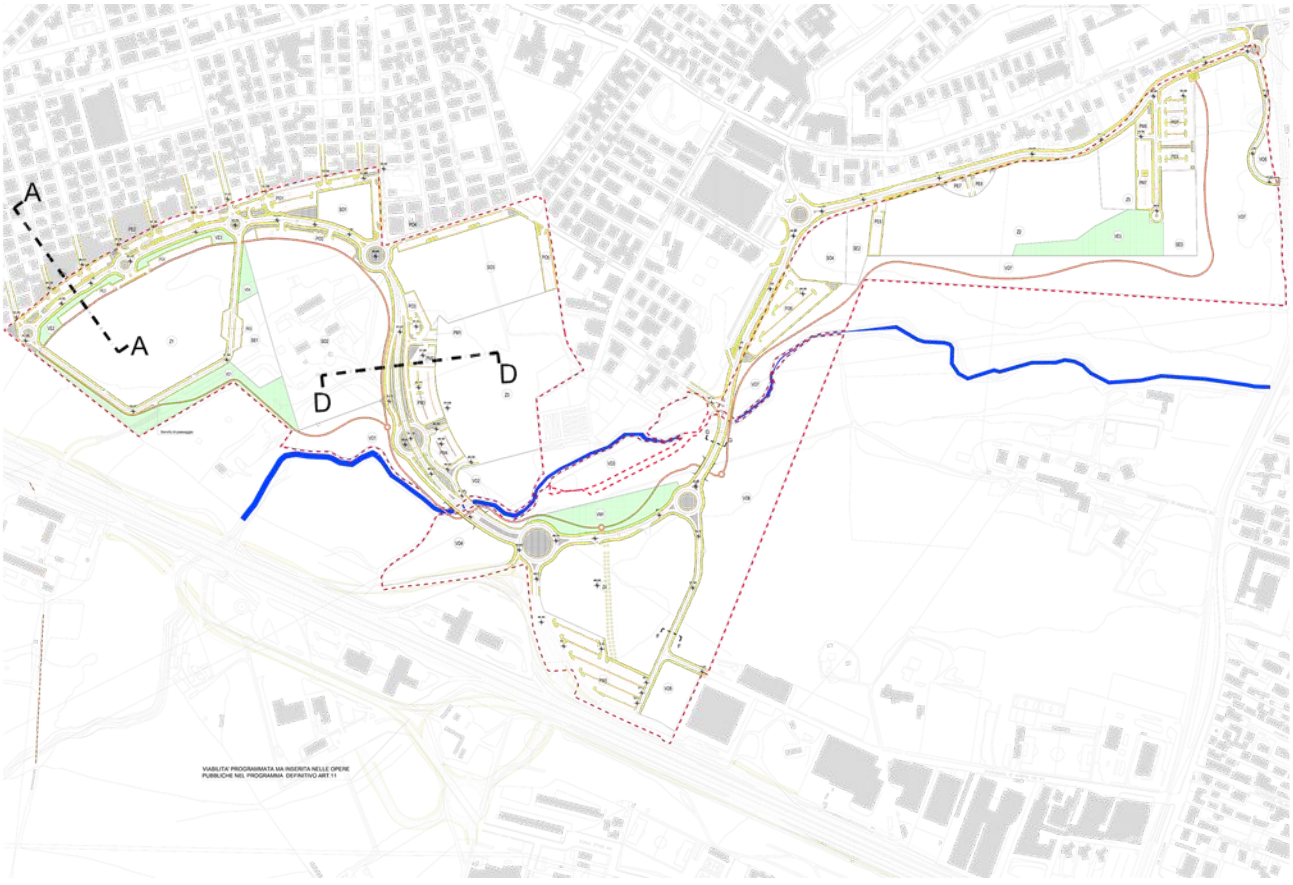


Concept morfologico

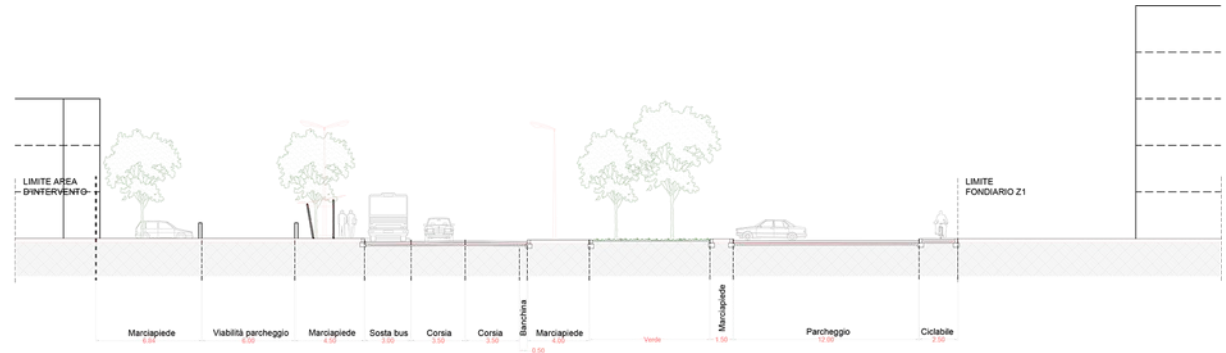


Inserimento volumentrico del Piano nel contesto

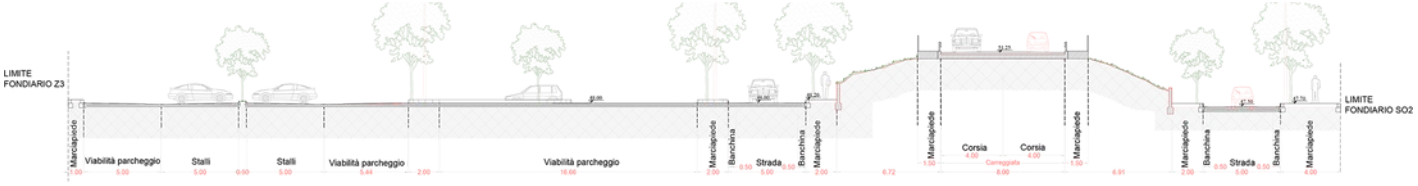
OPERE DI URBANIZZAZIONE: PARCHEGGI



Parcheggi: Planimetria



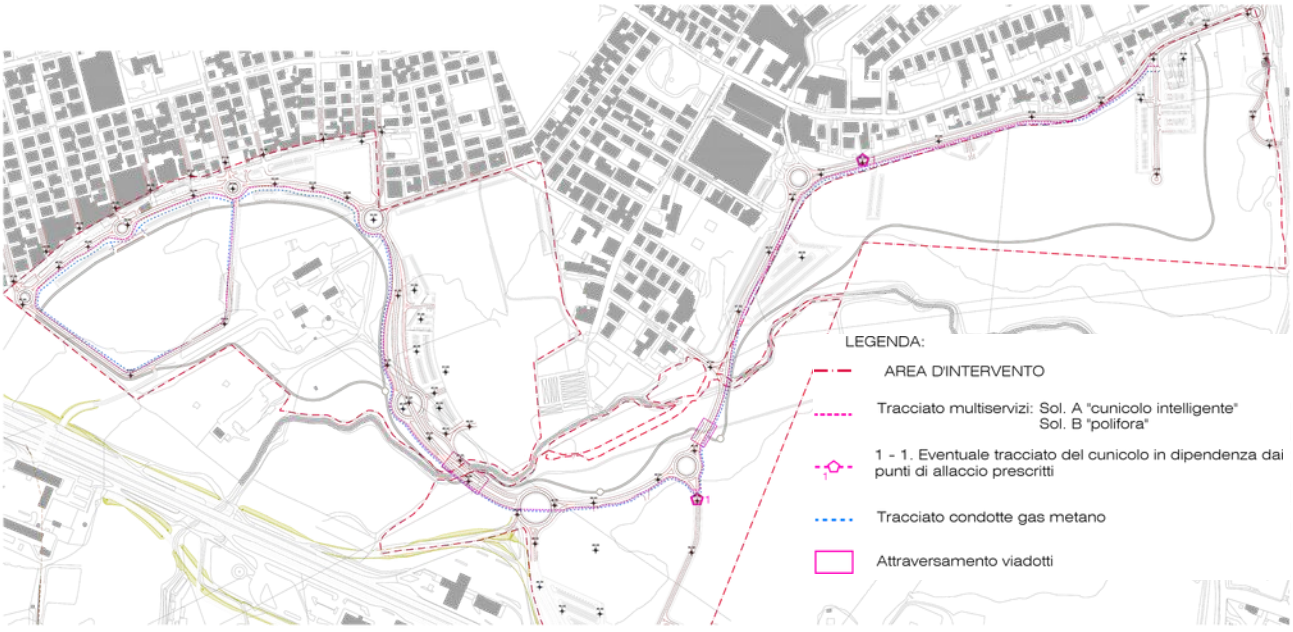
SEZIONE A-A

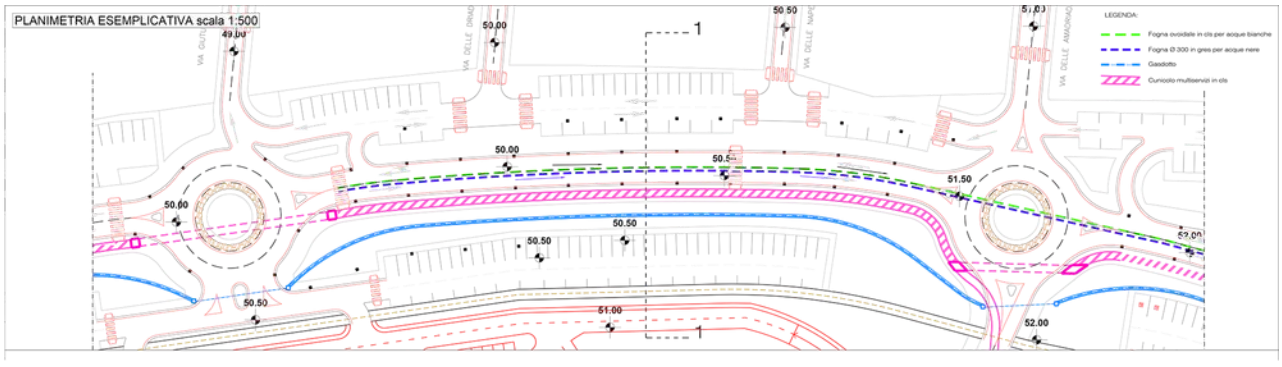


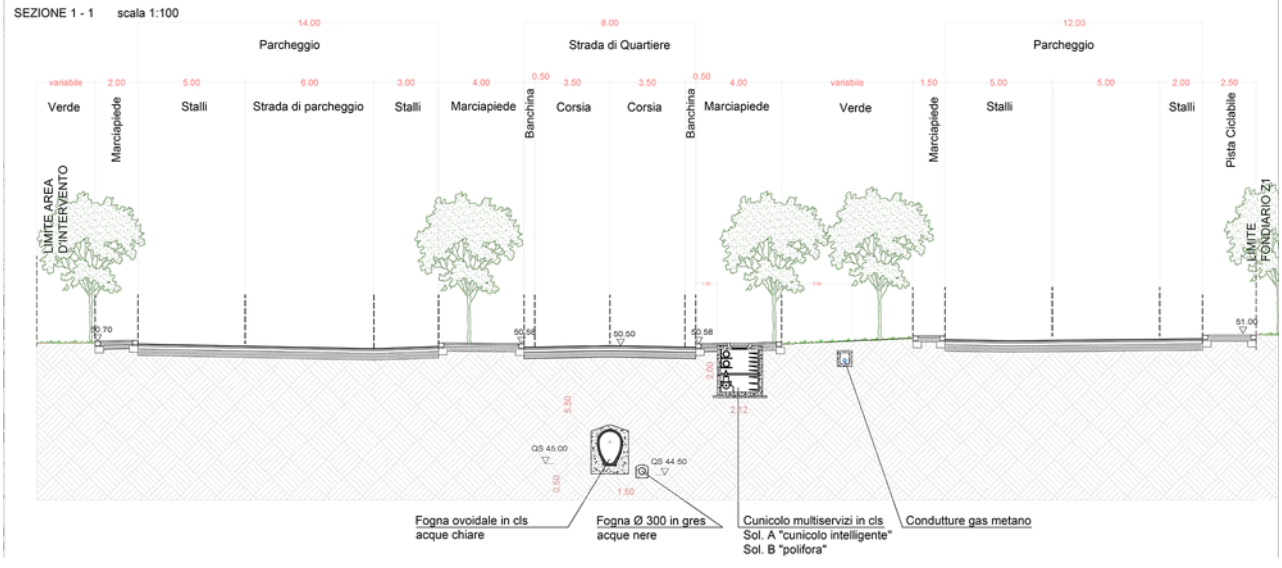
SEZIONE D-D

Parcheggi: Sezioni Stradali

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI RETE







Opere di Urbanizzazione di Rete: Planimetrie e Sezione

OPERE DI URBANIZZAZIONE: SISTEMA DEL VERDE



Sistema del Verde: Planimetria

Il verde è il principale fattore di riqualificazione del progetto. Esso è articolato in una macro sistema e un micro sistema.

A livello di area vasta, si sviluppa in importanti zone ambientali concorrenti a formare un consistente corridoio ecologico in corrispondenza del Fosso di Tor Tre Teste. Ci riferiamo al Parco Archeologico attiguo all'articolo 11, al "punto verde qualità" di Torre Maura, infine soprattutto al parco degli Acquedotti. Questo sistema di aree naturali con forte valenza archeologico è tangente all'art. 11 di Tor Bella Monaca, lungo il fosso.

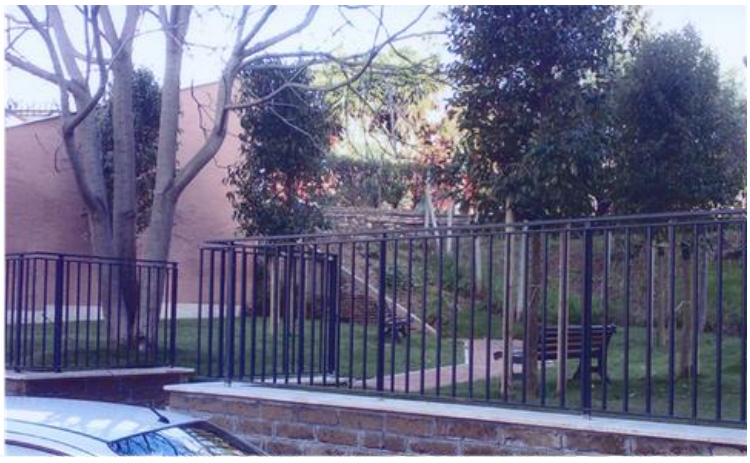
La fascia fluviale è il principale elemento di riqualificazione ambientale dell'intervento, la linea strutturante su cui si "appoggiano" tutte le aree verdi previste dalla zonizzazione interna dell'intervento, per cosi dire il "micro sistema del verde".

Sotto il profilo della zonizzazione urbanistica, si distingue in :

1. verde privato interno ai lotti fondiari, sia quello annesso alle singole residenze, sia quello comune condominiale.
2. verde attrezzato, interno alla dotazioni pubbliche di standard di valle della Piscina e connessi alle nuove residenze.
3. verde ecologico,nel nostro caso con contenuti anche archeologici.

2000 · **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL MANTO STRADALE, DEI PARCHEGGI, DEL VERDE E DELL' ARREDO URBANO**
COMUNE DI ROMA, VIA ASSISI
COMMITTENTE: **L'ALBA 82 S.R.L. - ASSISI IMMOBILARE S.R.L. - GASLINI**

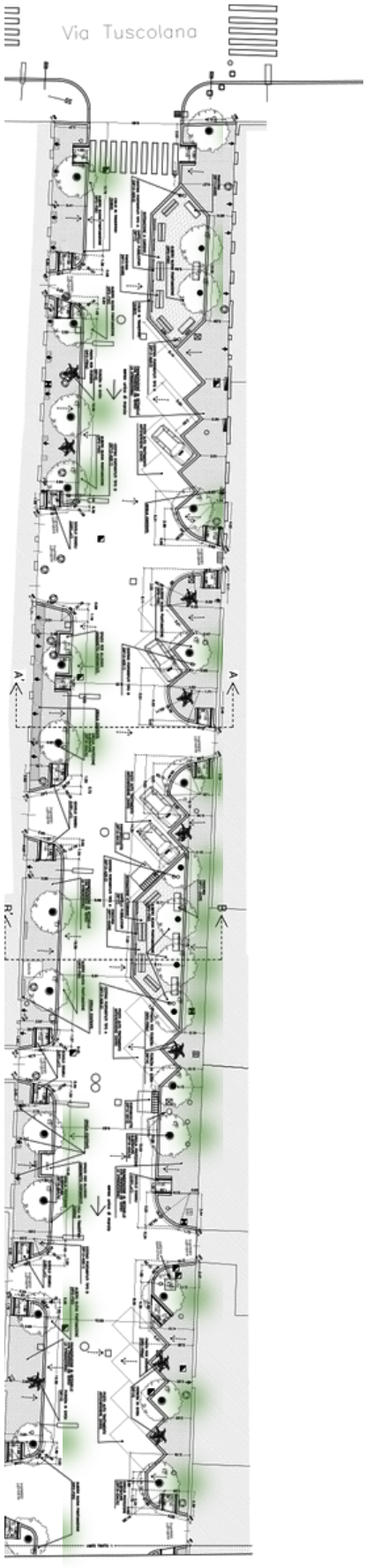
Il Progetto di Riqualificazione della strada comunale di Via Assisi in Roma ha previsto il rifacimento del manto stradale, la progettazione dell'arredo urbano in funzione del Polo Alberghiero, una nuova pavimentazione, la realizzazione di parcheggi, il progetto del verde di arredo con la piantumazione di alberi e la realizzazione di un giardino pubblico con percorsi pedonali.











2001 · **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA**
COMUNE DI ROMA, VIA DEI CANTELMO, N. 13
COMMITTENTE: **FLYERS IMMOBILIARIA S.R.L.**

Il Progetto Urbanistico "Villa Agnese", interessa un'area situata nel quadrante est di Roma, precisamente in Via dei Cantelmo, traversa di Via Casetta Mattei, in un contesto totalmente urbanizzato. La scelta progettuale è stata dettata dalla necessità di dotare la zona di un agglomerato edilizio di qualità.
La felice posizione del comprensorio residenziale, che verso nord si affaccia sul verde della campagna romana, la conformazione del terreno in buona parte pianeggiante e poi acclive con forti pendenze ha suggerito la suddivisione dell'Area di Concentrazione Edilizia in tre comparti, due totalmente residenziali ed uno misto residenziale e non residenziale.
Gli immobili previsti, seppur diversi come tipologia, hanno le stesse caratteristiche costruttive e soprattutto di finitura, mediante l'utilizzo di stessi materiali, in modo da ottenere un progetto unitario.







OPERE DI URBANIZZAZIONE: ZONIZZAZIONE



DATI GENERALI DI P.R.G.		
Municipio XI (ex XV)		
ATO - Ambiti di Trasformazione integrati n. 13 - VILLA AGNESE		
A.T.O. n. 13 "VILLA AGNESE" - Artt. 57, 58, 59 e 61 N.T.A.		
Superficie Territoriale ATO I "Villa Agnese"	mq	29 716,00
Superfici interne all'ATO già edificate stralciate (NTA art. 57, comma 7)	mq	1 480,00
Superficie Fosso dei Mattei interna all'ATO	mq	495,00
Superficie strade interne all'ATO	mq	150,00
Superficie ATO al netto strade pubbliche	mq	**27 591,00**
SUL prevista (SUL Prevista + Compensazione)	mq	15 559,20
Densità territoriale	SUL/mq	0,56
Abitanti previsti	37,5mq/ab	353
SUL residenziale	mq	13 225,20
SUL non residenziale (Servizi a Cu/b)	mq	2 334,00

Ripartizione Superficie ATO art. 59 N.T.A	NORMA P.R.G		PROGETTO	
	%	Superficie richiesta	%	Superficie di progetto
Area Concentrazione Edilizia	< = 40%	11 036,40	**39,87**	11 000,00
Verde privato ecologico	> = 20%	5 518,20	**20,07**	5 538,00
Verde e servizi pubblici	> = 40%	11 036,40	**40,06**	11 053,00
Totali		**27 591,00**	**100,00**	**27 591,00**

COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	RESIDENZIALE SUL MQ	NON RESID SUL/MQ	Densità Fondiaria	
Z 1 - RESIDENZIALE	7 650,00	10 198,57		SUL/MQ	1,33
Z 2 - MISTO RESIDENZIALE e SERVIZI A Cu/b	1 832,00	1 116,00	2 334,00	SUL/MQ	1,88
Z 3 - RESIDENZIALE	1 518,00	1 910,63		SUL/MQ	1,26
TOTALI	**11 000,00**	**13 225,20**	**2 334,00**	SUL/MQ	**1,41**

STANDARD AREE PUBBLICHE

RESIDENZIALE		NORMA P.R.G		PROGETTO	
		Dotazione mq/ab	Superficie richiesta	Dotazion e mq/abit.	Superficie di progetto
Servizi Pubblici	mq	6,50	2 292,37	6,68	2 355,00
Verde Pubblico	mq	9,50	3 350,38	12,85	4 533,00
Parcheggi Pubblici	mq	6,00	2 116,03	6,04	2 131,00
TOTALE	mq	**22,00**	**7 758,78**	**25,57**	**9 019,00**

NON RESIDENZIALE Servizi a Cu/b		Dotazione mq/sul	Superficie richiesta	Dotazion e mq/sul	Superficie di progetto
Verde Pubblico	mq	0,4 mq-sul	933,60	0,45	1 052,00
Parcheggi Pubblici	mq	0,4 mq -sul	933,60	0,42	982,00
TOTALE	mq		**1 867,20**	**0,87**	**2 034,00**

RIEPILOGO AREE e standard		Sup.	RICHIESTI	Da PROGETTO
Verde e Sevizi Pubblici	Servizi Pubblici	mq	2 292,37	2 355,00
	Verde Pubblico	mq	4 283,98	5 585,00
	Parcheggi Pubblici	mq	3 049,63	3 113,00
			9 625,98	**11 053,00**

Comparti Privati	Z_1 Z_2 Z_3	mq	/	**11 000,00**
Verde Ecologico	V_{E1} V_{E2} V_{E3} V_{E4}	mq	5 518,20	**5 538,00**
Totale Superficie ATO al netto delle strade pubbliche		mq		**27 591,00**
Strada Pubblica		mq	/	**150,00**
Totale Superficie ATO		mq		**27 741,00**

Zonizzazione: Planimetria e dati generali

La felice posizione del comprensorio residenziale, che verso nord si affaccia sul verde della campagna romana, la conformazione del terreno in buona parte pianeggiante e poi acclive con forti pendenze verso Via dei Cantelmo e maggiormente verso il fosso, ha suggerito la suddivisione dell'Area di Concentrazione Edilizia (ACE) in tre comparti, due totalmente residenziali ed uno misto residenziale e non residenziale, con caratteristiche diverse sia per tipologie edilizie sia come quote d'imposta.

Per assicurare maggiore flessibilità all'intervento è stata prevista la possibilità di prevedere una osmosi di S.U.L., da un comparto all'altro, nella percentuale del 10% della S.U.L. totale dell'ATO.

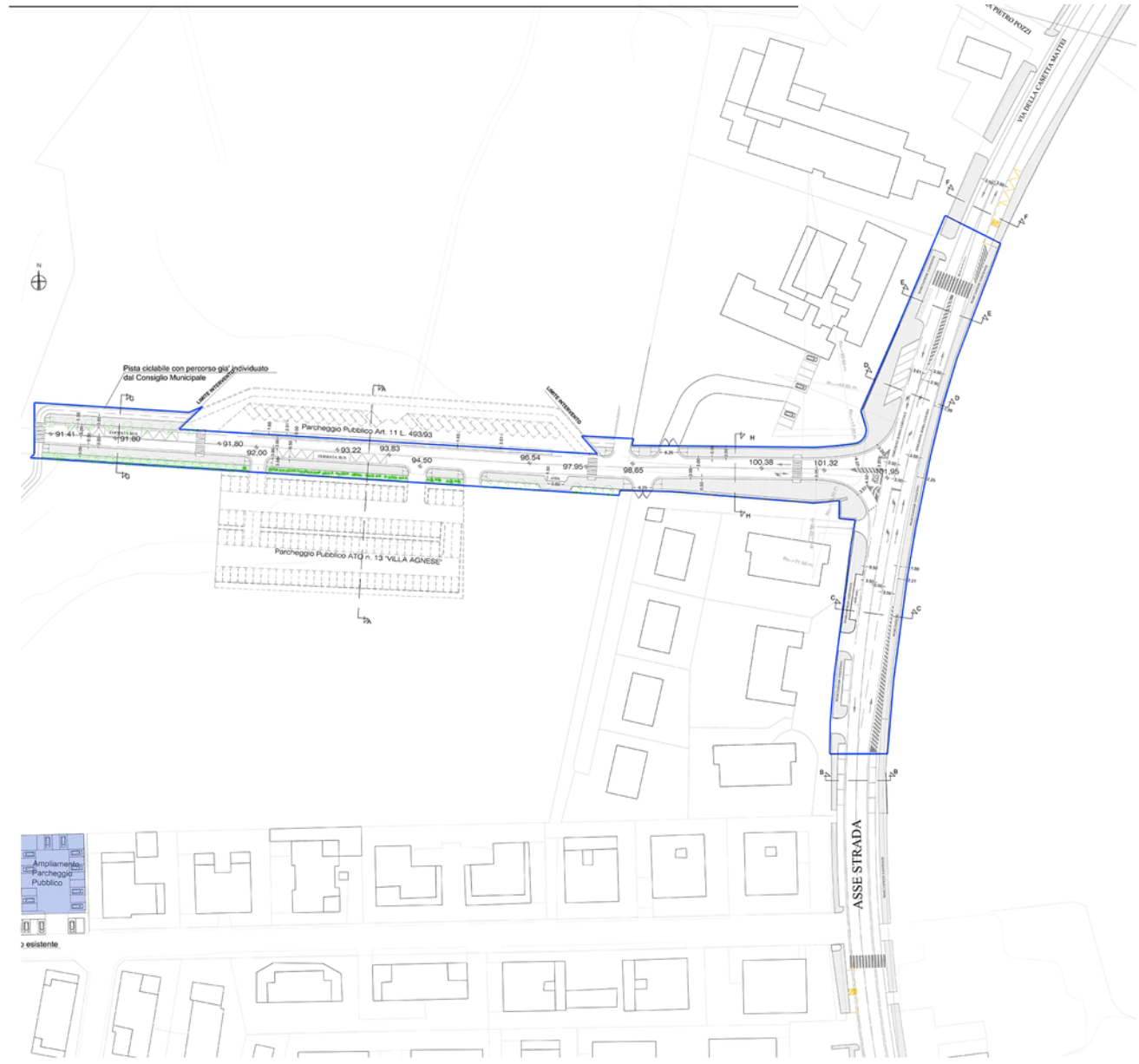
Gli immobili previsti nei comparti, seppur diversi come tipologia, dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e soprattutto di finitura, mediante l'utilizzo di stessi materiali, ove possibile, in modo da ottenere un progetto unitario.

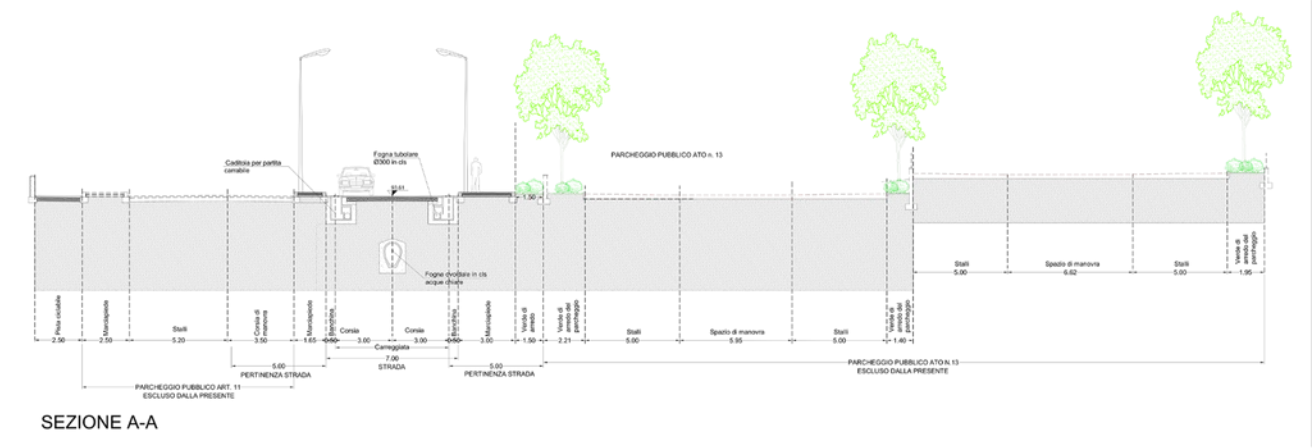
La localizzazione dei parcheggi pertinenziali è prevista nel sottosuolo degli edifici ed in piccola parte a raso, da far utilizzare soprattutto agli ospiti, prevedendo anche parcheggi.

Costi Opere di Urbanizzazione

€ 5.400.000

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PROGETTO STRADALE

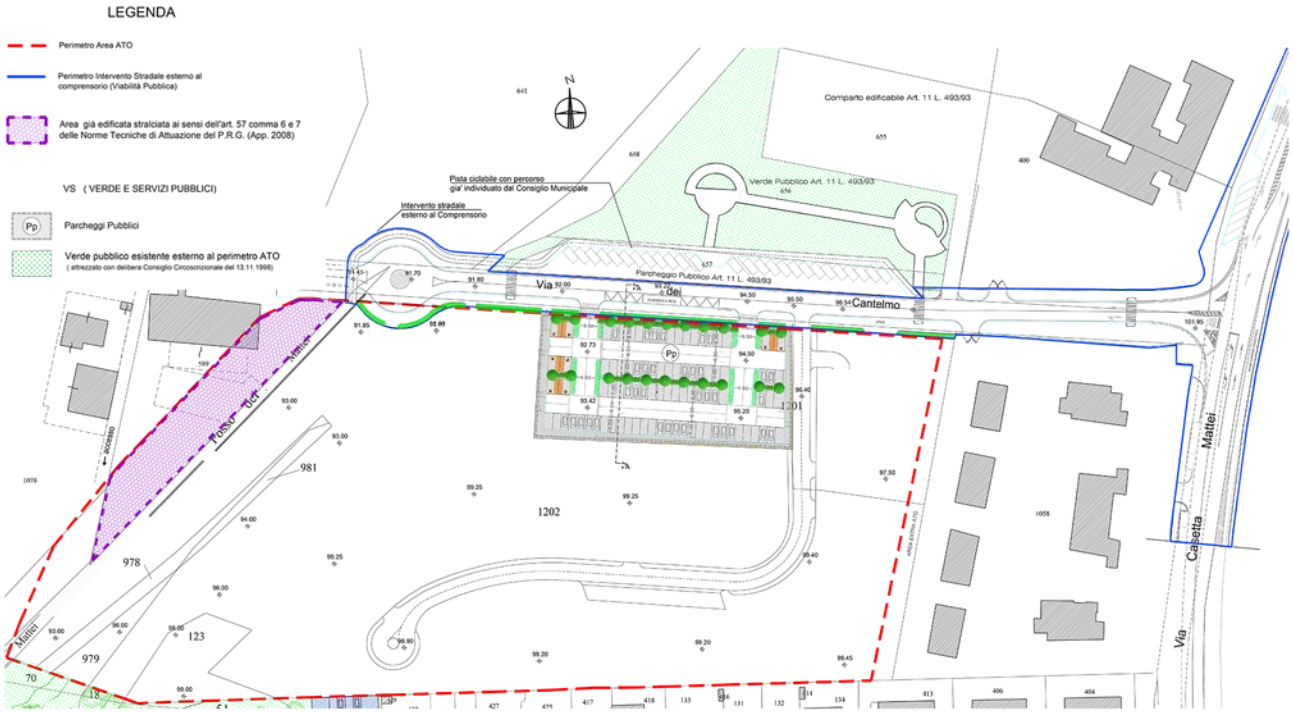


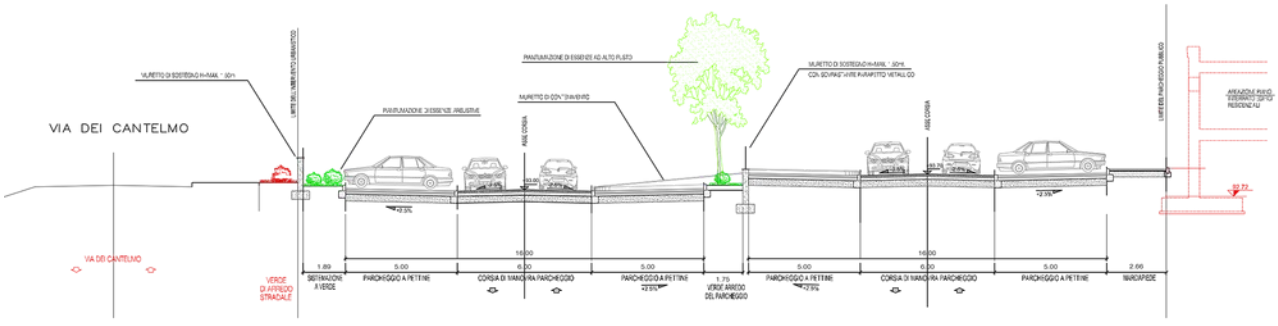


SEZIONE A-A

Progetto Stradale: Planimetria e Sezione

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PROGETTO PARCHEGGI

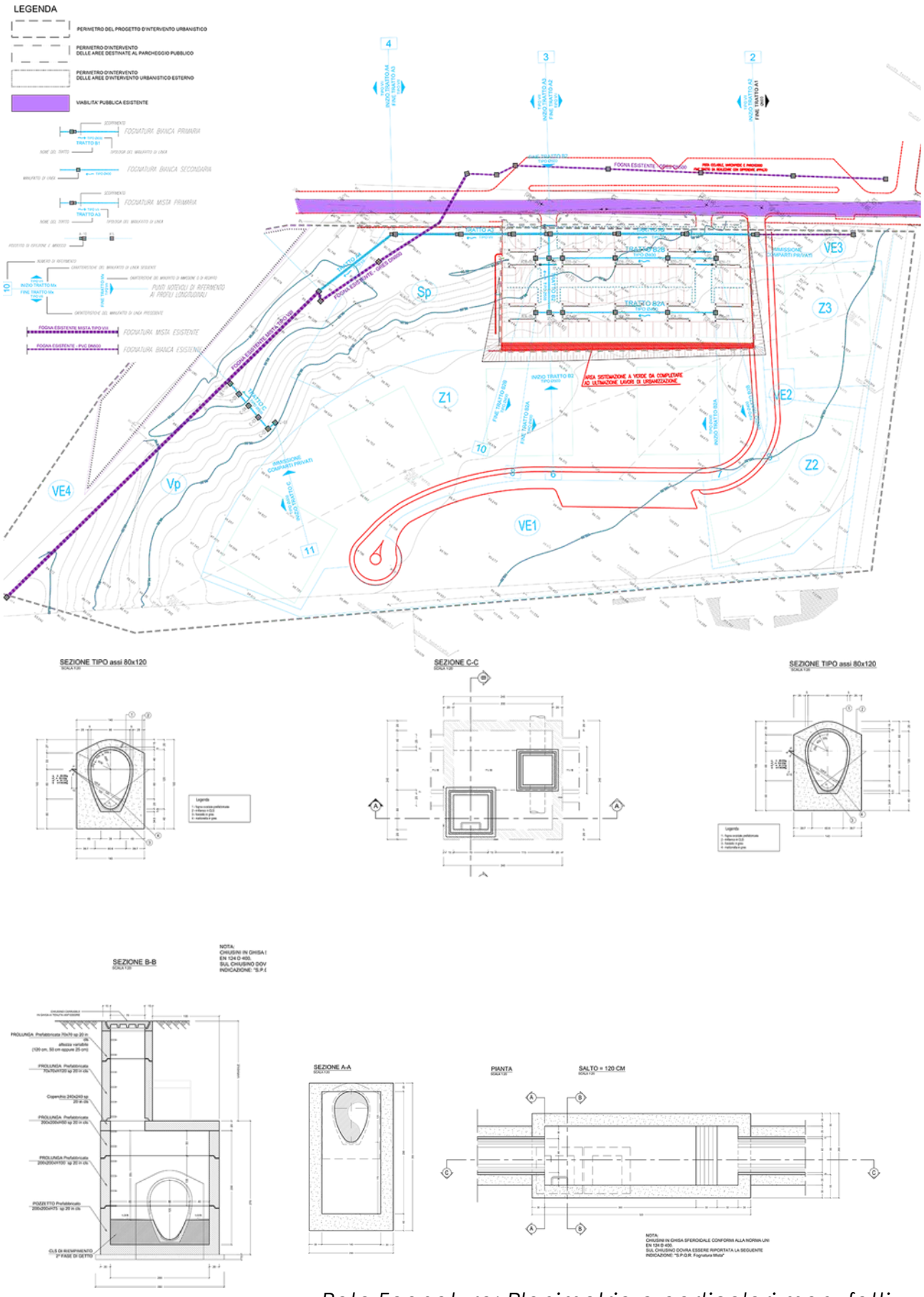




SEZIONE AA

Parcheggi Pubblici: Planimetria e Sezione

OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE FOGNATURA



Rete Fognatura: Planimetria e particolari manufatti

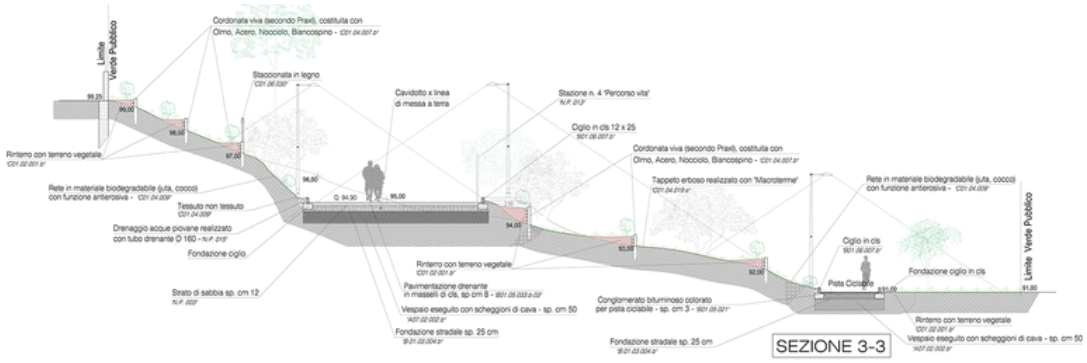
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: VERDE PUBBLICO

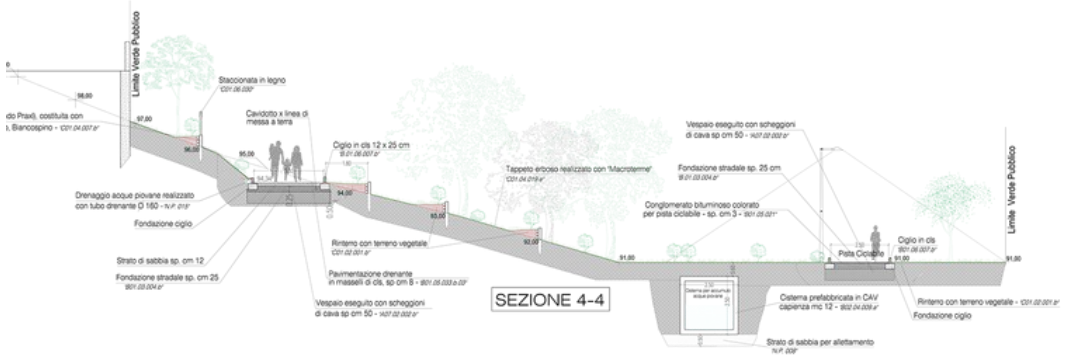




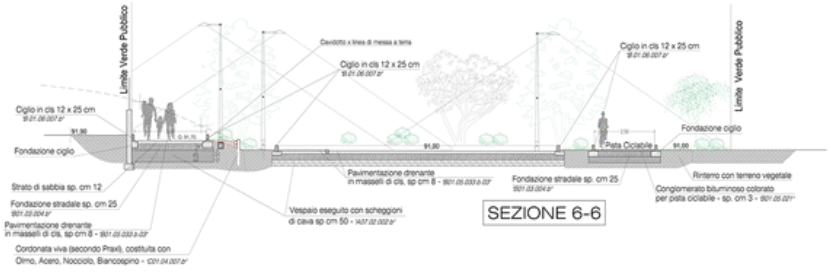
Verde Pubblico: Planimetria e Stralcio

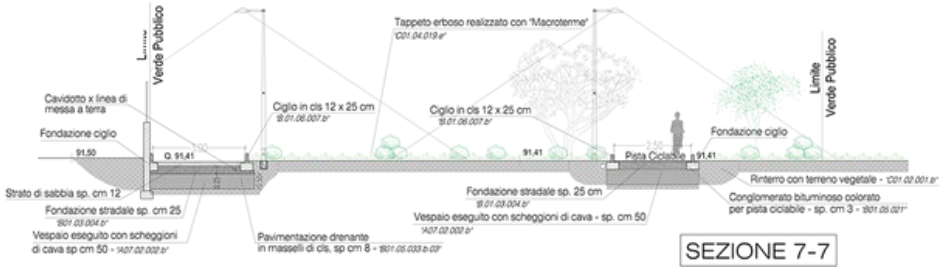
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: VERDE PUBBLICO







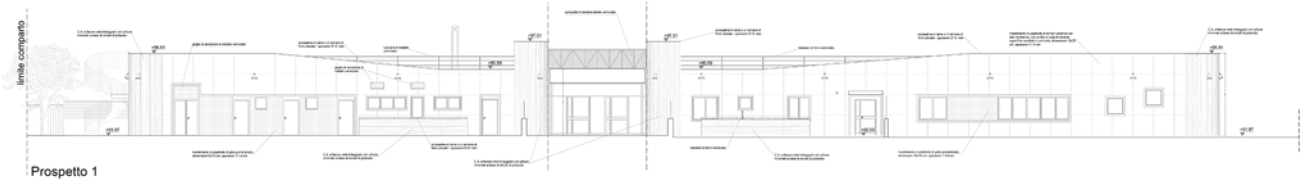




Verde Pubblico: Sezioni

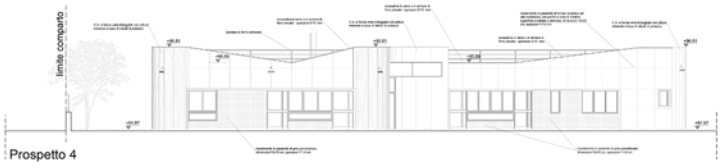
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: ASILO NIDO











Asilo Nido: Pianta Piano Terra e Prospetti

2005 · **PROGETTO URBANISTICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - PROGETTI PER EDIFICI RESIDENZIALI, COMMERCIALE, ASILO NIDO, UFFICI**
COMUNE DI ROMA, VIA DEL FLAUTO
COMMITTENTE: **COS 2006 S.P.A.**

Progetto di Lottizzazione con Piano Particolareggiato di supporto alla richiesta di Accordo di Programma al fine di consentire il cambio di destinazione di un Comprensorio già ricadente in Zona L – Industriale – per destinarlo a residenziale e non residenziale con una volumetria privata da realizzare di 133.000 mc. Redazione di Relazione Paesaggistica.
2018 - Progetto definitivo ed esecutivo e D.L. delle opere di Urbanizzazione primarie e secondaria relative al Piano Urbanistico di Via del Flauto (Accordo di Programma Emergenza Abitativa), Via del Flauto, Roma.
2018 - Progetto e Direzione Lavori per la realizzazione di edifici Residenziali e non Residenziali nei Comparti Z1-Z2-Z3-Z4 del Piano Urbanistico di Via del Flauto (Accordo di Programma Emergenza Abitativa) con una volumetria privata da realizzare di circa mc 133.000 Fuori Terra.

Costi Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria **€ 21.555.115**



Renderings di progetto





Renderings di progetto





Renderings di progetto







Renderings di progetto

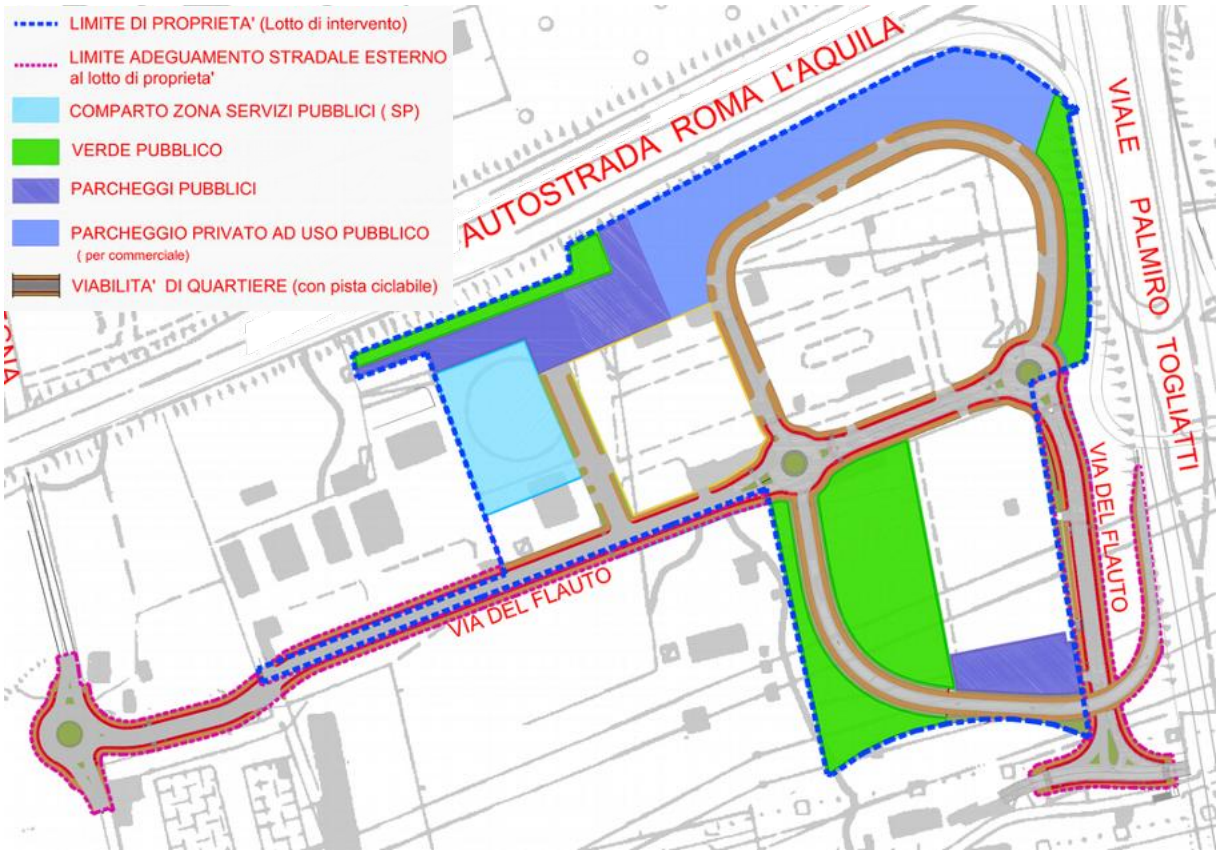




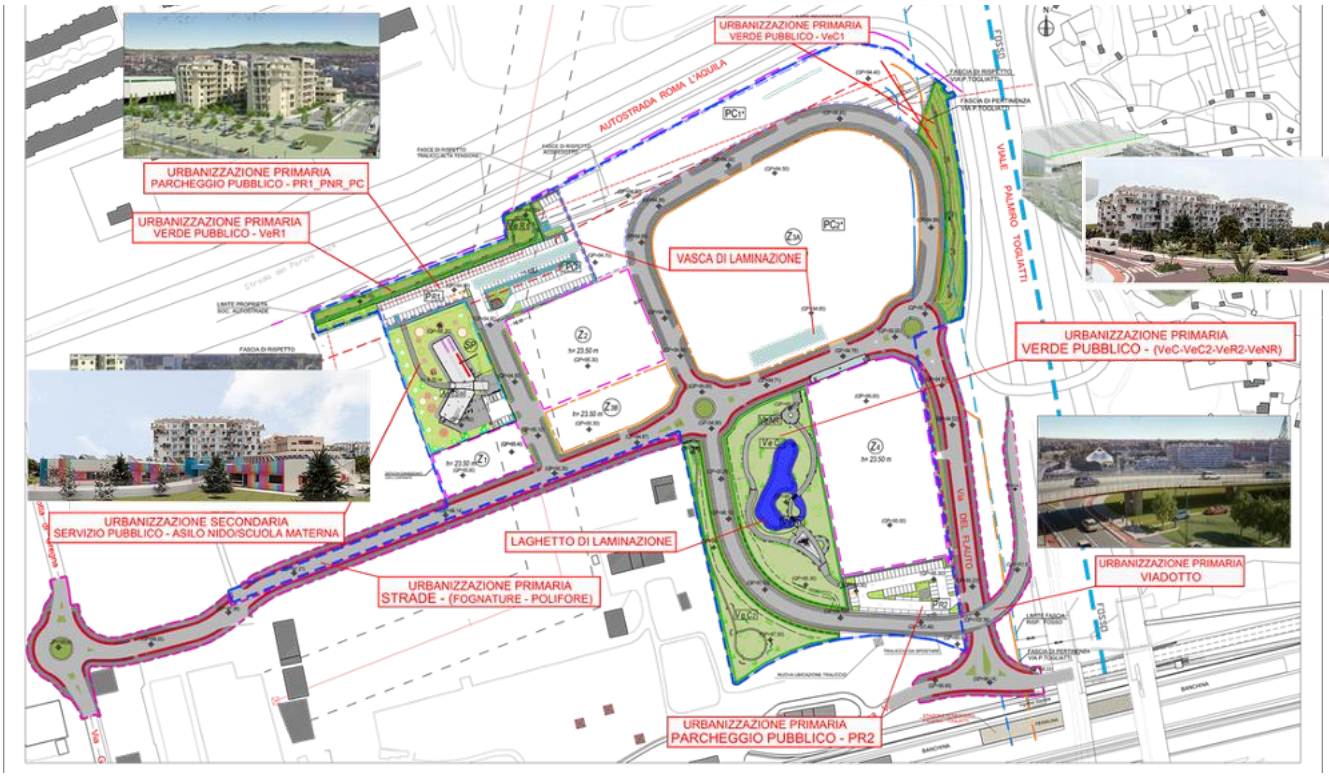


Renderings di progetto

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

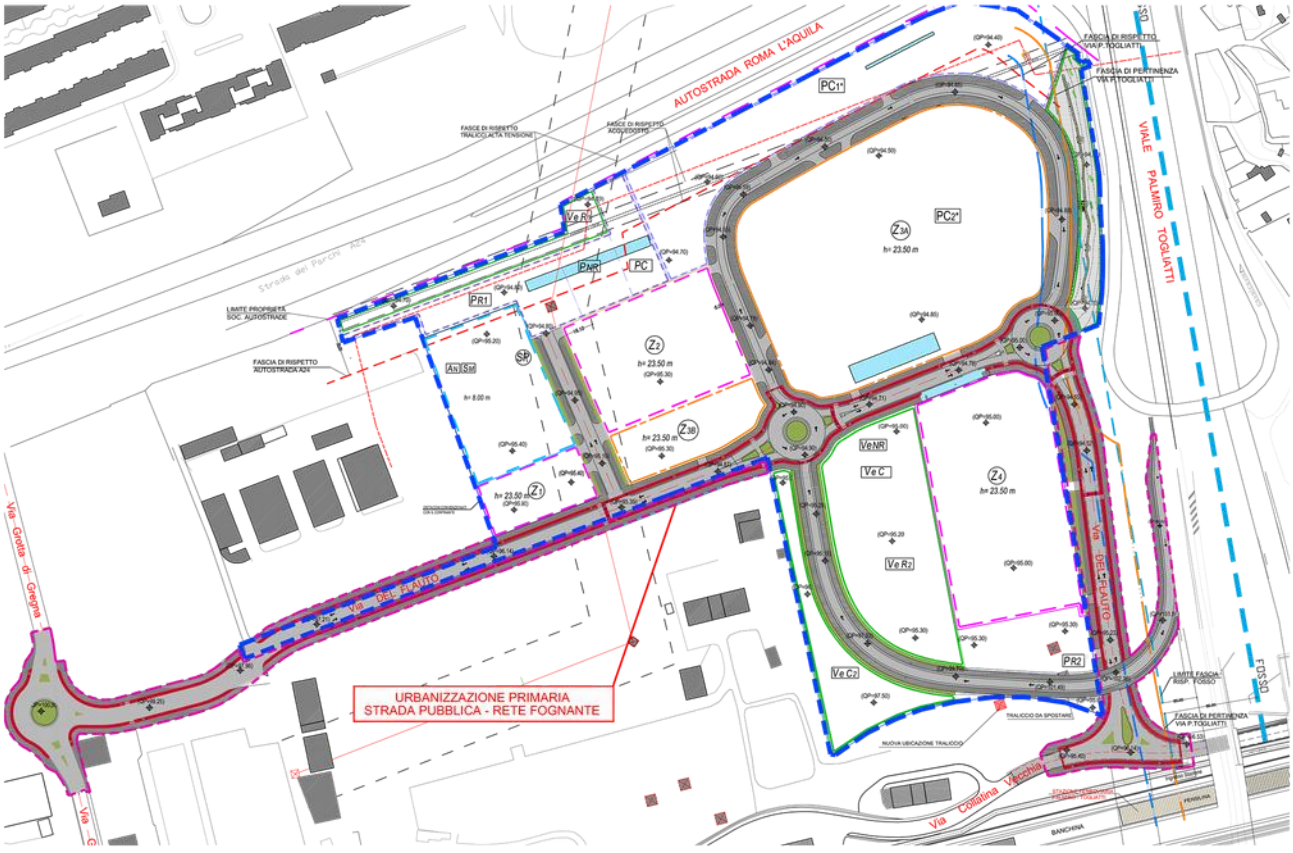


Planimetria Opere di Urbanizzazione - Aree Pubbliche

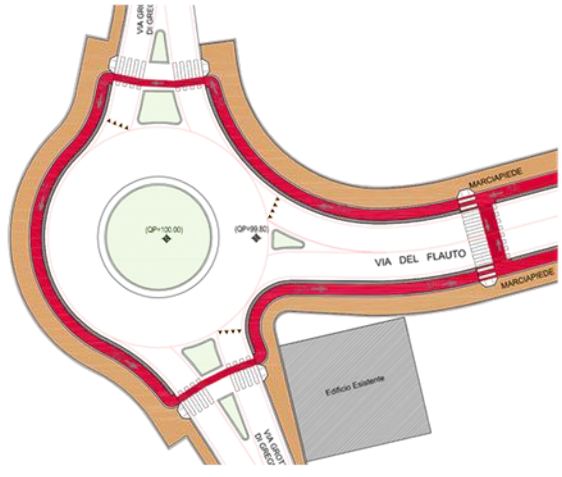


Planimetria Generale Opere di Urbanizzazione

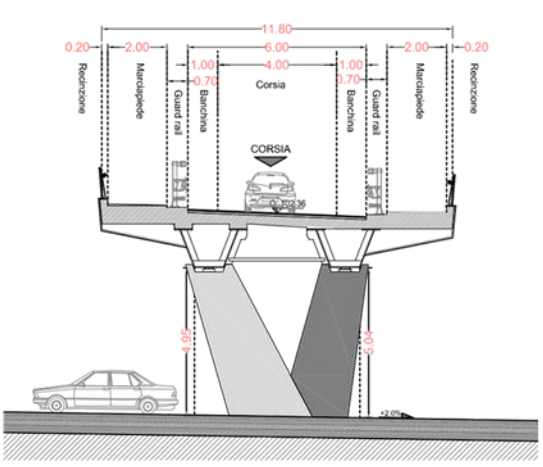
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADA PUBBLICA



Strada Pubblica: Planimetra







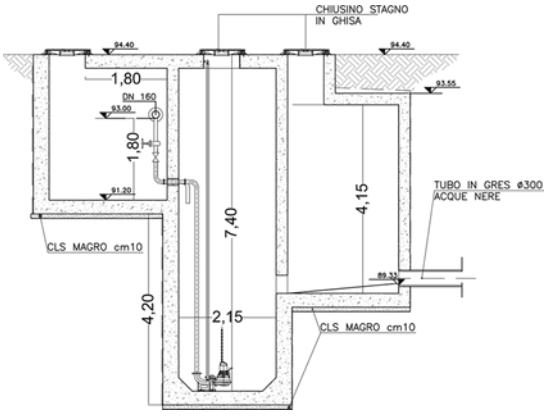


Strada Pubblica: particolari rotatoria e viadotto

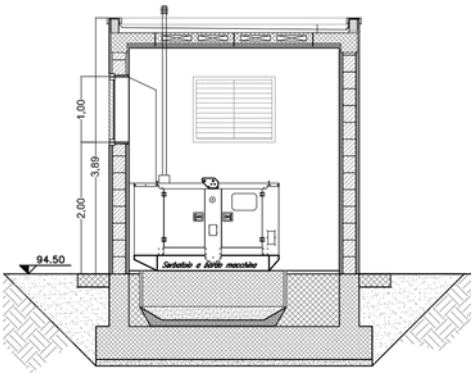
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RETE FOGNANTE



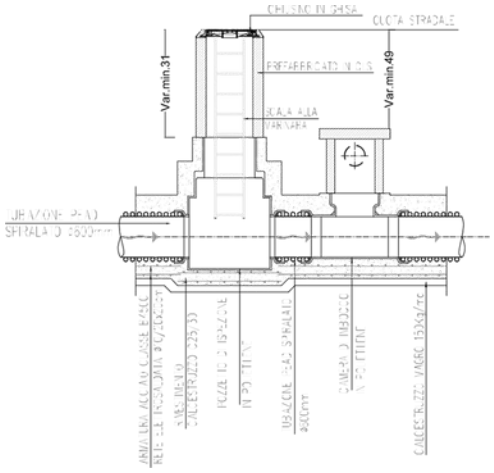
Rete Fognante: Planimetria



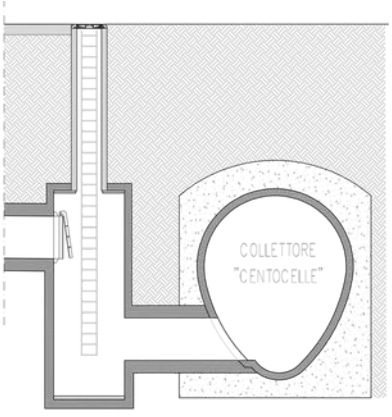
Impianto di Sollevamento Acque Reflue



Gruppo Elettrogeno Impianto Sollevamento Acque Reflue



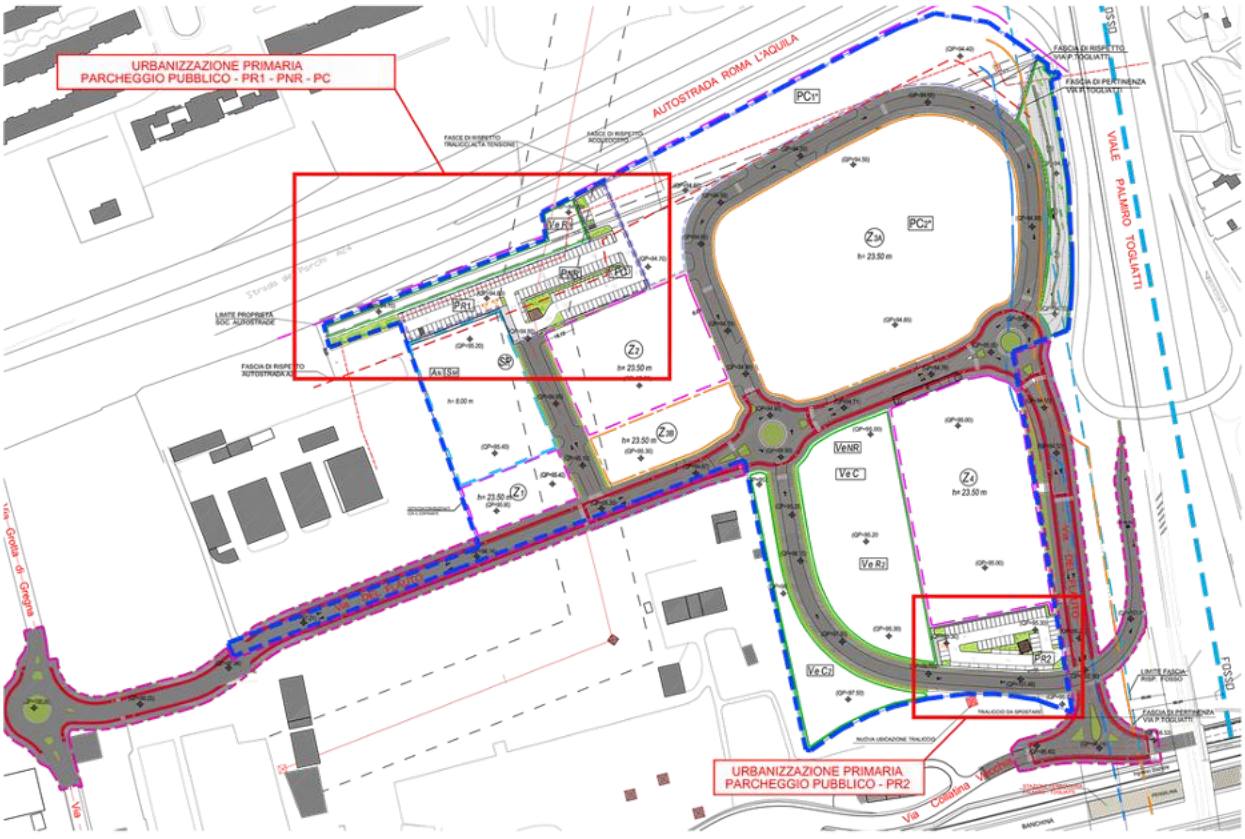
Sezione Longitudinale Fogna Bianca



Allaccio Collettore Centocelle

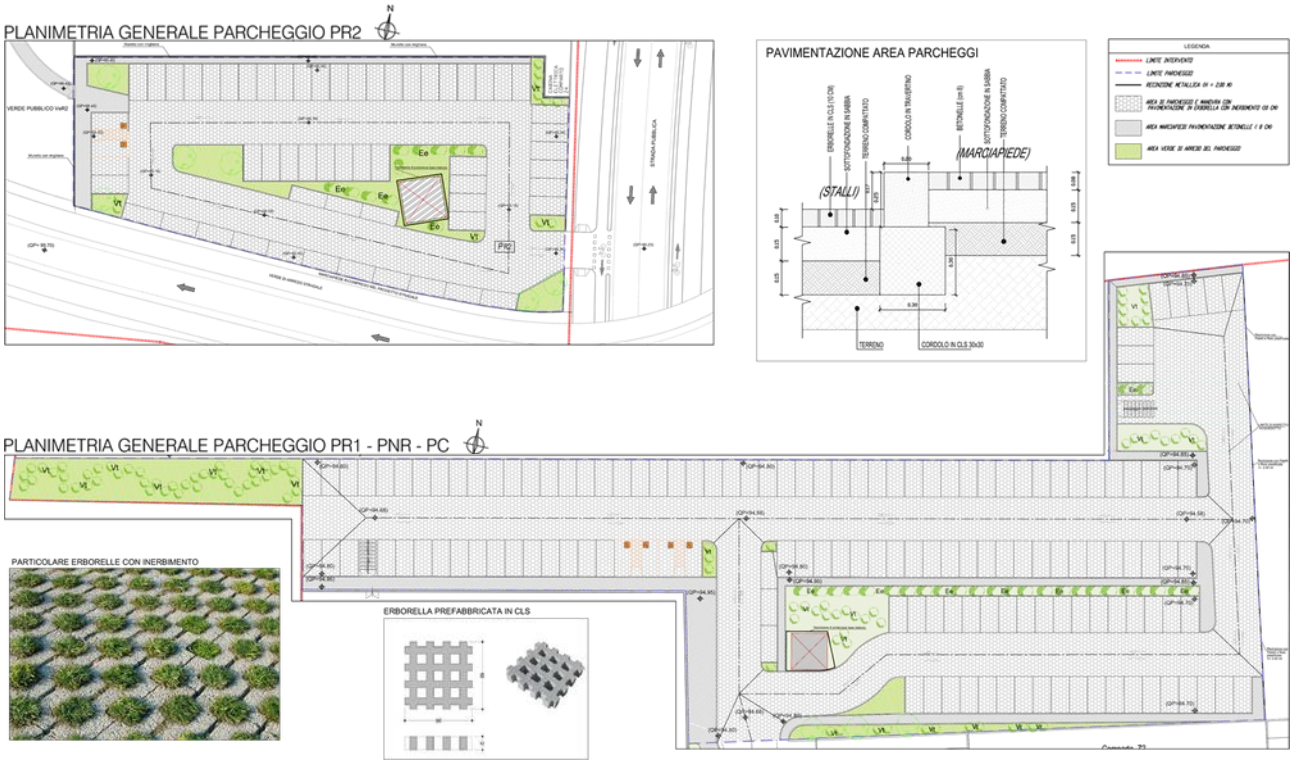
Rete Fognante: manufatti e accessori

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PARCHEGGIO PUBBLICO



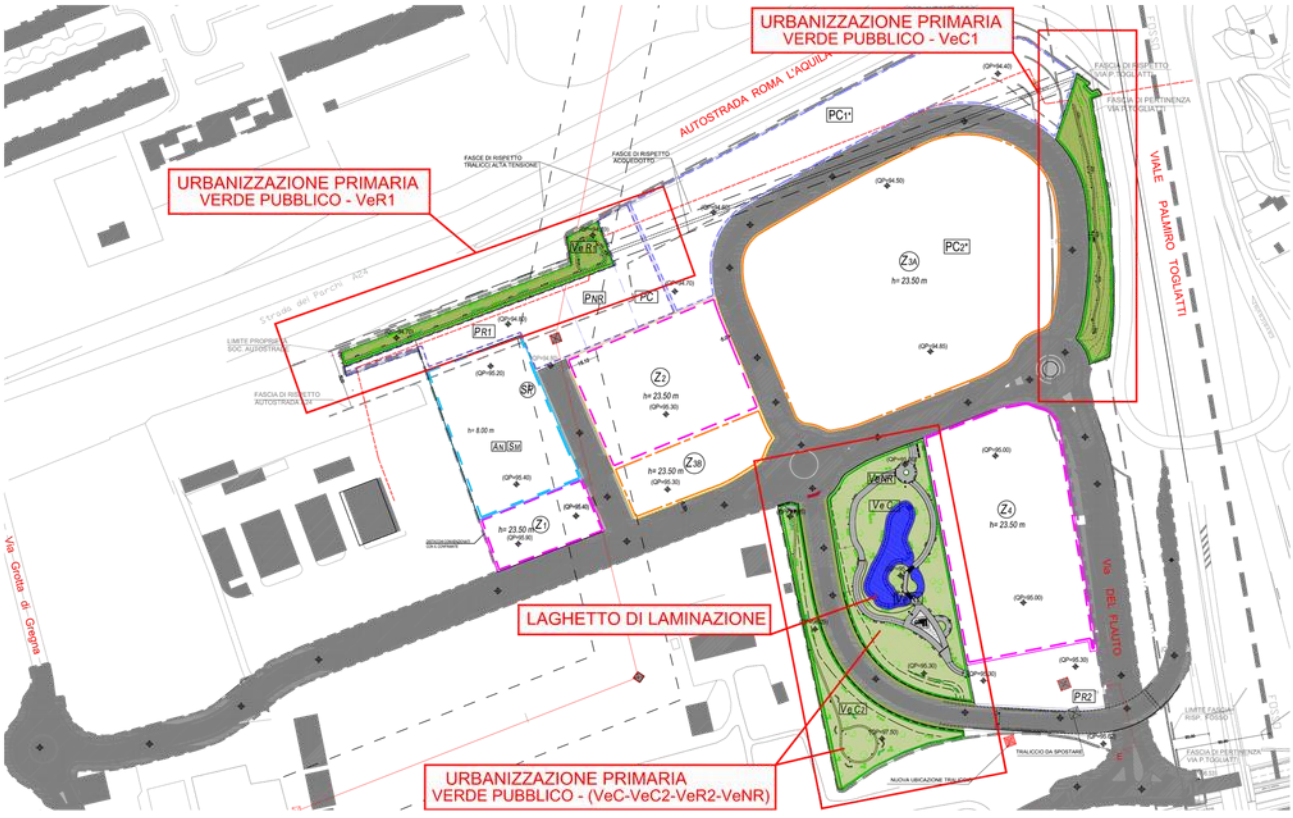
Parcheggio Pubblico: Planimetria

Nel Piano Urbanistico sono previste due aree a parcheggio pubblico per un totale di mq 6.474, una posta a nord, tra l'Autostrada A24 ed il servizio pubblico, l'altra a sud, a ridosso di via Collatina Vecchia.



Parcheggio Pubblico: dettagli

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: VERDE PUBBLICO



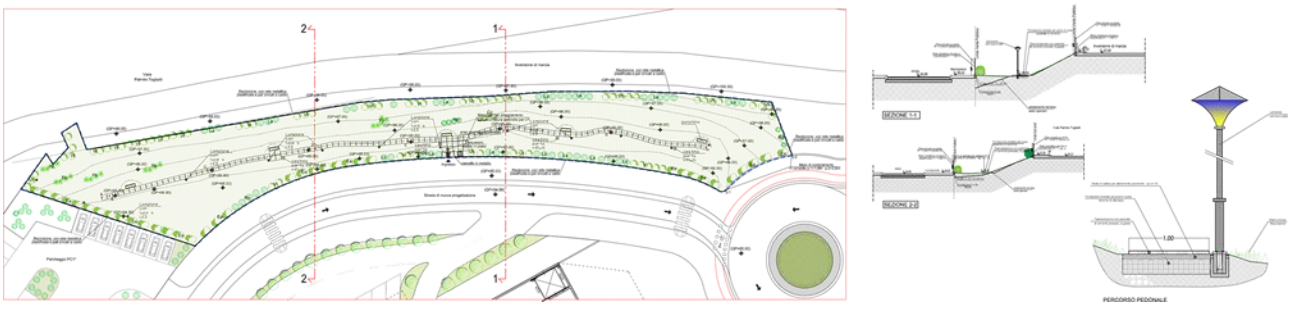
Verde Pubblico: Planimetria

Nell'area di intervento sono previste tre aree a verde pubblico con una superficie complessiva di mq 12.855. L'area VeR1 è posta a nord a riosso dell'Autostrada A24; la seconda denominata VeC1 è collocata in prossimità di Via Palmiro Togliatti. La terza è locata a sud nei pressi di una delle strade di nuova progettazione.

VERDE PUBBLICO: VeR1

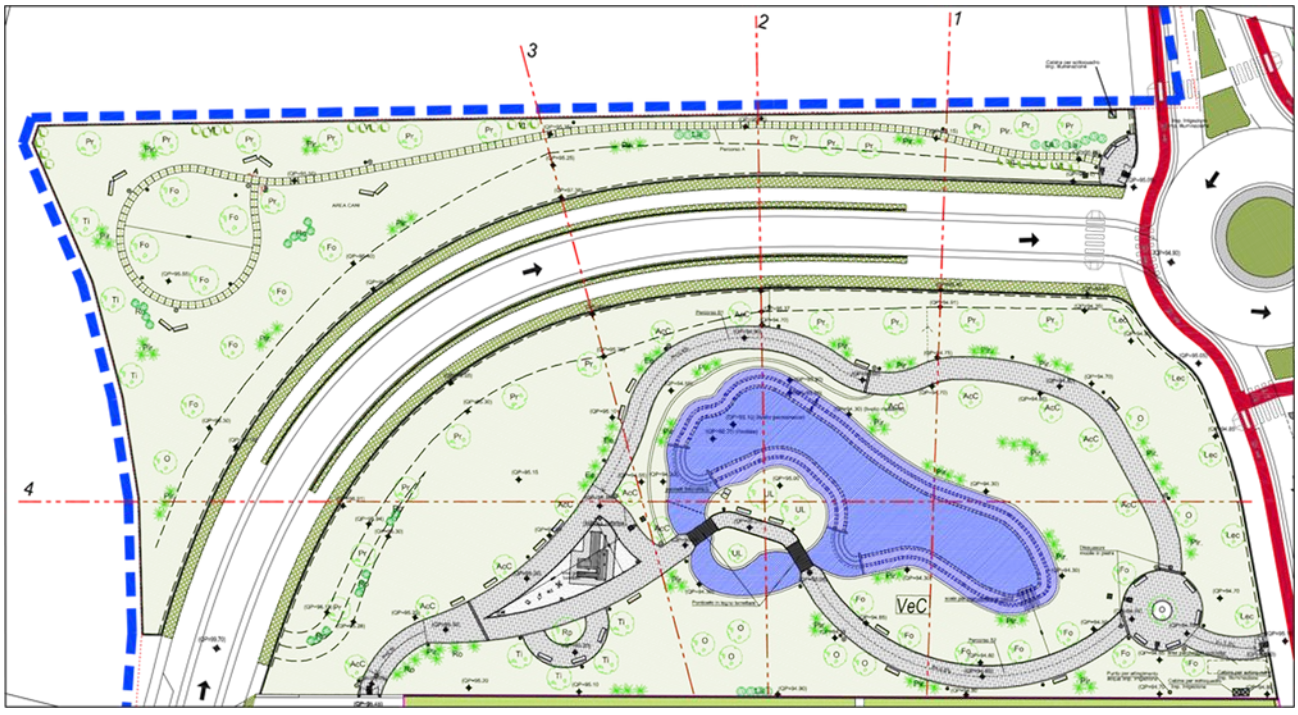


VERDE PUBBLICO: VeC1



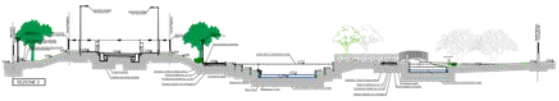
Verde Pubblico VeR1 E VeC1: dettagli

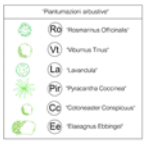
VERDE PUBBLICO: VeC - VeC2 - VeR2 - VeNR



Verde Pubblico VeC - VeC2 - vEr2 - VeNR: Planimetria

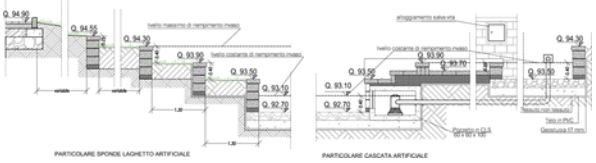








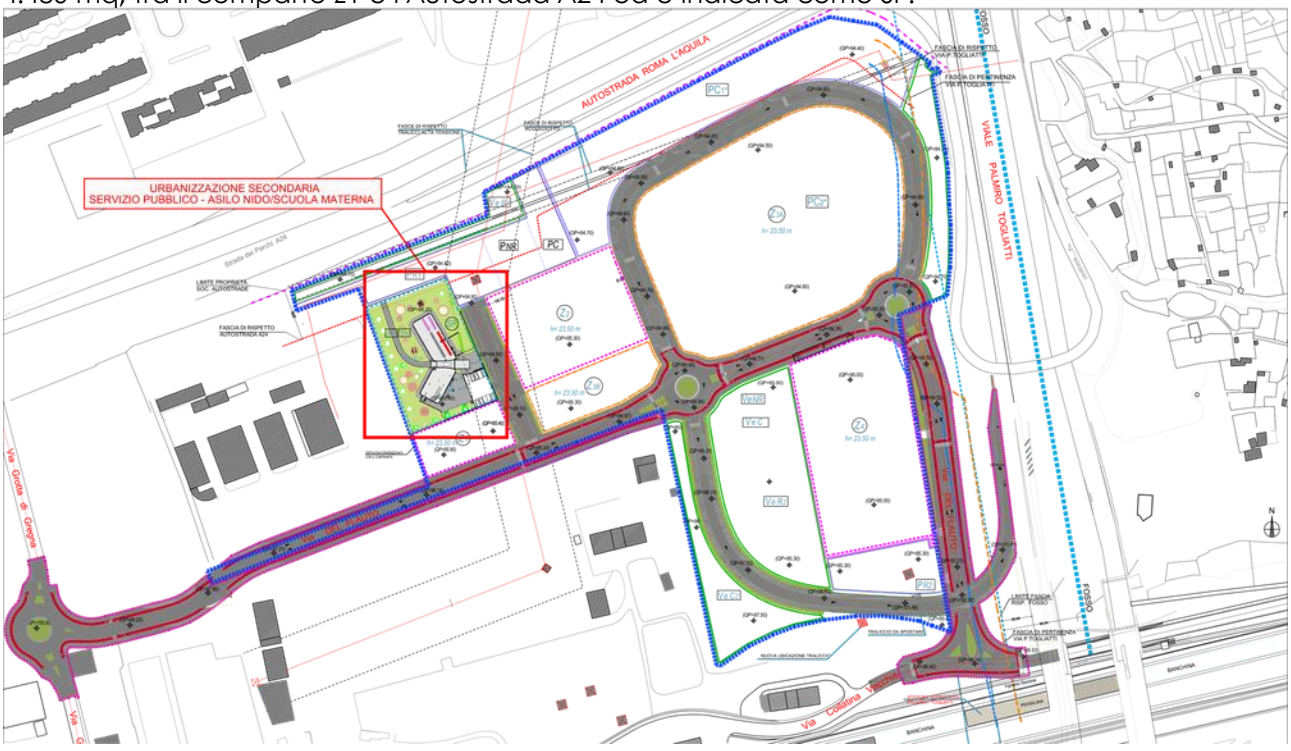
L'area in esame sarà attraversata da sud-est a nord-ovest da una strada di nuova progettazione, che connetterà l'intera area di intervento a viale Palmiro Togliatti tramite una rampa di decellerazione sopraelevata preceduta da un viadotto, anch'esso di nuova progettazione.



Verde Pubblico VeC - VeC2 - VeR2 - VeNR: dettagli

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA

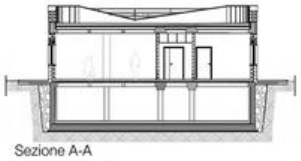
Nel Piano Urbanistico è prevista un'area da destinare a servizio pubblico con una superficie di 4.480 mq, tra il comparto Z1 e l'Autostrada A24 ed è indicata come SP.



Asilo Nido - Scuola Materna: Planimetria



Planimetria Generale Asilo Nido



Sezione A-A



Prospetto 2



Prospetto 1

Asilo Nido - Scuola Materna: Progetto

2009 · **PROGETTO DI HOUSING SOCIALE**
COMUNE DI ROMA
COMMITTENTE: **SORAIN CECCHINI S.R.L.**

Progetto per il Piano Comunale di Housing Sociale, Bando Delibera Comune di Roma n. 315 del 15/10/2008, sito in Roma via Polense-Giardini di Corcolle, volumetria prevista 1.300.000 mc.



2016 · **PROGETTO URBANISTICO PER LOTTIZZAZIONE**
COMUNE DI TOLFA (ROMA)
COMMITTENTE: MANCINI M., MANASSE L.

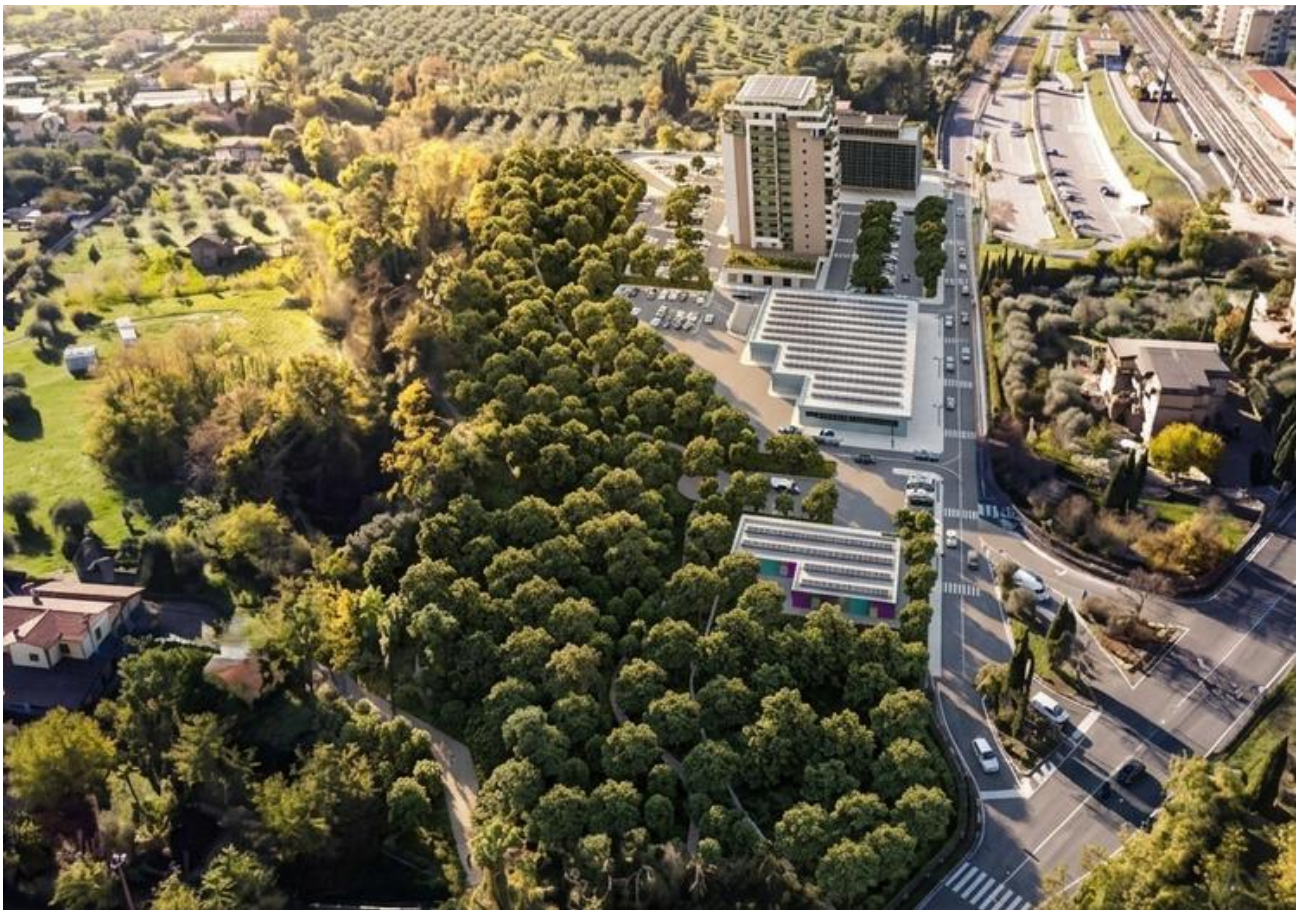
Progetto Urbanistico per Lottizzazione in Zona RV2 di PRG in località Lizzera, Comune di Tolfa.



2022 · PROGETTO URBANISTICO
COMUNE DI VELLETRI (ROMA)
COMMITTENTE: **IMMOBILIARE LA REGINA S.R.L.**

Progetto Urbanistico per Lottizzazione in Zona M - insediamenti misti – sottozona M4: Direzionale misto di riqualificazione di PRG con una volumetria privata da realizzare di circa 55.000 mc.





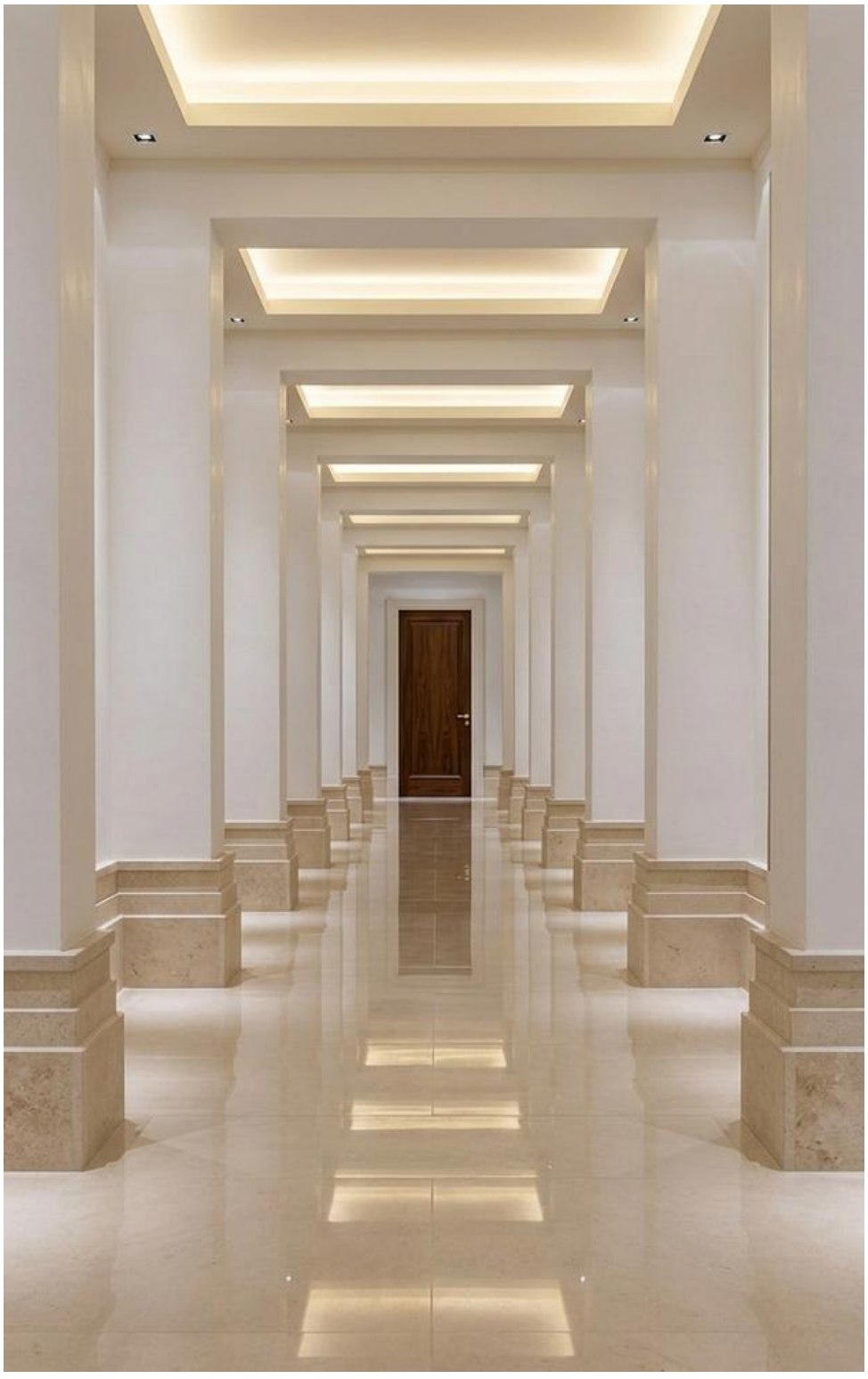
2000 · **PROGETTO E DIREZIONE LAVORI PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO "TATA GIOVANNI" PER REALIZZARE UN COMPLESSO ALBERGHIERO COMUNE DI ROMA, VIA PORTA ARDEATINA**
COMMITTENTE: **CERRETO S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 25.000**
IMPORTO OPERE: **€ 8.000.000**

Il progetto di ristrutturazione si identifica in un cambio di destinazione d'uso del Compendio Edilizio "Tata Giovanni" - ex Orfanotrofio e Liceo Scientifico - rispettando le caratteristiche costruttive e non apportando modifiche alla sagoma dell'edificio. Il progetto prevede la demolizioni di alcune partizioni utili alla distribuzione delle aule e degli ambienti del già locato Liceo Scientifico e la realizzazione di tramezzi in muratura per alloggiare le unità turistico-ricettive.
Al Piano Terra è situata la Hall, la reception, le stanze di servizio, la sala relais, la sala tv e la lavanderia. Il nuovo complesso a destinazione alberghiera di circa 200 posti letto prevede, inoltre, al Terzo Piano due sale destinate alla ristorazione con relativi servizi igienici, una sala destinata allo sporzionamento e preparazione dei cibi preconfezionati, le celle frigorifere per la refrigerazione delle bevande, i servizi igienici per il personale addetto, un ripostiglio e un locale destinato a lavanderia.









2006 · **PROGETTO DI UN COMPLESSO NON RESIDENZIALE CON DESTINAZIONE A RESIDENCE TURISTICO - RICETTIVO**
COMUNE DI ROMA, VIA NOMENTUM S.N.C.
COMMITTENTE: **PRATOLUNGO IMMOBILIARE S.R.L.**

Il progetto proposto riguarda l'edificazione di un complesso non residenziale con destinazione a Residence sito nel P. di Z. "D1" CASAL MONASTERO , comparto b''' , Via Nomentum. Il progetto prevede la realizzazione di due edifici gemelli e di un corpo di fabbrica antistante (di un solo piano) destinato alla Hall oltre a spazi polivalenti.
Le due costruzione si articolano su 6 livelli per un totale di n° 60 unità abitative con 120 posti letto - l'unità abitativa è composta da un soggiorno / angolo cottura , camera da 2 posti letto e bagno, tutte le unità abitative sono munite di terrazzo / giardino.
La Hall e gli altri spazi comuni, con i relativi servizi igienici, si trovano su un corpo di fabbrica distaccato, collegati tramite un percorso pedonale coperto. Tale corpo, antistante ai due edifici, ad un solo piano, provvisto di portico, è coperto in parte da un terrazzo, in parte da una copertura curva ed è collegato alle residenze tramite un percorso pedonale coperto da strutture leggere e trasparenti.
Il piano interrato, che si sviluppa al di sotto dei tre corpi di fabbrica, è destinato a parcheggio pubblico e privato.









2008 · **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI DUE IMMOBILI DA UFFICI A TURISTICO - RICETTIVO COMUNE DI ROMA, VIA DI PIETRALATA N° 188 - 190 - 192**
COMMITTENTE: **QUINTO IMMOBILIARE S.R.L.**

La Committenza ha inteso riqualificare e ristrutturare l'immobile proponendo un progetto finalizzato al cambio di destinazione d'uso da uffici ad attività turistico ricettiva – residence – che trova conformità sia con il vigente P.R.G. sia con quello adottato. Con il P.R.G. adottato l'area ricade in zona "Città Consolidata. 'T1' " dove sono ammesse diverse destinazioni d'uso, tra cui anche quelle "Turistico - ricettive", a CU/b. con un massimo di 60 posti letto.
Il progetto pur con l'esigenza della riqualificazione e ristrutturazione si fonda sul concetto di recupero e di conservazione dei volumi esistenti attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.





2024 · **PROGETTO PER EDIFICIO RESIDENZIALI A DESTINAZIONE UFFICI E TURISTICO - RICETTIVO**
COMUNE DI ROMA, VIA DEL FLAUTO
COMMITTENTE: **COS 2006 S.P.A.**

La nuova proposta urbanistica al Piano di Via del Flauto rappresenta di fatto una modifica e non una variante allo stesso, poiché l'impianto lascia inalterata l'impostazione generale del progetto approvato nel 2021.
La modifica consiste nella riduzione della superficie di vendita che passa da 12.365,00 mq di SUL, grande struttura di vendita, ad una superficie di circa 3.200,00 mq di SUL, media superficie di vendita, con la previsione di una struttura in elevazione per ospitare uffici e/o residence/studentato di circa 9.165,00 Mq di SUL.
In questa ottica quindi, la Committenza, considerando anche l'andamento del mercato e la possibilità che il commerciale possa rimanere inutilizzato, ha deciso di ridurre la superficie dello stesso a vantaggio della realizzazione di un edificio a destinazione residence/uffici, lasciando invariata la quantità di residenziale prevista nei Comparti e la quantità complessiva del non residenziale.
Sostanzialmente viene rivisto esclusivamente il Comparto Z3a e gli standard derivanti dalle nuove indicazioni progettuali.



Rendering di Progetto





2026 · **PROGETTO PER UN EDIFICIO A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVO**
COMUNE DI ROMA, VIA DEL FLAUTO
COMMITTENTE: **COS 91 S.P.A.**
SUL: mq 3.802
CUBATURA: mc 12.170
IMPORTO OPERE: € 15.000.000

Il complesso è locato in via del Flauto, nel quadrante est di Roma. L'intervento complessivo prevede la realizzazione di due edifici con annessi posti auto a raso nonché di pensiline in cui alloggerà un sistema di pannelli fotovoltaici e una piscina in uso al complesso. Successivamente all'approvazione del PdC che prevedeva la realizzazione, appunto, di due edifici a destinazione residenziale, si è percorsa la via di una Variante al PdC, modificando l'assetto del compendio: un edificio manterrà la vocazione a residenziale mentre la SUL dell'altro edificio verrà trasformato in Turistico - Ricettivo. Il presente progetto, in variante al PdC n. 133/2024 prevede quindi la totale demolizione degli edifici industriali esistenti e la realizzazione di un edificio totalmente residenziale, oltre ad un immobile a destinazione turistico- ricettiva a CU/b.
L'edificio a destinazione turistico - ricettivo (denominato *Edificio A,* avente cinque Piani Fuori Terra, sarà suddiviso in due unità, una destinata ad attività alberghiera ed una destinata ad attività extra-alberghiera, entrambi con meno di 60 posti letto, nel rispetto della SUL approvata con il PdC. L'*Edificio B*, a destinazione Residenziale, che si compone anch'esso, di cinque Piani Fuori Terra, ospiterà 25 alloggi. Gli edifici hanno una struttura in cls armato e rivestimento esterno in cemento faccia vista e intonaco.



Rendering di Progetto







Edificio "A"

2025 · **PROPOSTA DI VARIANTE AL P.D.C.**
UNIVERSITA' - STUDENTATO - AMPLIAMENTO PARCO PUBBLICO
COMPLESSO INDUSTRIALE "EX SNIA-VISCOSA"
COMUNE DI ROMA, VIA PRENESTINA, N.221 - 223 - 225
COMMITTENTE: **PONENTE 1978 S.R.L.**
SUL: **mq 30.600**

Nel Novembre del 2022 il complesso immobiliare ha ottenuto un (P.d.C) per attività produttive (centro espositivo, logistico e attività artigianali). Successivamente l'Amministrazione Comunale ha chiesto alla proprietà di sospendere i lavori per trovare un diverso utilizzo dei luoghi che andasse incontro anche alle esigenze dei cittadini del quartiere. Si è avviata una fase di studio e consultazione al fine di prevedere un Centro Universitario e uno Studentato.

Con la proposta in oggetto, al fine di recepire le istanze del Territorio, si è ritenuto opportuno proporre un consistente allargamento del Parco già di proprietà Comunale. L'operazione che ne consegue, viene così a configurarsi come una delle più significative opere di rigenerazione urbana della Capitale in zona semicentrale. Le caratteristiche della proposta, di rilevante interesse generale, consisterebbero nel recupero di un'area da anni degradata, attraverso un intervento di grande valenza ambientale sia con l'ampliamento dell'area verde esistente che con la realizzazione di un nuovo insediamento universitario e uno studentato, che assolverebbe in parte anche alla ancora grave carenza di alloggi per studenti.







Renderings di progetto





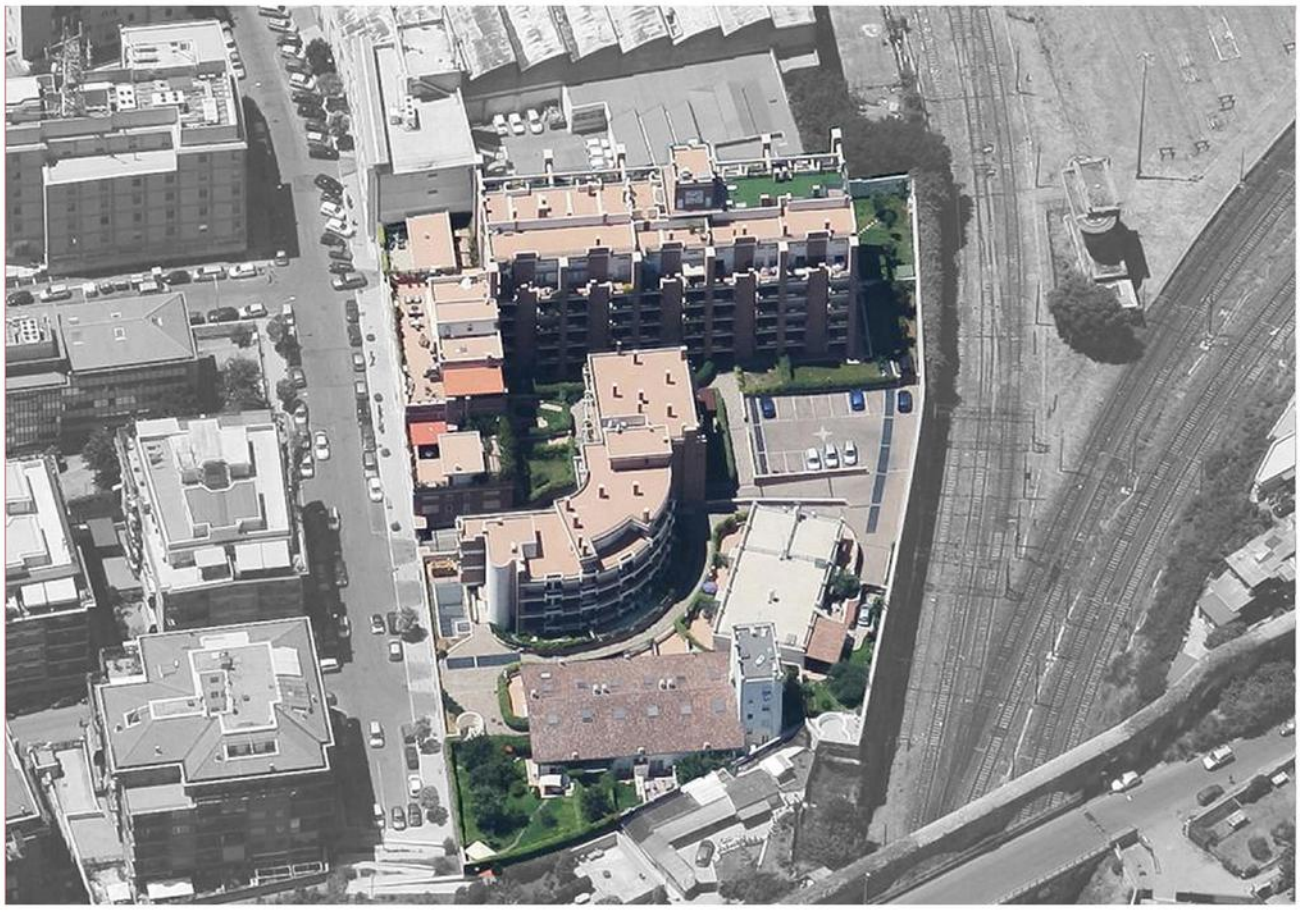
Renderings di progetto

1998 · PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E D.L.
COMUNE DI ROMA, VIA ASSISI
COMMITTENTE: **L'ALBA 82 S.R.L.**
CUBATURA: **mc 38.000**
IMPORTO OPERE: **€ 15.000.000**

1998 - Progetto e Direzione Lavori per la ristrutturazione di un complesso industriale, con parziali demolizioni e ricostruzioni, per realizzare, con la legge sul Giubileo 2000, un complesso alberghiero di circa 400 posti letto.

2002 - Successivamente è stato presentato un progetto di ristrutturazione per trasformare il complesso alberghiero in un complesso residenziale di circa 120 appartamenti con un piccolo commerciale e con la realizzazione di due piani interrati a parcheggio pertinenziale.











1998 · **PROGETTO E DIREZIONE LAVORI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI 7 EDIFICI A USO RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ROMA**
COMUNE DI ROMA, VIA SMALDONE - VIA BRESADOLA
COMMITTENTE: **RISORSE PER ROMA S.P.A.**
IMPORTO OPERE: **€ 6.500.000**

Il Progetto e Direzione Lavori ha interessato sette edifici siti nel quartiere Centocelle di Roma tra via Bresadola e via Smaldone. I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti per migliorare e adeguare gli edifici e gli impianti alle normative vigenti all'epoca dell'intervento. Nella fattispecie sono state effettuate opere come: il posizionamento di un corpo ascensore con struttura autoportante in lamiera pressopiegata; lo spostamento dei percorsi delle reti fognanti; la collocazione di una pedana di sollevamento per diversamente abili, l'adeguamento degli impianti elettrici condominiali e del sistema di illuminazione elettrica esterna e la tinteggiatura esterna.



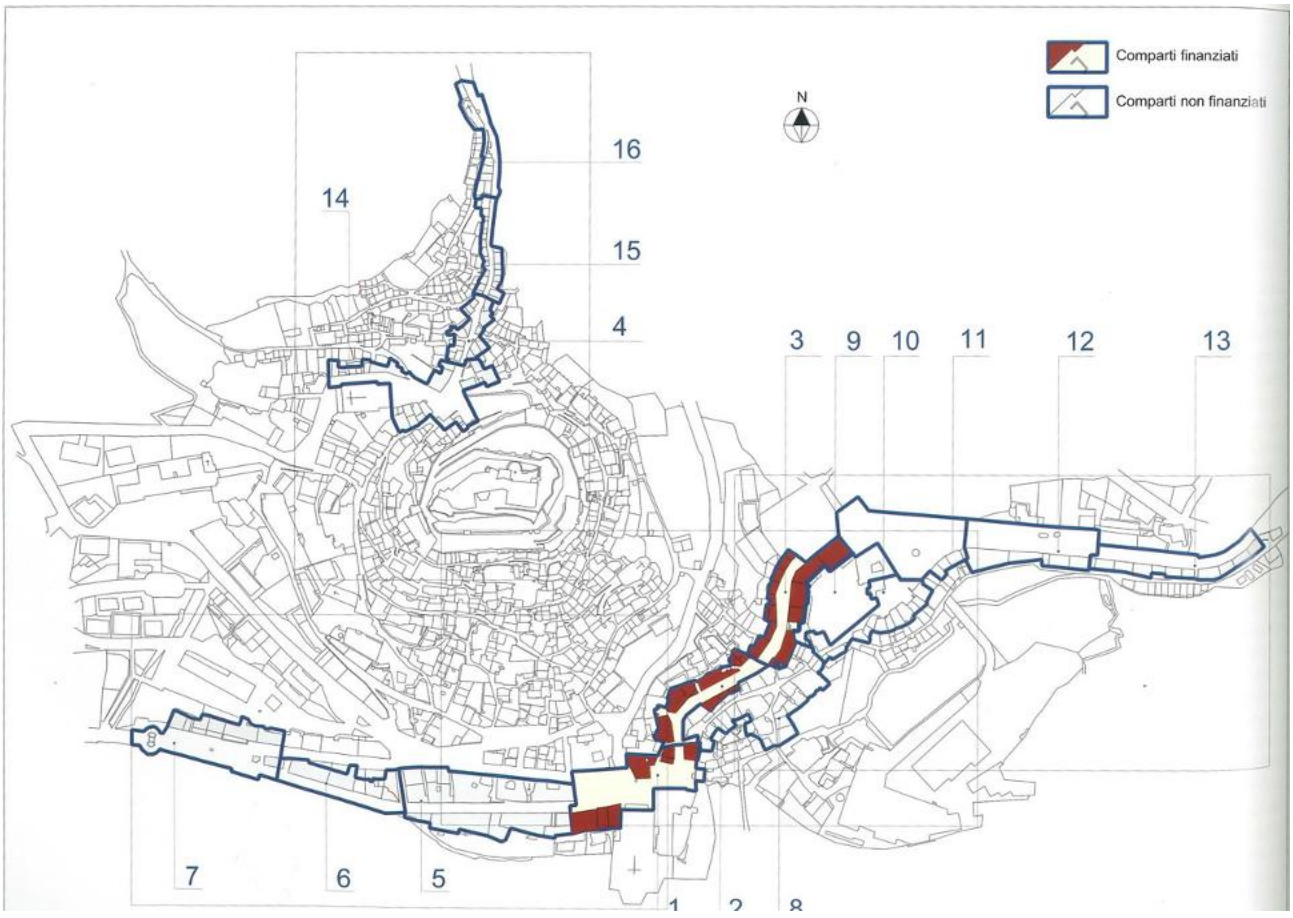


2001 · **PROGETTO DI RESTAURO, RECUPERO E RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI NEL CENTRO STORICO**
COMUNE DI SUBIACO
COMMITTENTE: **REGIONE LAZIO**

La struttura urbana della città ricalca fedelmente i passaggi che hanno contrassegnato la sua storia, che consentono di decifrare le forme di un aggregato urbano estremamente complesso quale è quello di Subiaco. Uno degli interventi eseguiti a Subiaco è stato quello relativo al Corso incluso nei comparti 1, 2, 3, 5, 6, 7. Durante la prima metà del XIX secolo vengono attuate a Subiaco profonde trasformazioni urbanistiche tese a migliorare l'attraversamento della città lungo assi est-ovest che verranno realizzati attraverso sventramenti. La decisione porterà a uno stravolgimento della struttura edilizia della città che perderà la sua caratteristica di aggregato medioevale per acquisire l'inedita fisonomia di una città borghese. Possiamo affermare che i problemi che oggi affliggono Subiaco siano scaturiti da questa decisione che rese di passaggio il centro nevralgico della città con una viabilità che ben presto si sarebbe rivelata inadeguata rispetto alla mole dei traffici che invece ha favorito o indotto. L'attraversamento della parte bassa della città lungo la direttrice est-ovest, come detto in merito agli sventramenti del secondo Ottocento, verrà risolto tramite un intervento che prolungherà via Sublacense all'interno della città. Gli interventi proposti hanno per obiettivo quello di preservare il carattere originario degli edifici usciti indenni dalle distruzioni belliche, soprattutto per quanto riguarda il gruppo di palazzi ottocenteschi a fianco della Basilica di Sant'Andrea, i quali tutt'oggi rivestono l'importante ruolo di raccordare il prospetto della Basilica col resto della Piazza. Il progetto di restauro ha interessato l'inquadramento storico-urbanistico, il rilievo critico ante-operam degli edifici oggetto di intervento, il loro restauro, recupero, risanamento e coloritura in facciata recuperando l'integrità di tutti gli elementi costitutivi originari.

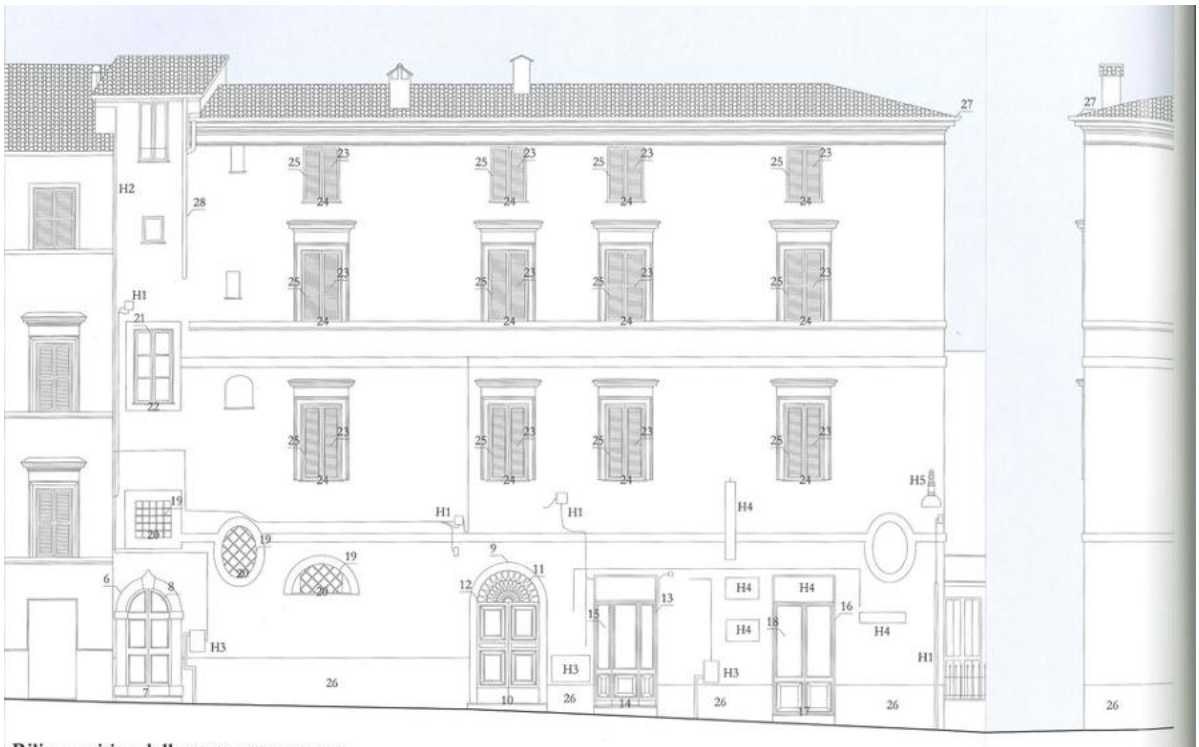


Subiaco





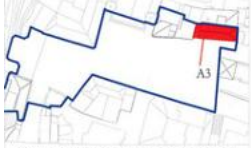
Subiaco "Il Corso" - Comparti 1, 2, 3,5 ,6, 7



Rilievo critico dello stato ante operam

Stato di conservazione delle superfici di facciata

1. Distacco d'intonaco totale
2. Effetti dovuti all'umidità migrazione salina - sfarinamento - efflorescenze
3. Perdita di coesione tra intonaco e sostrato murario
4. Intonaco con finitura inidonea per lavorazione e/o materiale
5. Rifacimento o ripresa d'intonaco con materiale inidoneo



COMPARTO URBANISTICO 1

2. Paramento intonacato liscio, tinteggiatura a quarzoplastici non idonea, rifacimento parziale.
6. Portale intonacato, tinteggiatura a quarzoplastici non idonea, rifacimento parziale.
7. Scalino in travertino, stuccato e levigato, manutenzione.
8. Portone a due ante, tinteggiato a smalto, manutenzione.
9. Portale intonacato, tinteggiatura non idonea, rifacimento parziale.
10. Scalino in travertino, stuccato e levigato, manutenzione.
11. Sopraluce, verniciato a smalto, manutenzione.
12. Rosta in ferro verniciato a smalto, manutenzione.
13. Imbotte in travertino, stuccato e levigato, elemento tipologico non tradizionale da eliminare, ricomposizione architettonica.
14. Scalino in travertino, stuccato e levigato, manutenzione.
15. Porta vetrina, legno a vista, restauro.
16. Imbotte in travertino, stuccato e levigato, elemento tipologico non tradizionale da eliminare, ricomposizione architettonica.
17. Scalino in travertino, stuccato e levigato, manutenzione.
18. Porta vetrina in materiale industriale moderno, manutenzione.
19. Infisso, verniciata a smalto sintetico, restauro.
20. Grata in ferro, verniciato a smalto sintetico, manutenzione.
21. Infisso, verniciato a smalto sintetico, manutenzione.
22. Soglia in marmo, stuccato e levigato, manutenzione.
23. Infisso, verniciato a smalto sintetico, sostituzione.
24. Soglia in travertino, stuccato e levigato, manutenzione.
25. Persiana, verniciata a smalto sintetico, sostituzione.
26. Zoccolo in travertino, elemento tipologico non tradizionale da eliminare, ricomposizione architettonica.
27. Grondaia in rame a vista, manutenzione.
28. Discendente in ferro verniciato, sostituzione.

H1. Cavi elettrici e telefonici, sottotraccia.
H2. Condotte utenze acqua e gas, minimizzazione dell'impatto.
H3. Cassette utenze, minimizzazione dell'impatto.
H4. Insegne luminose, vetrine ed elementi d'arredo vari, modifica.
H5. Corpi illuminanti pubblici, conservazione.





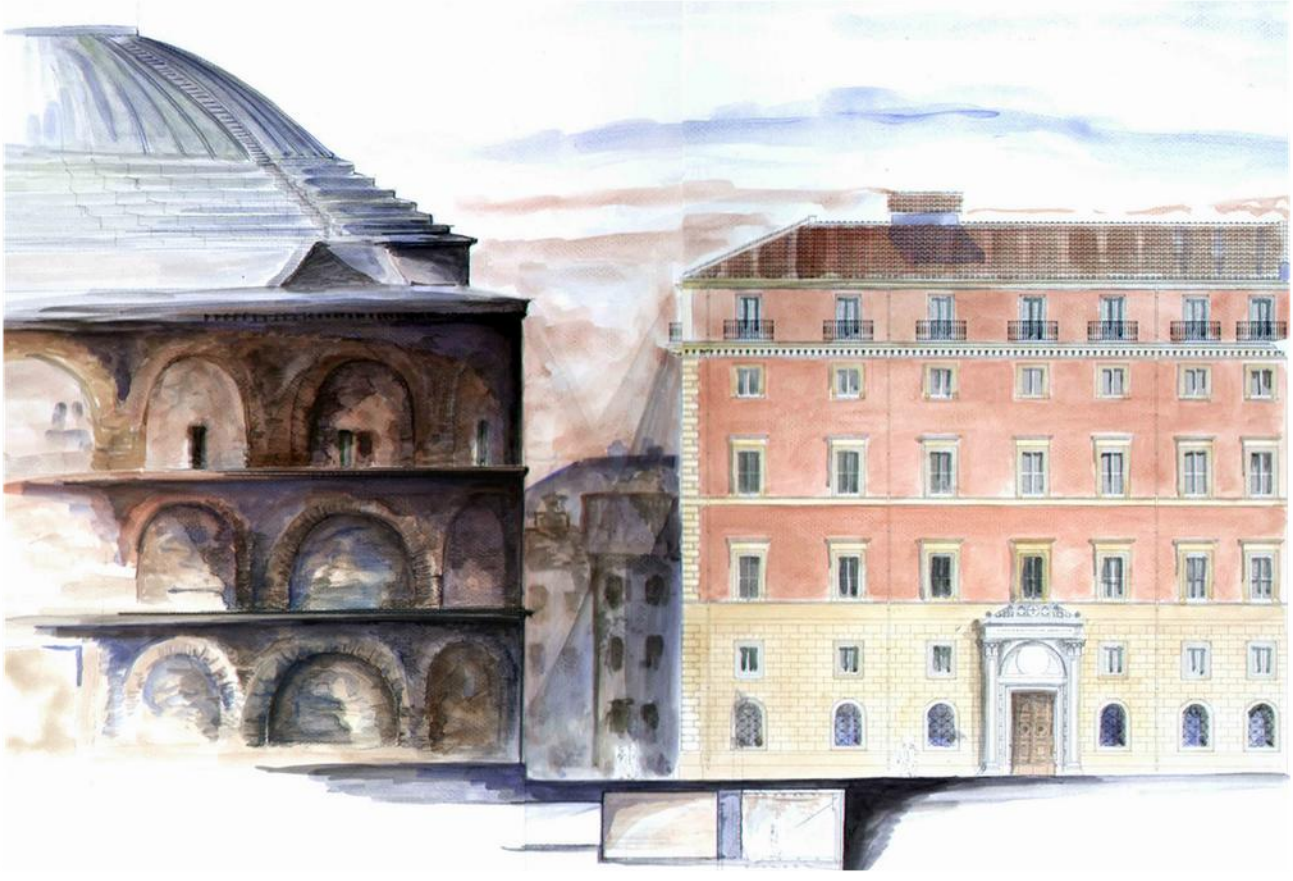
A3	M6	Giallo di Napoli Chiaro Terra di Siena Naturale
M6	I1	Verde Grigiastro Grigio Bluastro

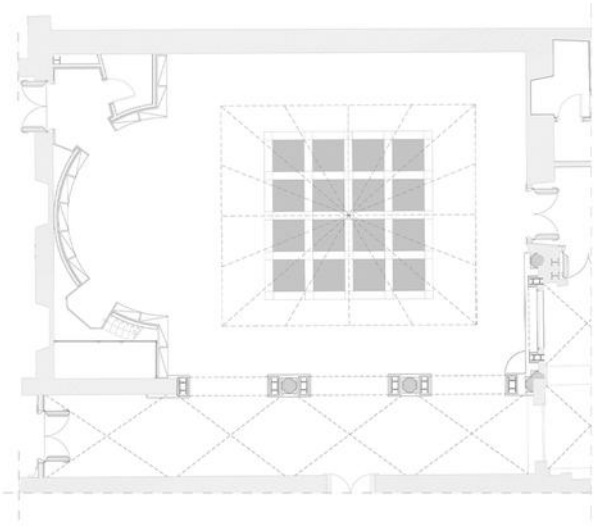
G3	M6	Rosso di Ercolano Giallastro Terra di Siena Naturale
M4	I1	Verde Grigiastro Grigio Bluastro

B4	M6	Terra di Siena Naturale
P4	I1	Grigio Bluastro

2002 · **PROGETTO PER LAVORI DI COMPLETAMENTO, RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO DEL COMPLESSO BIBLIOTECARIO PRESSO IL PALAZZO DELLA MINERVA E PERTINENZE ANNESSE IN USO AL SENATO DELLA REPUBBLICA**
COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA MINERVA
COMMITTENTE: **CARPINETO S.R.L. IN A.T.I.**
IMPORTO OPERE: **€ 10.000.000**

Il Progetto prevede il completamento, il restauro, la ristrutturazione e l'adeguamento impiantistico del complesso bibliotecario presso il Palazzo della Minerva e pertinenze annesse, in uso al Senato della Repubblica.
L'insula minerviana, interessata dai lavori, è ricchissima di memorie storiche, per essere stata nei secoli centro dei Domenicani a Roma, luogo di tumulazione di Papi e sede di due Conclavi, nonché del processo a Galileo.
La sistemazione della nuova sede ha dunque consentito di dare finalmente alla Biblioteca del Senato le condizioni materiali, spaziali e funzionali adeguate a svolgere al meglio i suoi essenziali compiti, utilizzando a pieno la ricchezza e la qualità del suo patrimonio librario insieme alle risorse delle moderne tecnologie.



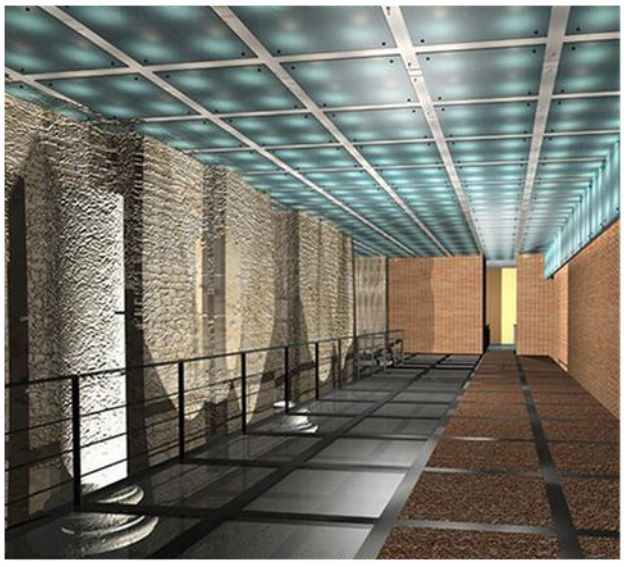












2003 · PROGETTO RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE GIÀ CONDONATO A COMMERCIALE
COMUNE DI ROMA, VIA DEI SETTEBAGNI
COMMITTENTE: **ITALPANNELLI S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 18.000**
IMPORTO OPERE: **€ 5.000.000**

Il progetto prevede la ristrutturazione di un complesso edilizio a uso commerciale e uffici, composto da sette corpi di fabbrica, in Via di Settebagni, nel quadrante nord di Roma. Gli edifici avranno la funzione di commerciale, vendita, magazzino e uffici. La ristrutturazione interesserà l'impianto fognario, il sistema di captazione delle acque meteoriche, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nonchè la posa di un nuovo rivestimento esterno che consterà in pannelli in cls splittati e cannellati.











2009 · **PROGETTO E DIREZIONE LAVORI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA DI TORRE RIGATA
COMMITTENTE: **G.L.E.F.FIN S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 3.300**
IMPORTO OPERE: **€ 1.000.000**

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in un'area industriale posta lungo Via Tiburtina, accessibile da via Torre Rigata. L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione con ampliamento, nell'ambito della stessa sagoma, di un edificio industriale. L'edificio di progetto è costituito da un edificio di due piani, appoggiato su una piastra dove si trovano gli ingressi, il corpo scala, la hall, la reception, i servizi igienici oltre a uffici e parte dei laboratori. A questo corpo si attesta, sul lato nord, un secondo corpo di fabbrica a forma quadrangolare dove si trovano quasi tutti i laboratori per la produzione. La ristrutturazione inoltre prevederà l'installazione dell'impianto solare termico e fotovoltaico.





2012 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E AUMENTO DI S.U.L. LEGGE REGIONE LAZIO N. 21/2009, ART. 4 (PIANO CASA) COMUNE DI ROMA, VIALE OCEANO PACIFICO, N.40/42**
COMMITTENTE: **BETA R.E. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.000**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il progetto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. di un immobile sito in viale Oceano Pacifico nel quadrante sud di Roma. Il corpo di fabbrica consta di tre Piani fuori terra. La ristrutturazione prevederà anche l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. La struttura è progettata in cls armato con rivestimento esterno in intonaco e cemento faccia vista; inoltre, vi è la presenza nell'area centrale di un curtain wall.





2012 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - LEGGE REGIONE LAZIO N. 21/2009 ART. 4 (PIANO CASA)**
COMUNE DI ROMA, VIA NOLA, N.5
COMMITTENTE: **F & F IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.200**
IMPORTO OPERE: **€ 2.000.000**

Il Progetto prevede una demolizione e una ricostruzione, con ampliamento di S.U.L., di un edificio a destinazione commerciale ed ufficio in Via Nola a Roma.
Gli innumerevoli vincoli presenti e il contesto con una forte e consolidata identità hanno fortemente condizionato la composizione architettonica. Le limitazioni sono state lette come opportunità progettando un corpo architettonico capace di inserirsi dignitosamente nel contesto urbano senza creare squilibri. I rivestimenti esterni sono in ardesia e intonaco.





2014 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - LEGGE REGIONE LAZIO N.21/2009 ART. 4 (PIANO CASA) DI IMMOBILI A USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE COMUNE DI ROMA, VIA DELLA MAGLIANA, N.1018/1020**
COMMITTENTE: **ALTUNA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.800**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il polo commerciale Altuna, situato a ridosso del GRA, in Via della Magliana, è caratterizzato da grandi superfici vetrate. L'edificio ha una copertura sorretta da pilastri in metallo avente una forma avvolgente.
Nello spazio antistante al fabbricato si prevede realizzare una promenade con spazi attrezzati, sedute e verde.









2014 · **PROGETTO PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER UN IMPIANTO ATTO AL RECUPERO E ALLO SMALTIMENTO DI RIFIUTI SPECIALI**
COMUNE DI ROMA, VIA GIOACCHINO LORETI, N.65
COMMITTENTE: **CESTRA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.800**
IMPORTO OPERE: **€ 150.000**

Il progetto riguarda un intervento di ritrutturazione per un impianto di recupero e smaltimento di rifiuti speciali. Tra gli interventi vi è la messa in opera di: pavimentazione impermeabile, impianto elettrico, impianto di illuminazione esterna, rete di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche e non, corredata di idoneo impianto, presidi antincendio, rilevatore di radioattività Gammaport, ponte sollevatore per auto, serbatoi olii esausti, gasolio e benzina, bacino di contenimento per fusti petroliferi, recinzione perimetrale, cancello d'ingresso scorrevole, piantumazione a verde perimetrale.





2014 · **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN IMMOBILE NON RESIDENZIALE, CON CAMBIAMENTO PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO, LEGGE REGIONE LAZIO N.21/2009**
COMUNE DI ROMA, VIA GIUSEPPE PIOLTI DE' BIANCHI, N.250-260-262
COMMITTENTE: **PIOLTI RE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 73.000**
IMPORTO OPERE: **€ 45.000.000**

Il complesso immobiliare è sito in via Piolti de' Bianchi nel quadrante Nord-Ovest di Roma. Il progetto prevede la demolizione parziale e la ristrutturazione dell'edificio esistente (denominato Edificio A) per destinarlo a uso commerciale e a uffici a piano terra, residenziale ai piani superiori. Oltre a tale ristrutturazione è prevista la realizzazione di altri 3 edifici con destinazione residenziale denominati B-C-D aventi cinque Piani Fuori Terra. Il progetto prevede la realizzazione di 248 alloggi di cui 40 destinati a social housing. Il complesso avrà una struttura in cls armato e rivestimento esterno in intonaco, cemento faccia vista e gres.





2018 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIALE OCEANO PACIFICO, N.40/42**
COMMITTENTE: **BETA R.E. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.000**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il progetto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. di un immobile sito in viale Oceano Pacifico nel quadrante sud di Roma. L'edificio di progetto a destinazione residenziale, con cinque Piani Fuori Terra, ha una pianta a forma rettangolare con una chiostrina interna, sistemata a verde, dove si affacciano i due corpi scala (A e B) e alcuni dei servizi delle unità abitative di progetto.
La ristrutturazione prevederà anche l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. La struttura è progettata in cls armato con rivestimento esterno in intonaco, cemento faccia vista e pannelli in gres.









2019 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIALE OCEANO PACIFICO, N.40/42**
COMMITTENTE: **BETA R.E. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.000**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il progetto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. di un immobile sito in viale Oceano Pacifico nel quadrante sud di Roma. L'edificio di progetto a destinazione uffici, con quattro Piani Fuori Terra, consta di un Piano Terra a pilotis, oltre ad un piano servizi ove allocare gli impianti, di un piano interrato destinato ad autorimessa e locali tecnici. L'edificio di progetto ha una pianta quadrata con una chiostrina interna, sistemata a verde. Il fabbricato ha facciate continue in vetro con un elemento al terzo piano in cls prefabbricato che racchiude una fioriera e borda così l'edificio.





2021 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7 / 2017**
COMUNE DI ROMA, VIA COL DI LANA, N.24/26
COMMITTENTE: **ECOCOLDILANA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.300**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il progetto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia, attraverso demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L., di un immobile sito in via Col di Lana nel quartiere delle Vittorie, in adiacenza allo storico Teatro delle Vittorie.
Attraverso lo svuotamento dell'immobile è stata ridistribuita totalmente la S.U.L. prevedendo anche dei Piani al di sopra dell'attuale quota di copertura del fabbricato esistente e realizzando al posto della struttura turistica ricettiva delle unità residenziali totalmente in conformità con i dettami della Rigenerazione Urbana. Va osservato che è stato fatto in modo da lasciare pressoché integre le aperture esistenti sulla facciata, facendo coincidere i piani e le imposte dei solai con le quote delle finestre. Con tale operazione è stato previsto un piano Pilotis al quale si accede con gradini e rampe
e contiene il corpo scala che conduce ai piani superiori. Il fabbricato si svilupperà su otto Piani Fuori Terra e conterrà 21 alloggi.





2021 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINO, N.4**
COMMITTENTE: **BELLE ARTI S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 1.500**
IMPORTO OPERE: **€ 2.000.000**

L'edificio è sito nel quartiere Flaminio, in Lungotevere Flaminio. L'intervento progettuale ha come obiettivo quello di inserirsi nel contesto per ricomporre il tessuto del quale fa parte. Il piano terra, commerciale si svuota, in un gioco di pieni e vuoti, luce e ombre. Vi è, poi, lo slittamento dei due piani superiori, così da ottenere grandi terrazze, che qualificano con forza gli alloggi, conferendo una continuità tra spazi interni ed esterni che risultano così totalmente integrati tra loro. L'intervento in oggetto, quindi, prevede la realizzazione di un edificio ad uso commerciale al Piano Terra, residenziale nei due piani superiori, con annessi posti auto al piano interrato.





2021 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIA DI CASAL BERTONE, N.76**
COMMITTENTE: **HOTEL ANIENE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 6.000**
IMPORTO OPERE: **€ 4.400.000**

L'edificio a destinazione residenziale - che fa parte di un programma di demolizione, ricostruzione e ampliamento con aumento di S.U.L. - è sito in via di Casal Bertone nel quadrante est di Roma.
Il progetto ha un organismo caratterizzato da un involucro che alterna rivestimento e vetro: un elemento geometrico che viene interrotto dal ritmo dei grandi balconi, che si affacciano sistematicamente a ogni piano, dando all'insieme una dinamicità che conferisce un carattere fortemente espressivo al progetto.
In quest'ottica è stato proposto uno slittamento per gli ultimi due piani, così da ottenere allo stesso tempo quel principio di rarefazione del volume verso l'alto. Qui predomina l'orizzontalità, l'alternarsi di pieni e di vuoti e il rapporto tra i piani, dove all'apertura del piano terra si contrappone la matericità dei piani superiori. Al piano pilotis - dove sono presenti aree verdi e posti auto, si trova l'ingresso al corpo scala che conduce ai piani superiori, mentre l'accesso pedonale al piano interrato - destinato ad autorimessa e cantine, avviene tramite una scala e ascensore. Il fabbricato ha sei Piani Fuori Terra e ospita 15 alloggi, avrà una struttura in cls armato e un rivestimento esterno in cemento faccia vista e intonaco.







2022 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017**
COMUNE DI ROMA, VIA ETTORE PETROLINI, N. 2
COMMITTENTE: **ECOPETROLINI S.P.A.**
VOLUMETRIA: **mc 18.000**
IMPORTO OPERE: **€ 20.000.000**

L'edificio a destinazione residenziale - che fa parte di un programma di demolizione, ricostruzione e ampliamento con aumento di S.U.L. - è sito in via Petrolini nel quadrante nord di Roma.
Nel Piano Terra, basamento sul quale s'innalza l'edificio, a differenza di quelli limitrofi massicci, si svuota in un gioco di pieni e vuoti, sono allocati due unità abitative con giardino di pertinenza. Qui vi è un porticato che ospita l'ingresso ai due androni, uno spazio esterno coperto che collega il fronte dell'edificio con il retro, definendo una permeabilità visiva e spaziale che garantisce una continuità. Per i prospetti, il procedimento logico, dal punto di vista compositivo ricorre all'utilizzo dei materiali della tradizione, quali intonaco, travertino e legno. Il corpo di fabbrica ha tre Piani Interrati destinati ad autorimesse e cantine e si sviluppa su otto Piani Fuori Terra che ospitano 40 alloggi.





2022 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017**
COMUNE DI ROMA, VIA ALBERESE/PIAZZA SCANSANO
COMMITTENTE: **AN.RAMA S.P.A.**
VOLUMETRIA: **mc 40.000**
IMPORTO OPERE: **€ 30.000.000**

L'edificio a destinazione residenziale è sito in Via Alberese / Piazza Scansano nel quadrante sud - ovest di Roma. L'intervento prevede la totale demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di sette edifici suddivisi in 3 diverse tipologie.
Tipologia "A" con quattro edifici costituiti da un Piano Interrato, destinato ad autorimessa e cantine, e cinque Piani Fuori Terra che ospitano 18 alloggi per edificio, 72 in totale;
Tipologia "B" con due edifici costituiti da due Piani Interrati, destinati ad autorimessa e cantine, e cinque Piani Fuori Terra che hanno 14 alloggi per edificio, 28 in totale;
Tipologia "C": un edificio costituito da un Piano Interrato, destinato ad autorimessa e cantine, e sei Piani Fuori Terra che ospitano 26 alloggi.
Gli edifici hanno una struttura in cls armato e rivestimenti esterni in gres, intonaco e cemento faccia vista. Per quanto concerne le sistemazioni esterne, sono state previste piantumazioni di essenze arbustive a scopo ornamentale, sia nei giardini a uso privato che nel verde condominiale.

















2022 · **PROGETTO DEFINITIVO PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017**
COMUNE DI ROMA, VIA FRANCESCO CORNARO
COMMITTENTE: **PREFASIVE IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 4.930**
IMPORTO OPERE: **€ 6.300.000**

L'edificio a destinazione residenziale è sito in via Cornaro a Roma. L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione con ampliamento di S.U.L.
Il corpo di fabbrica dalla composizione armonica rimanda a linee e geometrie che ritroviamo nella capitale come ha espresso Luigi Moretti nel complesso per Uffici a Piazzale Flaminio in Roma.
L'edificio di otto Piani Fuori Terra, che ospita 13 alloggi, ha una struttura in cls armato e rivestimenti esterni in intonaco, cemento faccia vista e legno.



2023 · **PROGETTO E D.L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIA DEL FLAUTO**
COMMITTENTE: **COS 91 S.P.A.**
SUL: **mq 3.802**
CUBATURA: **mc 12.170**
IMPORTO OPERE: **€ 15.000.000**

Il complesso a destinazione residenziale (ex industriale) è locato in via del Flauto nel quadrante est di Roma. L'intervento prevede la realizzazione di due edifici con annessi posti auto a raso nonchè di pensiline in cui alloggerà un sistema di pannelli fotovoltaici e una piscina in uso al complesso. Ogni edificio si compone di cinque Piani Fuori Terra che ospitano 25 alloggi ciascuno. Gli edifici hanno una struttura in cls armato e rivestimento esterno in cemento faccia vista e intonaco.











2022 · **PROGETTO DEFINITIVO E D. L. PER IL RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE "EX SNIA-VISCOSA"**
COMUNE DI ROMA, VIA PRENESTINA, N.221 - 223 - 225
COMMITTENTE: **PONENTE 1978 S.R.L.**
SUL: **mq 40.500**
CUBATURA: **mc 281.350**
IMPORTO OPERE: **€ 150.000.000**

Gli stabilimenti della Viscosa rappresentavano una delle maggiori realtà industriali romane. La fabbrica aperta nel 1923, e dismessa nel 1955, produceva seta artificiale (il *raion viscosa*).
La città dismessa, quale portatrice di significato, di valori e di identità, deve essere oggetto di un processo di mutazione urbana, in cui le azioni di trasformazione devono interagire con quelle del recupero, della conservazione e della riqualificazione attraverso processi di riuso e riappropriazione dello spazio. Risulta, pertanto, fondamentale il tema dell'educazione della collettività a ri-orientare lo sguardo sul patrimonio architettonico della Ex Snia-Viscosa, non più da intendere come contesto concluso e separato dalla vita contemporanea, ma come parte rilevante di un territorio multipolare in grado di offrire una risorsa economica al quartiere.











2023 · **PROGETTO E D.L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIA TOMASINO D'AMICO**
COMMITTENTE: **MASSIMINA R.E. S.R.L.**
SUL: **mq 8.540**
CUBATURA: **mc 27.500**
IMPORTO OPERE: **€ 32.000.000**

Il complesso a destinazione residenziale (già destinato a commerciale, artigianale, uffici e residenziale) è locato in via Tomasino d'Amico nella zona "Massimina" o "Casal Lumbroso" a ovest di Roma. Il progetto di ristrutturazione edilizia che si vuol proporre è finalizzato al perseguimento della rigenerazione urbana, da attuare mediante un intervento di demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% e del 20% della S.U.L. Il compendio comprende tre edifici e si sviluppa rispettivamente su sei Piani Fuori Terra per un fabbricato mentre per cinque Piani Fuori Terra per gli altri due. Il progetto contiene, inoltre, un Piano Interrato destinato ad autorimessa e cantine. L'intervento ospita 86 alloggi dislocati nei tre edifici i quali hanno una struttura in cls armato e rivestimento esterno in cemento faccia vista e intonaco.





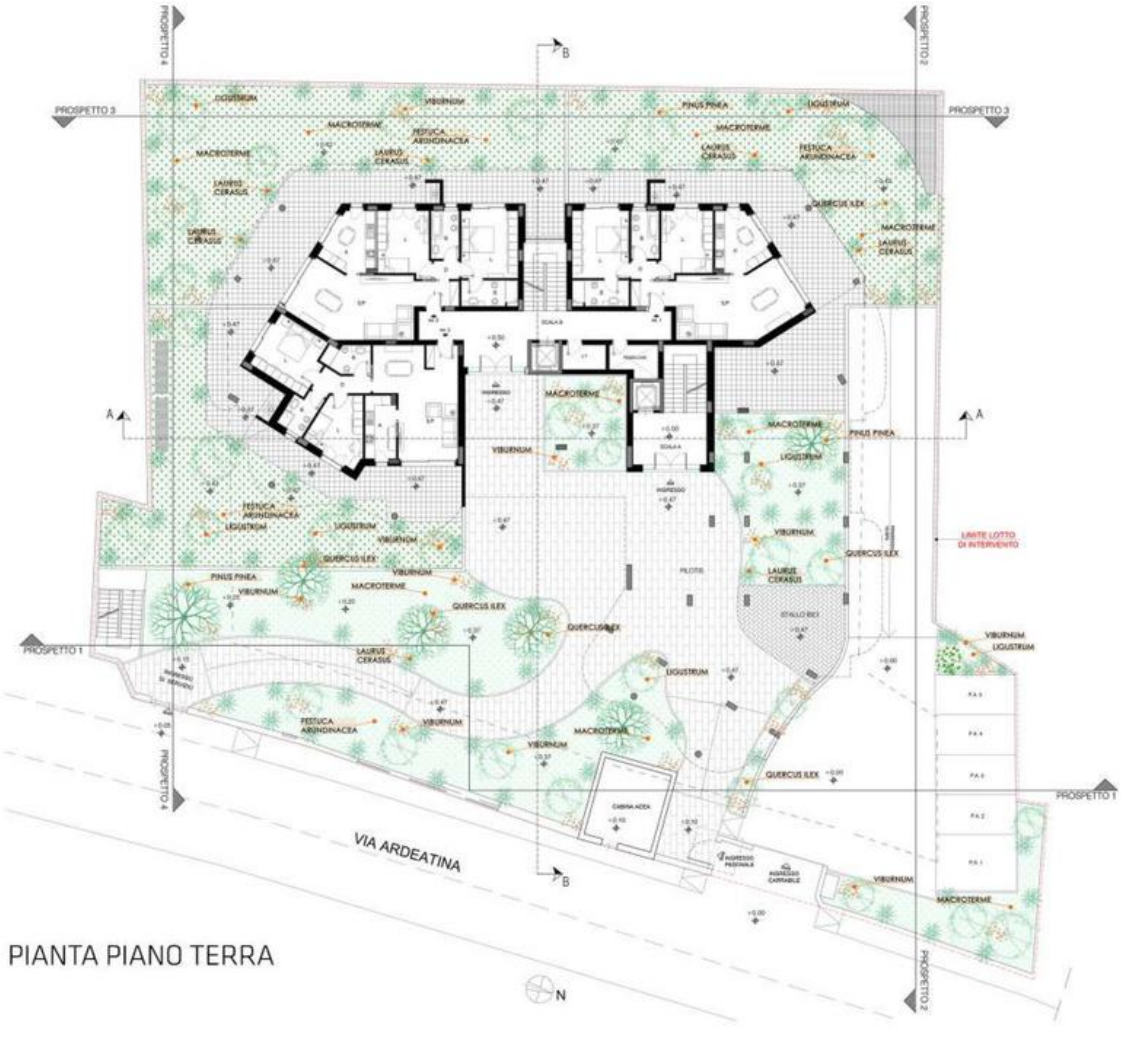






2023 · **PROGETTO PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI S.U.L. - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIA ARDEATINA, 304**
COMMITTENTE: **VILLA ARDEATINA. S.R.L.**
SUL: **mq 2.830**
CUBATURA: **mc 9.000**

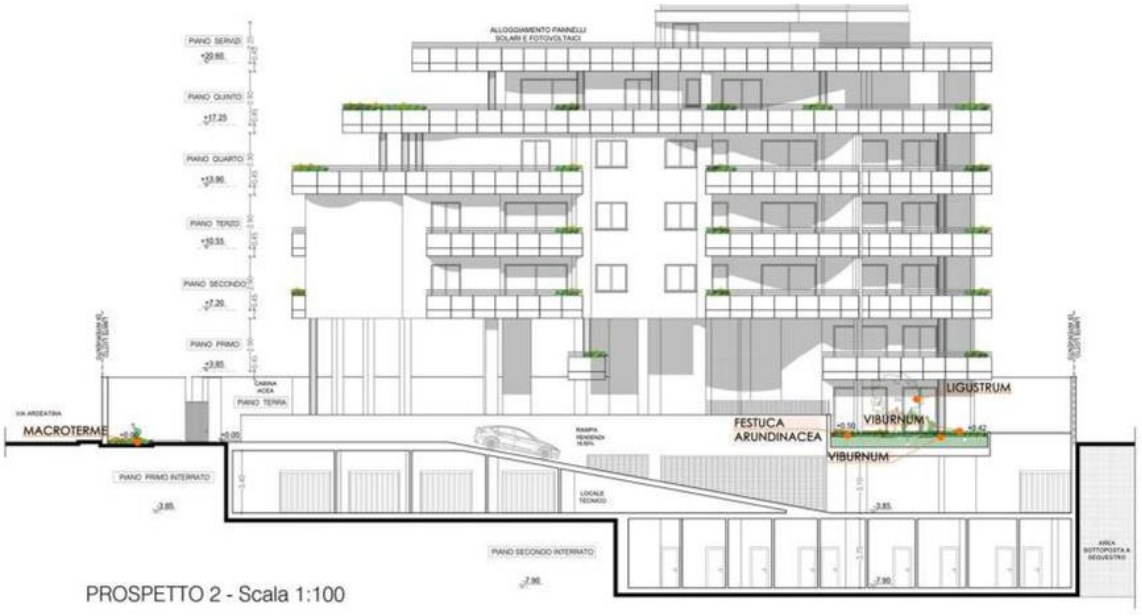
L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a uso residenziale con annesso garage interrato. Il fatto che l'edificio in oggetto si inserisca in un contesto già edificato e urbanizzato, ma, sopratutto, in un'area vincolata paesaggisticamente, ha condotto la progettazione verso la ricerca di analogie con l'edificato esistente e si è cercato di inserire il fabbricato nel contesto paesaggistico della zona utilizzando forme e materiali presenti in loco, oltre a soluzioni architettoniche che non contrastassero con il contesto e, anzi, mantenendo alcuni elementi caratteristici.
Dal Piano Terra si accede agli androni dei corpi scala con ascensore, i quali garantisconp la comunicazione con i piani sovrastanti e i Piani Interrati già esistenti.
Verranno utilizzate facciate ad alte prestazioni termiche e quindi ad alto risparmio energetico mentre lo spessore dei solai sarà magiore di quelli canonici ma sempre nel rispetto della normativa vigente, in modo da alloggiare glki siolamenti termici e acustici appropriati.
L'edificio si compone di n. 2 Piani Interrati con box e cantine, n.6 Piani Fuori Terra destinati a residenziale organizzate in due scale e contenenti n. 29 appartamenti.



PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO 1 - Scala 1:100



PROSPETTO 2 - Scala 1:100









2025 · **PROGETTO E D. L. PER UN FRAZIONAMENTO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - ART. 6, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017 COMUNE DI ROMA, VIA DI S. ALESSANDRO**
COMMITTENTE: **CASAL MONASTERO S.R.L. - SANTA CECILIA SRL**
VOLUMETRIA: **mc 27.800**
IMPORTO OPERE: **€ 23.400.000**

Il presente progetto prevede il frazionamento dell'immobile ed il parziale cambio di destinazione d'uso da industriale a servizi dell'intero Piano Primo, oltre ad una porzione del Piano Terra, rimasto a destinazione industriale, con la rimodulazione delle aree a parcheggio relative all'intero immobile.
La porzione da destinare a sede universitaria andrà ad ampliare la preesistenza al Piano Terra, (avrà accesso pedonale e carrabile direttamente da via di S. Alessandro, lato Ovest, e a tale porzione sarà annessa l'area esterna compresa tra l'edificio e via di S. Alessandro, oltre al Piano Interrato, mentre la porzione industriale (int. B) avrà accesso ad Est, sul lato posteriore dell'edificio. L'accesso ai piani superiori ed al piano interrato sarà garantito dalle scale laterali dell'edificio e dagli ascensori laterali, che saranno separati dalla porzione a servizi. Anche le scale e gli ascensori centrali dell'edificio saranno di pertinenza della porzione a servizi, nello specifico l'Università.
La porzione da destinare a Sede Universitaria sarà così composta da: 3 aule per lezioni, 2 sale studio, 2 sale Relax, 1 sala rack, 1 sala docenti e servizi igienici.
La porzione da destinare a Clinica sarà così composta da: Sala riunioni, 3 sale medici, Hall/attesa, Uffici amministrativi, 6 sale operative, Servizi igienici, Spogliatoi, Depositi e ambienti di servizio.

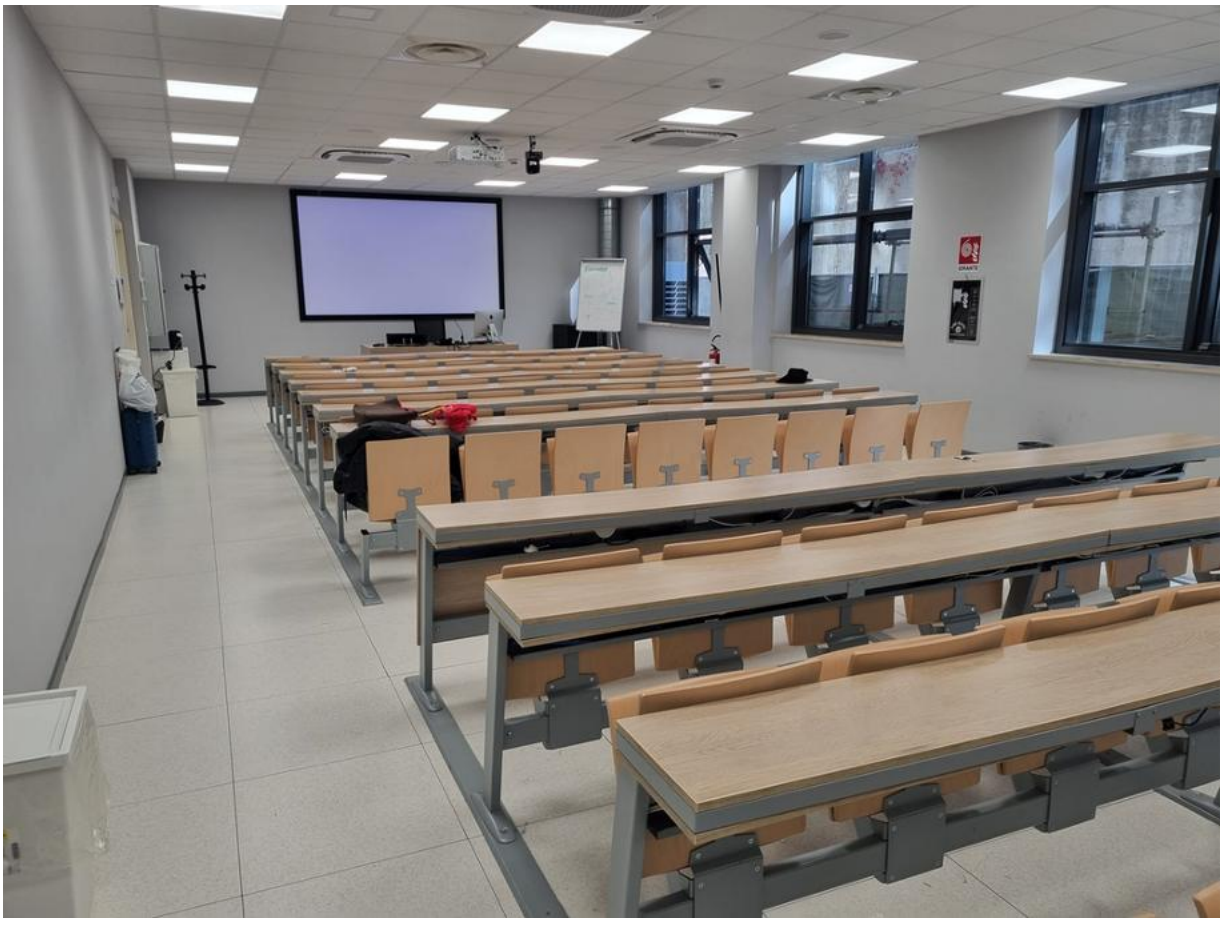



UNICAMILLUS









2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - ART. 4, LEGGE REGIONE LAZIO N.7/2017**
COMUNE DI ROMA, VIA EDOARDO JENNER N°145/C-147
COMMITTENTE: **ECOARCHIMEDE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.200**
IMPORTO OPERE: **€ 8.000.000**

L'edificio a destinazione residenziale è sito in via Edoardo Jenner nel quadrante sud - ovest di Roma. L'intervento prevede una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso attraverso demolizione e ricostruzione. All'edificio si accede tramite un ingresso pedonale posto su Via Edoardo Jenner, a fianco ad esso è posizionato un ingresso esclusivamente carrabile che conduce alle autorimesse interrate.
L'edificio si compone di n. 2 piani interrati, tutti destinati ad autorimessa, da un piano terra con destinazione mista residenziale ed uffici, nonché n. 6 piani destinati a residenziale per un totale di 7 piani fuori terra. L'edificio ha una struttura in cls armato ed esternamente avrà una superficie trattata a intonaco bugnato. Come ciascun progetto contemporaneo che si rispetti il fabbricato rispetterà i dettami legati al risparmio energetico ed all'uso alternativo di fonti energetiche.









2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - ART. 23, D.P.R. 380/2001**
COMUNE DI ROMA, VIA DELLA GIUSTINIANA 959
COMMITTENTE: **CASSIA IMMOBILIARE S.R.L.**
SUPERFICIE: **mq 1.500**
IMPORTO OPERE: **€ 1.000.000**

L'immobile è sito nel quadrante Nord del Comune di Roma in Via della Giustiniana n. 959. Esso, ricade all'interno del Parco di Veio e risulta altresì ricompreso nel comprensorio denominato "La Giacinta", sorto in una zona agricola, il quale doveva essere autorizzato tramite una convenzione tra i proprietari dei terreni ed il Comune di Roma. L'immobile, ricadente all'interno del Parco di Veio, risulta ricompreso nel comprensorio denominato "La Giacinta", sorto in una zona agricola, il quale fu autorizzato tramite una convenzione tra i proprietari dei terreni ed il Comune di Roma. Il progetto, che comprende due unità immobiliari, prevede la totale ristrutturazione dell'immobile, attraverso opere riconducibili a ristrutturazione edilizia, che non modificano la SUL originaria, per aumentare l'efficienza energetica, attraverso una totale rivisitazione degli impianti tecnologici, ovvero attraverso l'installazione di impianti di riscaldamento a pompa di calore, l'installazione di pannelli fotovoltaici, oltre alla coibentazione dell'edificio, sia tramite la realizzazione di un cappotto termico, sia attraverso la coibentazione delle coperture, altre la sostituzione degli impianti.





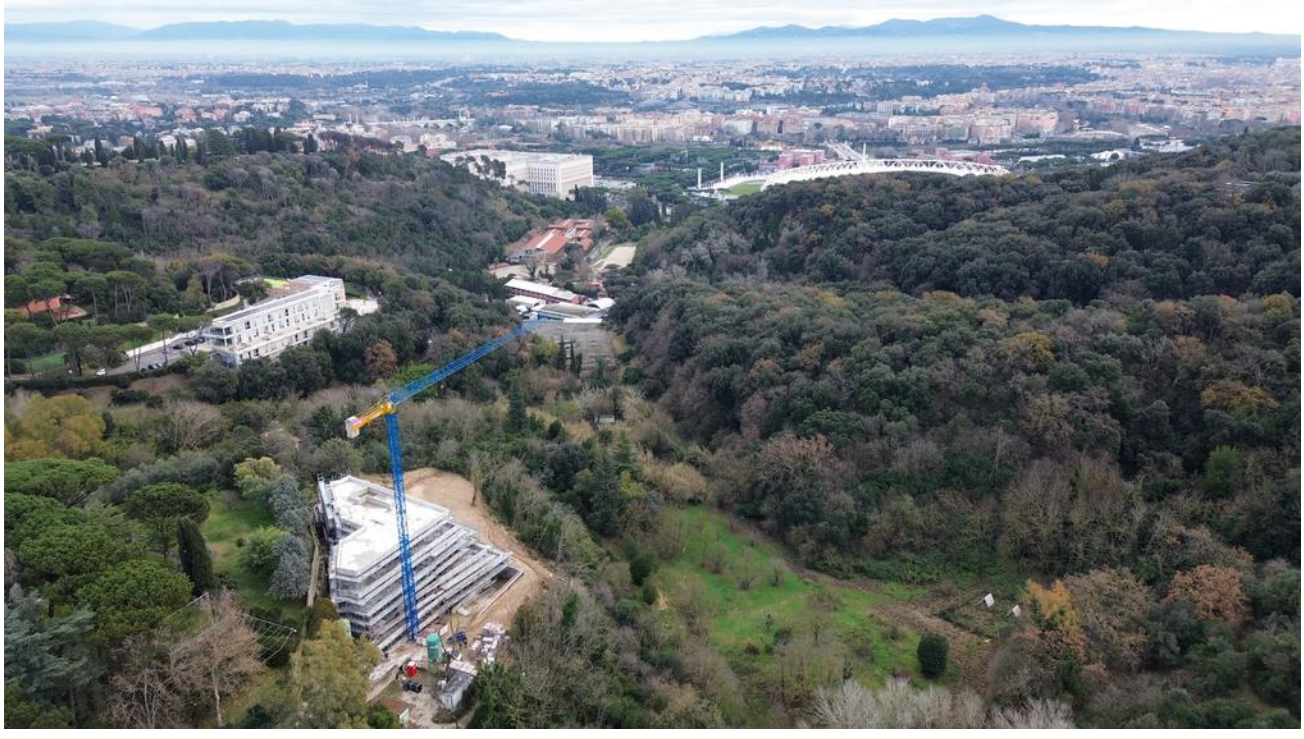






2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN IMMOBILE DA TURISTICO RICETTIVO A RESIDENZIALE- ART. 23 D.P.R. 380/2001**
COMUNE DI ROMA, VIA CAMILLUCCIA 418
COMMITTENTE: **ECOCAMILLUCCIA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.680**
IMPORTO OPERE: **€ 7.000.000**

All'edificio si accede tramite una strada privata che da Via della Camilluccia 418 conduce al piano terra (ex seminterrato).
L' edificio, è stato studiato con un totale di n. 23 unità abitative, è dotato di un solo corpo scala, con un corpo ascensori che conduce sia ai piani superiori che al piano interrato.
Entrambi i piani interrati sono occupati da cantine e garage, mentre i piani fuori terra saranno tutti destinati ad unità residenziali.
In copertura, ovvero al lastrico solare, è prevista una zona condominiale per alloggiamento impianti e pannelli fotovoltaici, pompe di calore e serbatoi di accumulo, oltre ad un lastrico solare ad uso privato ove è previsto un orto pensile. L'immobile si caratterizza dalla presenza di ampi terrazzi dai quali si può esservare buona parte di Monte Mario, dello Stadio Olimpico e del Foro Italico nonchè di parte della città.











2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI- ART. 6 L.R. 7/2017 COMUNE DI ROMA, LARGO OLGIATA 15 - LOTTO 99 - 73**
COMMITTENTE: **SALES SUD S.R.L.**
VOLUMETRIA**: mc 9.600**
IMPORTO OPERE: **€ 9.000.000**

Il compendio immobiliare, ubicato nel quadrante Nord della città, nel quartiere dell'Olgiata composto n. 7 corpi di fabbrica, ricade all'interno del Comprensorio su indicato, lungo la strada perimetrale, con accesso da Largo dell'Olgiata n. 15, si identifica con i Lotti 99A-99B-99C-99D-99E e 73D. Il progetto di ristrutturazione edilizia che si propone è finalizzato al perseguimento della rigenerazione urbana, da attuare mediante un intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la demolizione e ricostruzione con aumento del 20% della S.U.L. esistente, mantenendo la destinazione a residenziale, perseguendo così i dettami della Legge Regionale n.7 del 18/07/2017. Il progetto è stato pensato rivedendo in chiave moderna la tipologia costruttiva della villa, quindi, con copertura piana ed ampi spazi terrazzati e porticati, con impiego di materiali moderni ma che ben si inseriscono nel contesto. L'intervento in oggetto prevede la demolizione di n. 7 edifici esistenti, ognuno composto da n. 5 unità residenziali, con ricostruzione comprensiva di ampliamento, di n. 7 nuovi edifici, sempre ad uso residenziale, ognuno composto da due corpi di fabbrica emergenti dal piano interrato, ove ogni corpo di fabbrica si compone di un bifamiliare, per un totale di 4 unità abitative ad edificio, tutte distribuite su 3 piani, con annessi locali garage e cantine al piano interrato.
Il presente progetto prevede quindi la realizzazione di n. 28 unità abitative.







2026 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI- ART. 6 L.R. 7/2017 COMUNE DI ROMA, LARGO OLGIATA 15 - LOTTO 73B: VILLE 1, 2, 3, 4**
COMMITTENTE: **SALES SUD S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.680**
IMPORTO OPERE: **€ 4.000.000**

Gli immobili fanno parte di un piccolo complesso immobiliare, denominato Lotto 73B, situato all'interno del Comprensorio Olgiata, composto da n. 5 singole unità. L'intervento prevede il progetto su 4 unità. Il Lotto si attesta sulla strada consortile denominata "C" ed è attraversato da un percorso interno carrabile, che dà accesso a tutte le ville. Alle villa si accede tramite un portico in adiacenza alla zona giorno posta a sud. Da questa area si distribuiscono le due stanze da letto e i due bagni. Esternamente, dalla strada, le ville si mostrano come se avessero due portali collocati su piani diversi fra loro, uno davanti e l'altro dietro. Da evidenziare la presenza di brise-soleil e di una piscina posta a est di ogni fabbricato. Anche il parcheggio privato è protetto da un brise-soleil in connessione con la singola villa. Notevole la presenza di un ampio giardino con alberi e arbusti.





2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI- ART. 6 L.R. 7/2017 COMUNE DI ROMA, LARGO OLGIATA 15 - LOTTO 73A: VILLE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**
COMMITTENTE: **SALES SUD S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 6.000**
IMPORTO OPERE: **€ 5.400.000**

Gli immobili fanno parte del Lotto 73A, situato all'interno del Comprensorio Olgiata, composto da n. 7 singole unità. Il Lotto si attesta sulla strada consortile denominata "E". Al fine di contenere i costi di esecuzione degli edifici da realizzare è stato eliminato il piano seminterrato, spostando il posto auto al piano terra, rivedendo e conformando le abitazioni di progetto alle moderne esigenze di mercato. Ogni villetta ha accesso tramite un portico al piano terra, fronteggiante la zona giorno, e saranno caratterizzate da una finestra angolare sulla scala interna. Per quanto attiene la villa già realizzata, verrà conformata alle altre ville, cercando di mantenere l'unitarietà estetica del compendio. Tale villa manterrà il piano interrato destinato ad autorimessa: il piano terra sarà suddiviso in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno e cabina armadio. Le ville non ancora realizzate saranno organizzate su piano terra e piano servizi, collegate internamente da una scala. All'esterno, per ogni villetta, trova posto un posto auto coperto da un brisoleil e la piscina privata.





2025 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI- ART. 6 L.R. 7/2017**
COMUNE DI ROMA, LARGO OLGIATA 15
LOTTO 99 F-G: VILLE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
COMMITTENTE: **SALES SUD S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.000**
IMPORTO OPERE: **€ 8.000.000**

Il complesso immobiliare risulta composto da n. 9 edifici singoli, denominati da Villa 1 a Villa 9, in corso di realizzazione. Attualmente è stato totalmente demolito l'edificio preesistente e completata la struttura in C.A delle ville n. 8 e n. 9. Il complesso immobiliare, situato all'interno del Comprensorio Olgiata, è attraversato da un percorso interno carrabile, che dà accesso a tutti gli immobili, il quale si attesta sulla strada consortile denominata "E".
Ogni villetta ha accesso tramite un portico al piano terra, fronteggiante la zona giorno, e saranno caratterizzate da una finestra angolare sulla scala interna.
Per quanto attiene le ville già realizzate, verranno conformate all'aspetto estetico degli immobili oggetto di variante non essenziale, cercando di mantenere l'unitarietà morfologica del compendio.
Tali ville manterranno il piano interrato destinato ad autorimessa, cantina e locali tecnici mentre il piano servizi ospiterà i locali tecnici per l'impianto fotovoltaico, un locale per i serbatoi di accumulo, un lavatoio ed uno stenditoio coperto e scoperto.
Il piano terra sarà suddiviso in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno e cabina armadio.
Le ville non ancora realizzate saranno organizzate su piano terra e piano servizi, collegate internamente da una scala.
All'esterno, per ogni villetta, trova posto un posto auto coperto da un brise soleil e la piscina privata.



Rendering delle Ville 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7



Rendering delle Ville 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7



Rendering delle Ville 8 - 9



Rendering delle Ville 8 - 9

2026 · **PROGETTO E D. L. PER UNA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA SERVIZI AD ABITAZIONI PRIVATE - ART. 3, C.D, D.P.R. 380/2001 COMUNE DI ROMA, VIA LUCIO CASSIO 48-50**
COMMITTENTE: **CASSIA IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.625**
IMPORTO OPERE: **€ 2.200.000**

Il progetto di ristrutturazione edilizia che si propone è finalizzato alla demolizione e ricostruzione, art. 3 comma d) DPR 380/2001, con cambio di destinazione d'uso della SUL esistente, da Servizi ad Abitazioni private, in ottemperanza alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
L'intervento proposto è stato pensato con la finalità di creare un organismo edilizio con una struttura rispondente ai nuovi requisiti antisismici e con un grado di efficientamento energetico atto a ridurre la CO2, prevedendo inoltre la creazione di numerosi parcheggi da immettere sul mercato per i residenti limitrofi, considerata la fortissima carenza in zona. All'edificio si accede tramite tre ingressi, uno pedonale e due carrabile, situati su via Lucio Cassio. Al piano pilotis si trova l'ingresso al corpo scala che conduce ai piani superiori, mentre l'accesso ai piani interrati avviene tramite una scala e due ascensori di cui uno dedicato esclusivamente agli interrati per i proprietari dei soli box, che non hanno accesso ai piani superiori dell'edificio. L'edificio, dunque, si compone di n. 2 piani interrati, destinati a parcheggi, nonché oltre al piano pilotis, 3 Piani fuori terra destinati a residenziale con 14 appartamenti.



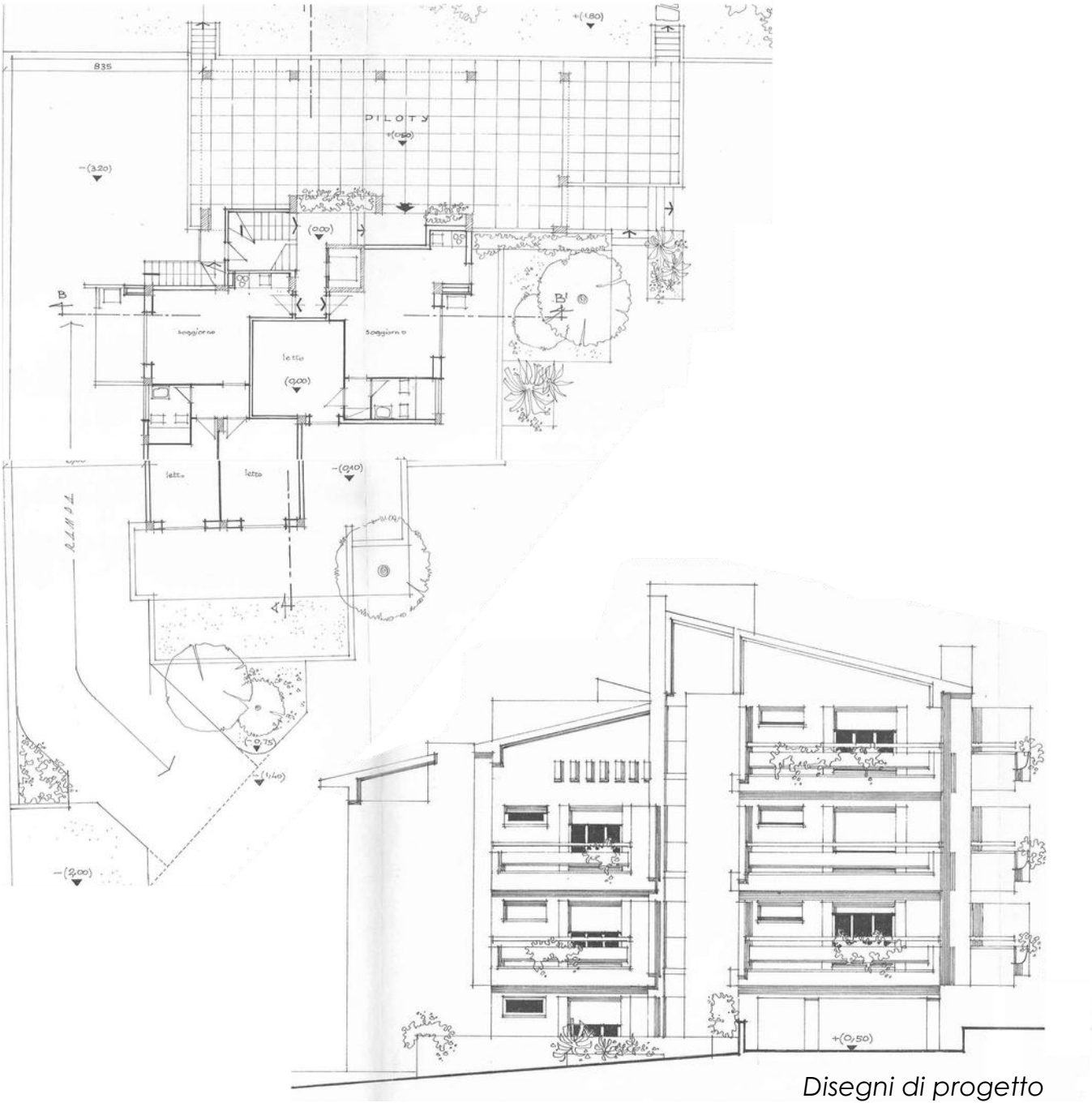




Renderings di Progetto

1985 · **PROGETTO E D. L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA CASSIA 1357
COMMITTENTE: **EDILGERO S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.300**
IMPORTO OPERE: **€ 1.250.000**

Il Progetto consta di quattro Piani Fuori Terra ed è locato in via Cassia a Roma. La Progettazione dell'edificio a destinazione residenziale è stata mossa dall'attento studio del territorio e del contesto nonche dall'orografia e di tutte quelle teorie e pratiche proprie dell'architettura e in particolare del movimento moderno. Nella fattispecie esso è progettato prendendo come riferimento dall'architettura di F. L. Wright per ciò che concerne lo sviluppo della pianta e la progettazione delle facciate.



Disegni di progetto

1985 · **PROGETTO E D. L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA DI GROTTAROSSA
COMMITTENTE: **M. LAGA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.000**
IMPORTO OPERE: **€ 1.000.000**

Il Progetto è locato in via di Grottarossa nel quadrante nord di Roma. L'edificio consta di quattro Piani Fuori Terra ove il Piano Terra è destinato a commerciale mentre i piani superiori hanno destinazione residenziale. La struttura è in cls armato mentre il rivestimento esterno è in cemento faccia vista e intonaco.





1987 · PROGETTO E D. L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA, VIA VEIENTANA
COMMITTENTE: **F.LLI LATINI**
VOLUMETRIA: **mc 2.300**
IMPORTO OPERE: **€ 1.250.000**

Il Progetto consta di quattro Piani Fuori Terra ed è locato in via Veientana a Roma. L'intervento, lo studio della distribuzione e dei prospetti sono mossi da un concept che tiene conto dell'orografia, della distribuzione e dell'aeroilluminazione per dotare il corpo di fabbrica del comfort adeguato.

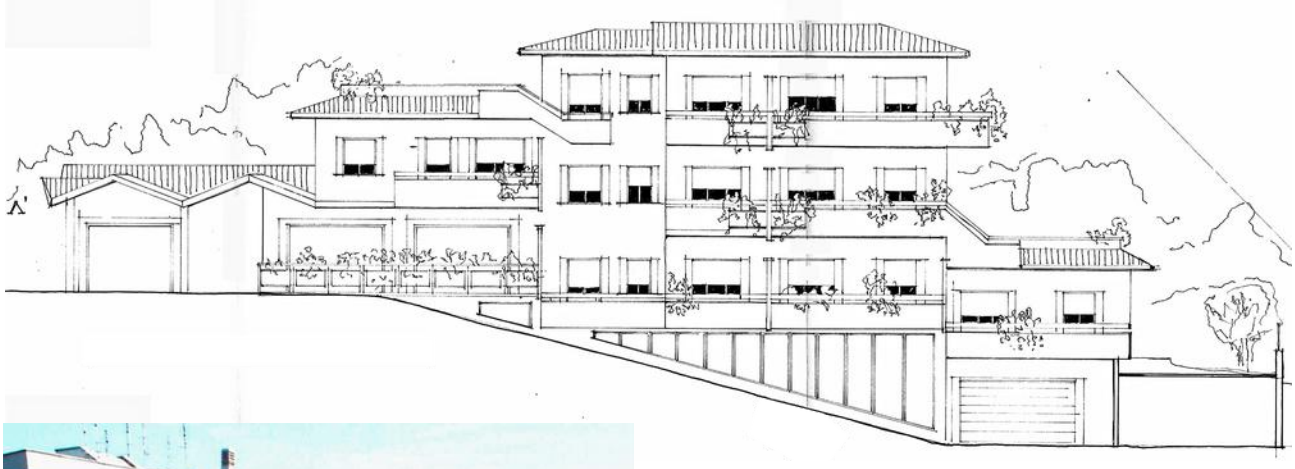






1990 · **PROGETTO E D. L. DI UN COMPLESSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA DUE PONTI
COMMITTENTE: **EFFE TRE S.N.C.**
VOLUMETRIA: **mc 1.300**
IMPORTO OPERE: **€ 1.200.000**

Il Progetto è composto da quattro Piani Fuori Terra ed è sito in via Due Ponti a Roma. L'edificio, distribuendosi su quattro livelli ha il Piano Terra destinato a commerciale mentre ha gli altri tre piani sovrastanti adibiti a residenziale. Il corpo di fabbrica si colloca pienamente nel contesto e nel verde anche per l'utilizzo di appropriati materiali e colori che ben identificano l'area di intervento.







1990 · **PROGETTO E D. L. DI UN COMPLESSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE E UFFICI**
COMUNE DI ROMA, VIA RUBRA
COMMITTENTE: **LA STAZIONE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 11.000**
IMPORTO OPERE: **€ 5.000.000**

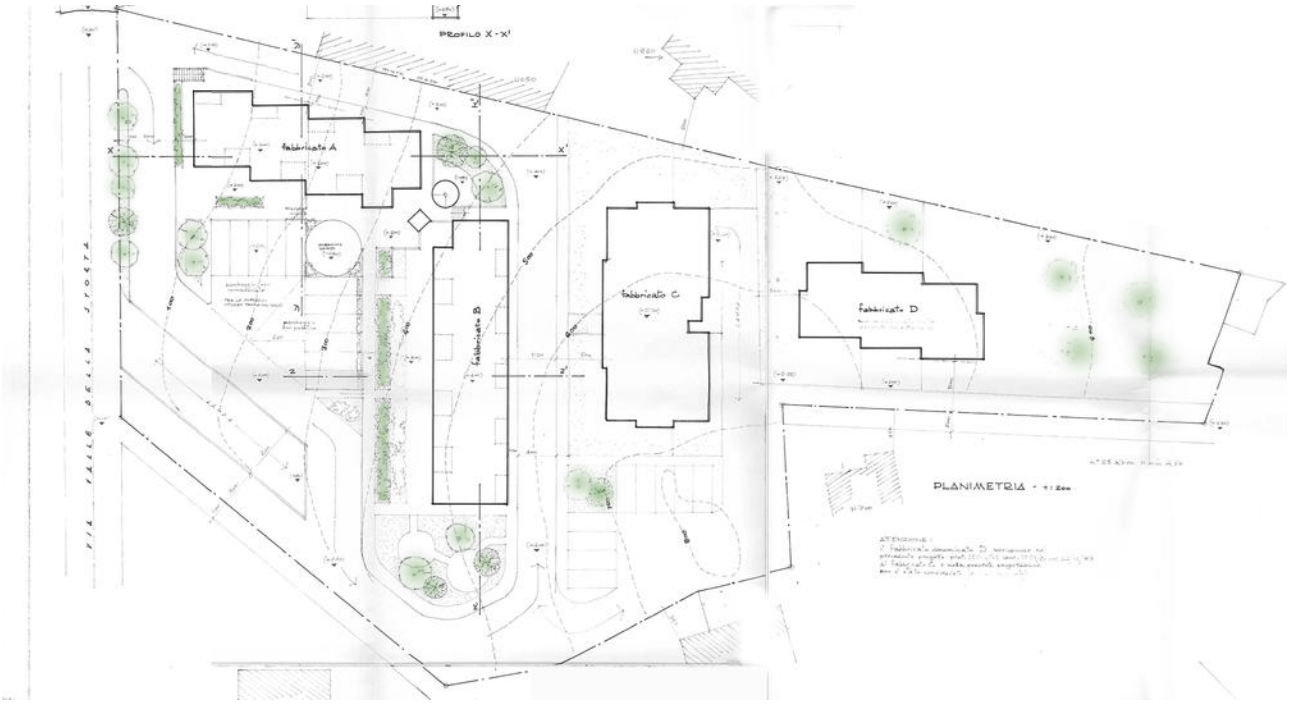
Il Progetto è composto da tre Piani Fuori Terra ed è sito in via Rubra a Roma. L'edificio, distribuendosi su molteplici livelli ha il Piano Terra destinato a commerciale e uffici mentre ha gli altri due piani adibiti a residenziale. Il Complesso è formato da due corpi di fabbrica speculari tra di loro; hanno una struttura in cls armato e rivestimento in cortina e cemento faccia vista.





1991 · **PROGETTO E D. L. DI UN COMPLESSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA VALLE DELLA STORTA
COMMITTENTE: **P.G.G. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 12.000**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il Progetto è composto da quattro edifici aventi quattro Piani Fuori Terra. Essi sono locati in via Valle della Storta a Roma. Il Complesso distribuendosi su quattro livelli ha il Piano Terra destinato a commerciale mentre ha gli altri tre piani sovrastanti adibiti a residenziale. I corpi di fabbrica si collocano pienamente nel contesto e nel verde anche per l'utilizzo di appropriati materiali e colori che ben identificano l'area di intervento posta a Roma nord.







1990 · **PROGETTO E D. L. DI DUE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA, VIA RICCARDO MORETTI**
COMMITTENTE: **COOP. OASI SECONDA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 3.500**
IMPORTO OPERE: **€ 1.500.000**

Il Progetto è composto da due edifici aventi tre Piani Fuori Terra. Essi sono locati in via Riccardo Moretti a Roma. Il Complesso è a destinazione residenziale. I corpi di fabbrica si collocano pienamente nel contesto e nel verde in una zona posta a nord di Roma oltre il GRA in località la Giustiniana nell'Agro Romano.





1990 · **PROGETTO E D. L. DI VILLINI A SCHIERA**
COMUNE DI ROMA, VIA GIULIO GALLI
COMMITTENTE: **COOP. OASI SECONDA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.500**
IMPORTO OPERE: **€ 1.200.000**

Il Progetto è composto da quattro villini a schiera aventi tre Piani Fuori Terra. Essi sono locati in via Giulio Galli a Roma. I corpi di fabbrica si collocano pienamente nel contesto e nel verde in una località amena che si trova nell'Agro Romano a nord di Roma.



Disegno di progetto



1991 · **PROGETTO E D. L. DI DUE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA, VIA MISURINA**
COMMITTENTE: **VITTORIA PRIMA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 6.500**
IMPORTO OPERE: **€ 3.000.000**

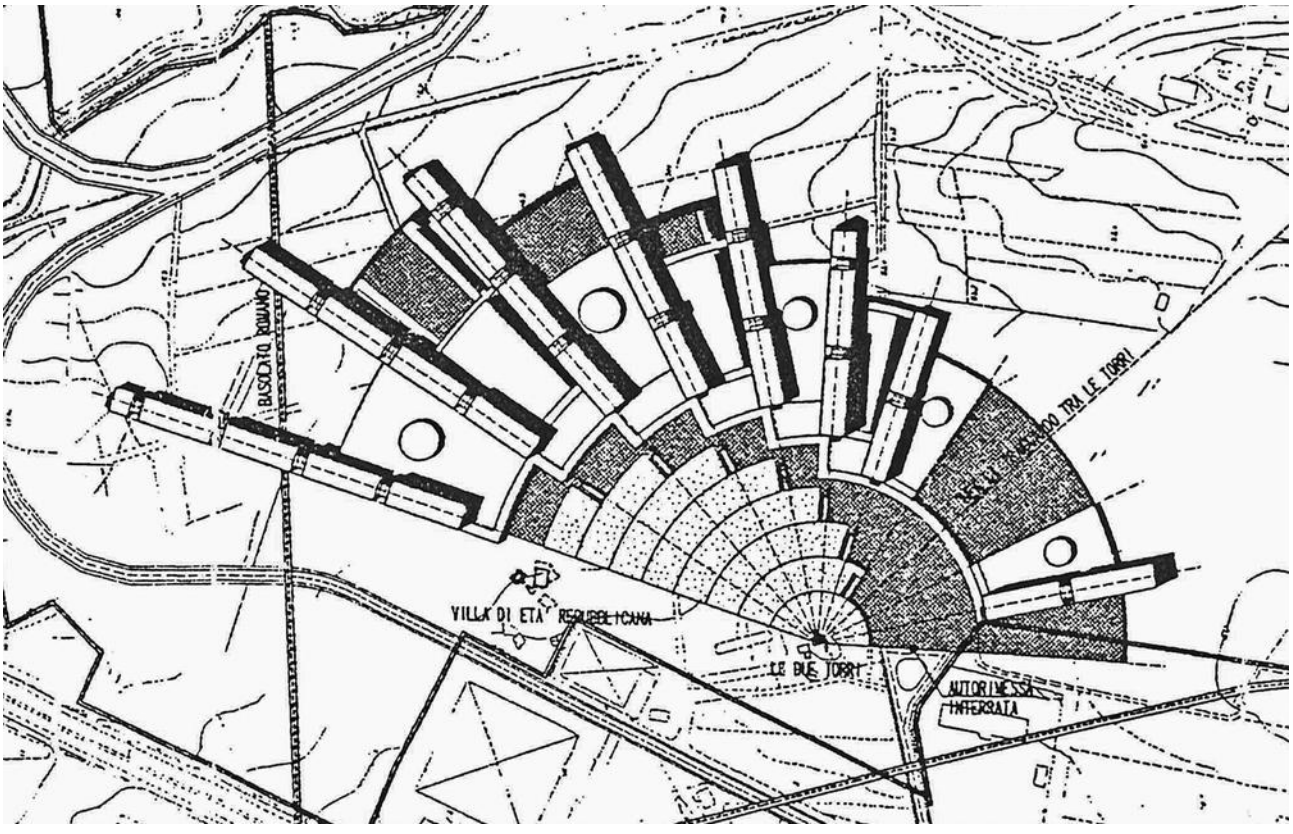
Il Progetto è composto da due edifici a destinazione residenziale e si sviluppa su cinque Piani Fuori Terra. Essi sono locati in via Misurina a Roma nel quartiere di Vigna Clara, una zona di ampio pregio per la qualità della vita e per la presenza notevole di vegetazione.

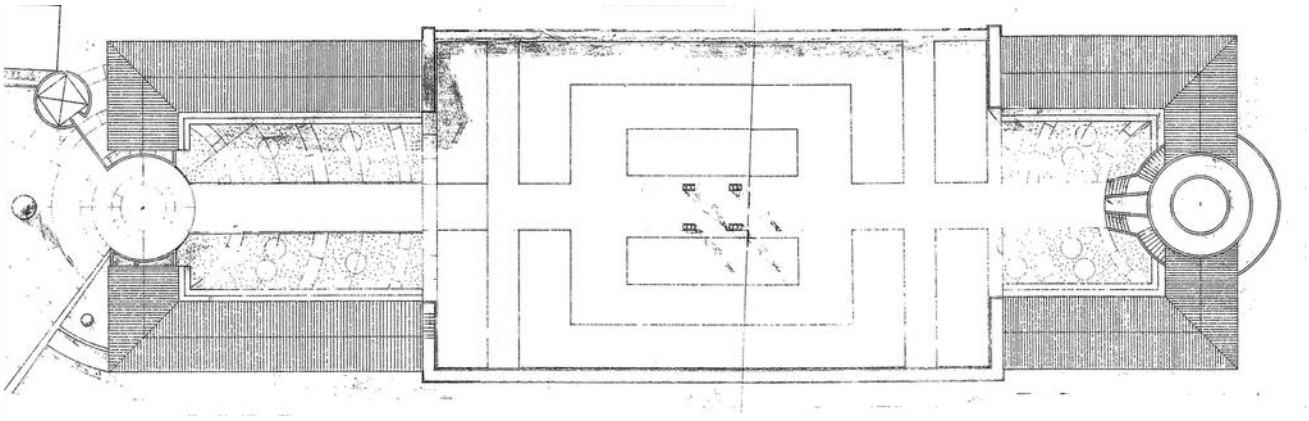




1992 · **EDILIZIA FUNERARIA**
PROGETTO E D.L. AMPLIAMENTO CIMITERO COMUNALE
COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (ROMA)
COMMITTENTE: **COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO**
VOLUMETRIA: **mc 6.200**
IMPORTO OPERE: **€ 4.500.000**

Progetto e Direzione dei Lavori, per incarico comunale, dell'ampliamento del cimitero per realizzare loculi cimiteriali nel comune di Rignano Flaminio. Il progetto consta in una serie di nuove costruzioni, da adibire a loculi aventi un impianto a ventaglio. L'orientamento e la rotazione della geometria proposta per accogliere il nuovo sistema di locali è dovuto ad una scelta stilistica, linguistica e visiva per dare una concezione e una percezione unitaria nonchè una sensazione di accoglienza e riguardo del luogo e del contesto.





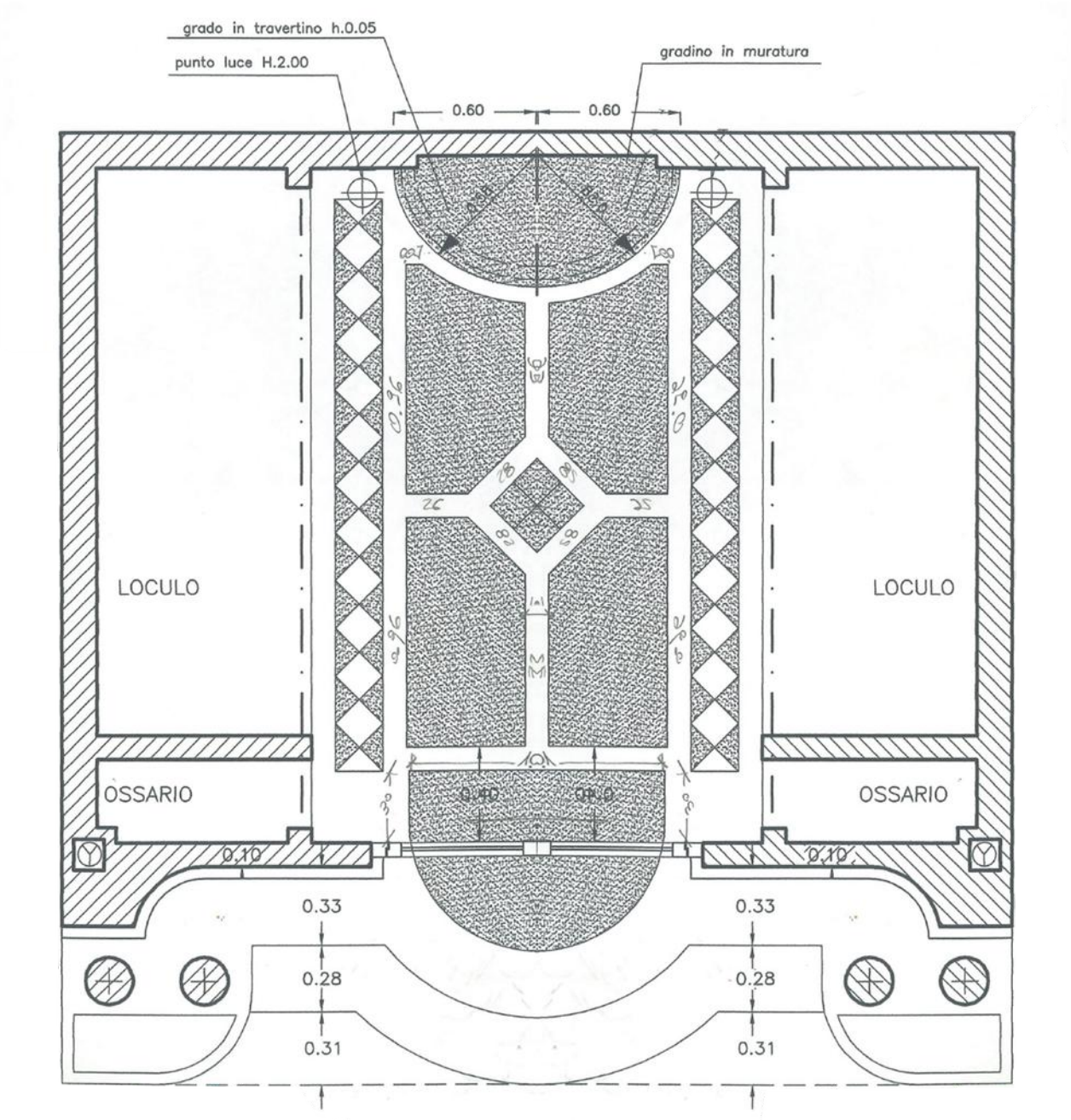
Disegni di progetto



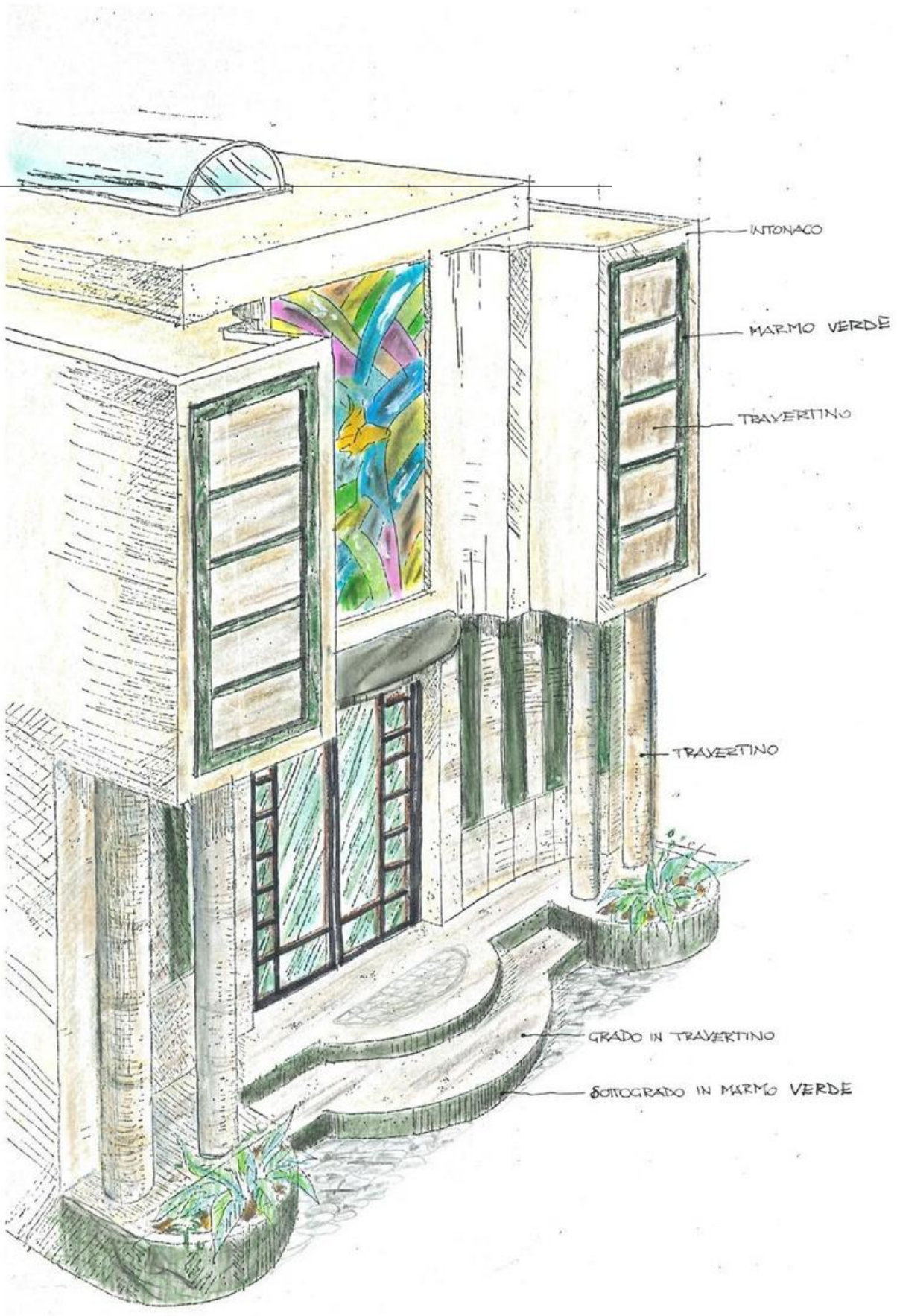


1992 · **EDILIZIA FUNERARIA**
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CAPPELLA PRIVATA
COMUNE DI PIZZOLI (AQ)
COMMITTENTE: **DELL'AGUZZO DOMENICA**

Progetto e Direzione dei Lavori, con incarico privato, per la realizzazione di una cappella nel comune di Pizzoli in provincia de L'Aquila. Il progetto consta nella realizzazione di una cappella le cui struttura e forma sono mosse dall'idea di reificare, nella fattispecie, un tempio, che sia nello stesso tempo il veicolo di ricordi materiali e spirituali. La cappella ha una struttura in cls con rivestimento in intonaco, travertino e marmo verde. La struttura, inoltre, ha una ampia vetrata centrale.



Disegno di progetto



Schizzo di progetto

1992 · **PROGETTO E D.L. UFFICIO IMMIGRAZIONE**
COMUNE DI ROMA, VIA SALVIATI
COMMITTENTE: **SPINOSI IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 25.000**
IMPORTO OPERE: **€ 8.000.000**

Il Progetto, si trova nel quartiere Tor Sapienza a Roma Est, nasce come impianto produttivo per il settore industriale. Post-operam viene fatta una variante progettuale e attualmente la struttura ospita la sede centrale dell'Ufficio Immigrazione del Ministero degli interni.
Dal punto di vista compositivo, l'edificio segue l'andamento del lotto, stretto e lungo. L'impianto è formato da due corpi a forma di parallelepipedo collegati al centro da un corpo cilindrico caratterizzato da una grande corte interna finestrata.









1992 · **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CENTRO SPORTIVO**
COMUNE DI ROMA, TORRINO SUD
COMMITTENTE: **TORRINO SPORTING CENTER**
VOLUMETRIA: **mc 8.000**
IMPORTO OPERE: **€ 2.500.000**

Il Progetto consta nella ristrutturazione di un centro sportivo nella zona Torrino che si trova a Roma Sud. Nel complesso sono stati eseguiti lavori per otto campi da tennis, una piscina, un campo da calcio nonchè a circondare il lotto di vegetazione e realizzare l'apposito sistema di illuminazione.

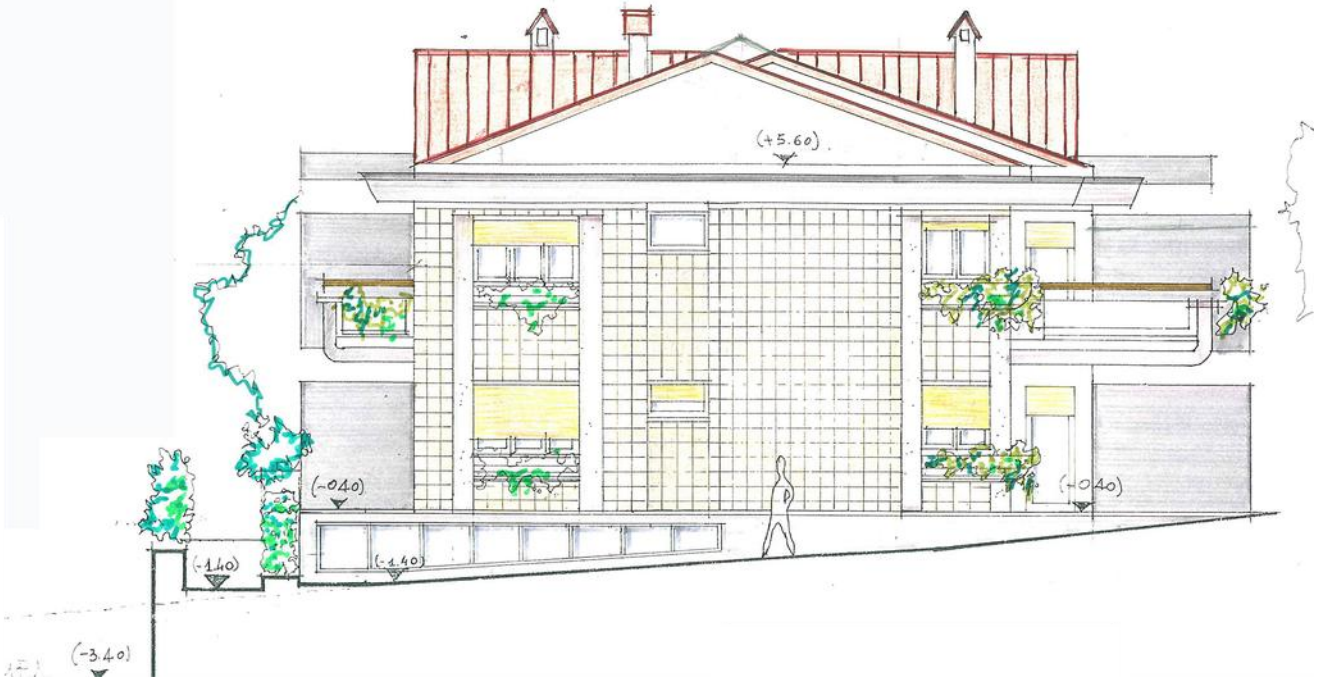




1993 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA CASSIA 1124
COMMITTENTE: **F.LLI DI GIACOMO**
VOLUMETRIA: **mc 1.500**
IMPORTO OPERE: **€ 600.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale di tre Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in via Cassia nel quadrante di Roma nord ed è stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in intonaco e cortina.





1992 · **PROGETTO DI DUE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA CASSIA - BORGHETTO SAN CARLO
COMMITTENTE: **FINDI S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 12.000**
IMPORTO OPERE: **€ 5.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale di cinque Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in via Cassia - Borghetto S. Carlo nel quadrante di Roma nord ed è stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in intonaco e cortina.





1992 · **PROGETTO DI DUE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA GIUSEPPE SILLA
COMMITTENTE: **DOMENICO REALI**
VOLUMETRIA: **mc 4.750**
IMPORTO OPERE: **€ 2.200.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale di quattro Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in via Giuseppe Silla, traversa di via Cassia, nel quadrante di Roma nord ed è stato progettato con una struttura in cls armato e rivestimenti in intonaco e cortina. Da notare la particolarità del contesto in cui si ritrovano i due edifici immersi nella vegetazione e nella quiete di una zona di grande pregio.





1996 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE**
COMUNE DI ROMA, VIALE DI TOR DI QUINTO
COMMITTENTE: **VIGOSAM S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.500**
IMPORTO OPERE: **€ 3.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, nel Piano Terra, e residenziale di sette Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in viale di Tor di Quinto, nel quadrante di Roma nord ed è stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in intonaco e cortina.





1997 · **PROGETTO DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE E UFFICI**
COMUNE DI ROMA, VIA DI TOR TRE TESTE
COMMITTENTE: **SANTAMAURA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 50.000**
IMPORTO OPERE: **€ 15.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione industriale e uffici di sette Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in viale di Tor Tre Teste, nel quadrante di Roma est . E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in travertino, intonaco e un sistema di curtain wall.





1999 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA, VIA MASSAROSA**
COMMITTENTE: **DE.CA.MA. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.000**
IMPORTO OPERE: **€ 1.200.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale composto da tre Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in via Massarosa, traversa di via Cassia, nel quadrante nord di Roma. E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in gres porcellanato e intonaco.





1998 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA CASSIA
COMMITTENTE: **F.LLI CECCHETTI**
VOLUMETRIA: **mc 16.000**
IMPORTO OPERE: **€ 6.400.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale - a Piano Terra - composto da quattro Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica si trova in via Cassia, nel quadrante nord di Roma. E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimenti in cemento a faccia vista e clinker.





2003 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, P.D.Z. LUNGHEZZINA
COMMITTENTE: **PRATOLUNGO IMMOBILARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 7.000**
IMPORTO OPERE: **€ 2.500.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e composto da tre Piani Fuori Terra. Il corpo di fabbrica fa parte del comparto di P.d.Z. Lunghezzina, nel quadrante est di Roma. E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato.





2003 · **PROGETTO E D.L. DI TRE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, COMPARTO F/A E F/B
P.D.Z. DI CASALMONASTERO, VIA SAN GIOVANNI REATINO
COMMITTENTE: **PRATOLUNGO IMMOBILARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 15.600**
IMPORTO OPERE: **€ 6.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di tre edifici a destinazione residenziale e composto da cinque Piani Fuori Terra. I corpi di fabbrica fanno parte del comparto F/A e F/B del P.d.Z. di Casalmonastero nel quadrante nord-est di Roma. E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato e cortina.





2003 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMUNE DI ROMA, P.D.Z. ROMANINA**
COMMITTENTE: **PRATOLUNGO IMMOBILARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 9.300**
IMPORTO OPERE: **€ 3.500.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica a destinazione residenziale che si eleva per cinque Piani Fuori Terra. I corpi di fabbrica fanno parte del P.d.Z. Romanina nel quadrante sud - est di Roma. E' stato progettato con struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato e cortina.





2005 · **PROGETTO E D.L. PER INCUBATORE DI IMPRESE HIGH TECH POLO TECNOLOGICO TIBURTINO**
COMUNE DI ROMA, VIA DI SALONE
COMMITTENTE: **BIC LAZIO S.P.A.**
VOLUMETRIA: **mc 12.600**
IMPORTO OPERE: **€ 10.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un incubatore d'impresa hi-tech per la società B.I.C. Lazio S.p.A. per la promozione di iniziative imprenditoriali ad alto contenuto tecnologico, e da un piano interrato destinato ad autorimessa e magazzino al servizio delle attività produttive dei moduli operativi. Il corpo di fabbrica, sito in via di Salone nel quadrante est di Roma, è composto da due Piani Fuori Terra con un nucleo centrale, due ali laterali e due elementi a vista formanti i collegamenti verticali tra esterno e interno. Il rivestimento è realizzato in Alucobond ovvero un pannello composito costituito da due lamiere esterne di alluminio e un nucleo di sostanze minerali.





2005 · **PROGETTO E D.L. PER UN EDIFICIO INDUSTRIALE MULTIPIANO**
COMUNE DI ROMA, VIA DI SANT'ALESSANDRO
COMMITTENTE: **FINPART S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 9.000**
IMPORTO OPERE: **€ 8.000.000**

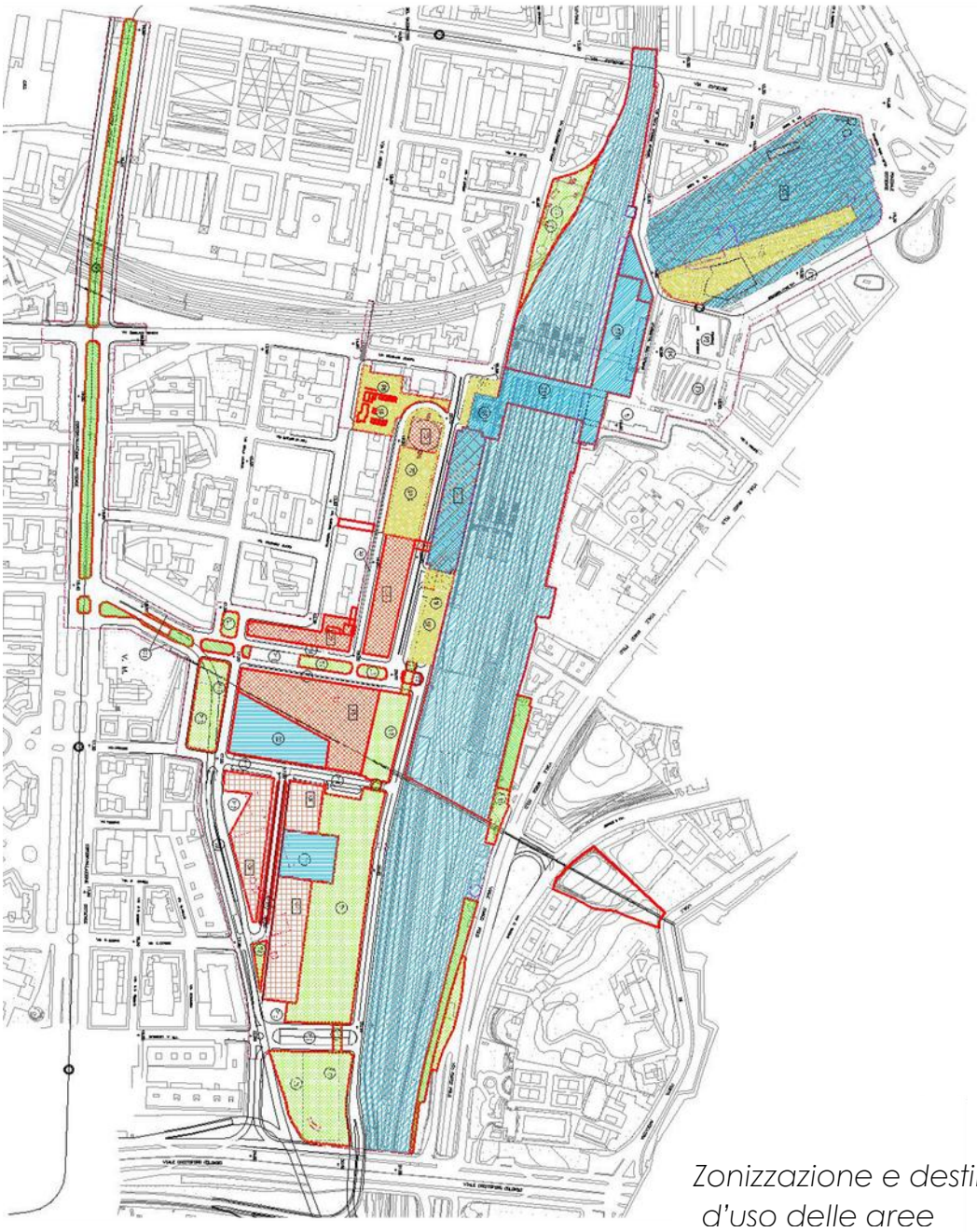
L'edificio a destinazione industriale in via di Sant'Alessandro, situato nei pressi di Via Tiburtina, è destinato all'insediamento di industrie elettromeccaniche ed elettroniche per la produzione di sistemi integrati per il settore navale, civile, aereonautico e spaziale.
L'edificio può essere considerato un esempio di innovazione in cui, facendo uso di tecnologie molto avanzate, il prodotto viene completamente realizzato dalla progettazione fino al collaudo finale, attraverso tutte le fasi intermedie, in un'unica sede.
L'edificio così progettato risponde alle esigenze industriali ed è caratterizzato internamente da ambienti ampi, divisi da pareti mobili e ampie superfici vetrate. La ricerca, ospitata ai piani alti, è un elemento determinante in questo genere di attività poichè i laboratori sono caratterizzati da ambienti versatili dotati di un'ottima illuminazione naturale.





2005 · PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE - CONVENZIONE OSTIENSE
COMUNE DI ROMA
COMMITTENTE: **CONSORZIO D'IMPRESE**
IMPORTO OPERE: **€ 12.000.000**

Il Progetto urbanistico è compreso negli interventi di Roma Capitale per le Riqualificazioni e Valorizzazione delle Stazioni Ferroviarie. Nella fattispecie l'opera fa parte del Piano di assetto per la Riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense. Il progetto definito ed esecutivo include le opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie. Delle prime fanno parte la rete stradale e la rete fognaria mentre per ciò che concerne le seconde si operato con la progettazione di un Nucleo Integrato di una Scuola Materna di tre sezioni e di un Asilo Nido per sessanta bambini.



Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree

2005 · **Progetto e D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENCE**
COMUNE DI ROMA, COMPARTO DEL P.D.Z. CASALMONASTERO
COMMITTENTE: **PRATOLUNGO IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.500**
IMPORTO OPERE: **€ 4.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione Residence e composto da sei Piani Fuori Terra. Il fabbricato fa parte del Comparto del P.d.Z. Casalmonastero collocato nel quadrante nord - est di Roma. Il corpo di fabbrica è stato eseguito con struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato e cortina.





2006 · **PROGETTO INTEGRATO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENCE**
COMUNE DI ROMA, comparto T del P.D.Z. "Casale Nei"
COMMITTENTE: **PORTA DI ROMA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 20.000**
IMPORTO OPERE: **€ 8.500.000**

Il Progetto Integrato definitivo ed esecutivo prevede la realizzazione di un edificio a destinazione Residence e composto da sei Piani Fuori Terra. Il fabbricato fa parte del Comparto T del P.d.Z. "Casale Nei" collocato nel quadrante nord di Roma nei pressi di Porta di Roma. Il corpo di fabbrica è stato eseguito con struttura in cls armato e rivestimento in cortina, mattoni in pietra e intonaco tinteggiato.





Renderings di progetto

2007 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PIANO DI RECUPERO**
COMUNE DI ROMA, VIA DEI FABI
COMMITTENTE: **MA.DE.CA S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 4.700**
IMPORTO OPERE: **€ 2.200.000**

Il Progetto facente parte di un Piano di Recupero prevede la realizzazione di un edificio a destinazione Residenziale e composto da quattro Piani Fuori Terra. Il fabbricato è locato in via dei Fabi collocato nel quadrante nord di Roma. Il corpo di fabbrica ha una struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato.







2008 · **Progetto e D.L. DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
COMUNE DI ROMA, VIA TIBERINA
COMMITTENTE: **DI MARIO**
VOLUMETRIA: **mc 2.500**
IMPORTO OPERE: **€ 2.200.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione Residenziale e composto da tre Piani Fuori Terra. Il fabbricato è locato in via Tiberina collocato nel quadrante nord di Roma. I due corpi di fabbrica hanno una struttura in cls armato e rivestimento in intonaco tinteggiato e cortina.





2011 · **Progetto e D.L. DI EDIFICI RESIDENZIALI**
COMUNE DI FIUMICINO (ROMA) - LOC. FREGENE
COMMITTENTE: **EDILFREGENE 2006 S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 2.000**
IMPORTO OPERE: **€ 800.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un complesso immobiliare composto da dieci edifici a destinazione residenziale sito nella località di Fregene nel Comune di Fiumicino. In fase progettuale si è cercato di creare una connessione tra le abitazioni e il litorale, un rapporto con il mare da ottenersi sia mediante la qualificazione degli spazi aperti verso di esso, sia creando visuali privilegiate, in modo da ottenere una costruzione che si integrasse nel migliore dei modi nel paesaggio. Gli edifici hanno una struttura in cls armato e rivestimento in intonaco e pietra locale.





2011 · **PROGETTO E D.L. DI EDIFICI RESIDENZIALI - PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "PARCO TALENTI" COMPARTO Z2**
COMUNE ROMA, VIA DARIO NICCODEMI
COMMITTENTE: **MICROMARKET 2000 S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 38.000**
IMPORTO OPERE: **€ 22.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di tre edifici con destinazione residenziale nell'area di trasformazione urbanistica "Parco Talenti" situata in Via Dario Niccodemi nel quadrante nord di Roma. Gli edifici hanno otto Piani Fuori Terra e due piani interrati destinati a box e posti auto nonchè a cantine e locali tecnici. I corpi di fabbrica sono stati eseguiti con struttura in cls armato e rivestimento in cortina, pietra naturale e legno.









2011 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE**
COMUNE ROMA, VIA CAPITAN BAVASTRO
COMMITTENTE: **S.I.L. S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 11.700**
IMPORTO OPERE: **€ 10.000.000**

L'iniziativa edificatoria ricade all'interno del Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense. L'edificio risulta composto da otto Piani Fuori Terra e da due piani interrati destinati a cantine, box auto e locali tecnici, mentre in copertura e' prevista una struttura per alloggiare i pannelli solari e fotovoltaici.
L'edificio si compone di due corpi scala e di un ballatoio interno, che da accesso alle varie unità immobiliari. La struttura portante è stata pensato con una struttura composta da pilastri e travi in ferro prefabbricati in stabilimento. Il rivestimento è in cemento faccia vista e cortina.





2013 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TRAMITE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AMPLIAMENTO IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 21/09 (PIANO CASA)**
COMUNE ROMA, COMPARTO DEL P.D.Z. "CASALMONASTERO"
COMMITTENTE: **ORNARO IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.500**
IMPORTO OPERE: **€ 4.000.000**

Il Progetto prevede la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale e commerciale attraverso la L.R. 21/09 (Piano Casa) situato nel Comparto del P.d.Z. "Casalmonastero" nel quadrante nord - est di Roma. L'edificio ha quattro Piani Fuori Terra eseguiti con struttura in cls armato e rivestimento in cortina e intonaco tinteggiato.







2013 · **PROGETTO E D.L. DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TRAMITE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO NON RESIDENZIALE ASSENTITO, IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 21/09 (PIANO CASA) COMUNE ROMA, VIA BIAGIO PETROCELLI**
COMMITTENTE: **EUR CITTA' VERDE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 61.000**
IMPORTO OPERE: **€ 25.000.000**

Borgo Petrocelli è un complesso di nuova costruzione con destinazione mista - residenziale e commerciale - che sorge nel quartiere La Romanina.
Il progetto prevede la realizzazione di tre edifici aventi sei Piani Fuori Terra con destinazione residenziale collocati su una piastra con portico dove sono locati 22 negozi. I tre fabbricati hanno una struttura in cls amato e un rivestimento in cortina e intonaco tinteggiato.









2014 · **COMUNE DI CIVITAVECCHIA (ROMA)**
PROGETTO DI NOVE EDIFICI RESIDENZIALI 9 ATTRAVERSO UN BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI ALL'A.T.E.R. DI CIVITAVECCHIA NELL'AMBITO DEL P.D.Z. SAN GORDIANO 2 E 3
COMMITTENTE: **ORNARO IMMOBILIARE S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 77.000**
IMPORTO OPERE: **€ 30.000.000**





2015 · **PROGETTO E D.L. DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO AUTOLAVAGGIO**
COMUNE DI PALOMBARA SABINA (ROMA), VIA DEL PASCOLARE
COMMITTENTE: **CAR ENERGY S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 1.200**
IMPORTO OPERE: **€ 1.500.000**







2015 · **PROGETTO E D.L. PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL COMPARTO Z5 DEL PIANO DI RECUPERO URBANO "CORVIALE", L.R. 21/09 (PIANO CASA)**
COMUNE DI ROMA, VIA IDROVORE DELLA MAGLIANA
COMMITTENTE: **LA.GA. COSTRUZIONI S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 35.000**
IMPORTO OPERE: **€ 15.000.000**

Il complesso fa parte del Comparto Z5 del Piano di Recupero "Corviale" in via Idrovore della Magliana nel quadrante sud di Roma. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica con altezza massima di 6 Piani Fuori Terra e un Piano Interrato destinato a box auto e cantine. Gli edifici si sviluppano lungo l'asse nord-sud e sono stati progettati tenendo conto oltre alla conformazione del lotto, dell'esposizione e del soleggiamento e inoltre si è cercato di garantire alle singole unità un affaccio visivo versa la parte più bella e naturale dei luoghi, data dall'ansa del Tevere. La normativa stabilisce che tale intervento è subordinato a riservare una quota della superficie complessiva alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale. Il compendio è stato progettato con una struttura in cls armato e rivestimento in lastre di gres, intonaco tinteggiato e cemento faccia vista.





2015 · **PROGETTO E D.L. PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE, IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 21/09 (PIANO CASA)**
COMUNE DI FIUMICINO (ROMA), LOC. FREGENE, VIA CASTELLAMMARE
COMMITTENTE: **NUOVA CILMAR S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 6.000**
IMPORTO OPERE: **€ 4.000.000**

Il complesso composto da tre corpi di fabbrica - rispettivamente due a destinazione residenziale e uno commerciale - è situato in via Castellammare a Fregene, nel Comune di Fiumicino. Il volume contenente le attività commerciali (a Piano Terra) risulta completamente separato da quello residenziale. L'edificio sviluppa tre Piani Fuori Terra e ha una struttura in cls armato e rivestimento in pietra naturale e intonaco.





2017 · **PROGETTO E D.L. PER LA REALIZZAZIONE DI TRE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL COMPARTO Z2 - PIANO DI RECUPERO URBANO "CORVIALE", L.R. 21/09 (PIANO CASA)**
COMUNE DI ROMA, VIA IDROVORE DELLA MAGLIANA
COMMITTENTE: **LA.GA. COSTRUZIONI S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 58.000**
IMPORTO OPERE: **€ 25.000.000**

Il complesso fa parte del Comparto Z2 del Piano di Recupero "Corviale" in via Idrovore della Magliana nel quadrante sud di Roma. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica con altezza di 6 Piani Fuori Terra e un Piano Interrato destinato a box auto e cantine. Il comparto edificatorio è composto da tre distinti corpi di fabbrica che affacciano su una piazza interna e zone verdi comuni. Durante gli scavi archeologici è stata rivenuta una Villa Romana di rilevante valore. La progettazione è stata fortemente influenzata da questo interessantissimo ritrovamento. La piazza interna, infatti, trova una naturale continuità visiva verso la DOMUS creando una vera e propria promenade architettonica.
Il compendio è stato progettato con una struttura in cls armato e rivestimento in lastre di gres, intonaco tinteggiato e cemento faccia vista.





2018 · **PROGETTO ESECUTIVO E D. L. PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI NEL COMPARTO A/P DEL P.D.Z. TORRESINA 2 COMUNE DI ROMA, VIA ROSELLINA BALBI**
COMMITTENTE: **EDIL COM S.R.L.**
VOLUMETRIA: **mc 10.000**
IMPORTO OPERE: **€ 5.000.000**

Il complesso è composto da due corpi di fabbrica a destinazione residenziale e sviluppa quattro Piani Fuori Terra. E' situato in via Rosellina Balbi nel Comparto A/P del P.d.Z. Torresina 2 nel quadrante nord- ovest di Roma. Gli edifici hanno una struttura in cls armato e rivestimento in cortina, intonaco tinteggiato e cemento faccia vista.





2019 · **PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE NEL COMPARTO Z7 DEL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANA "PARCO TALENTI"**
COMUNE DI ROMA, VIA PIRANDELLO
COMMITTENTE: **IMMOBILIARE MAXIMA S.R.L.**
SUL: **mq 3.900**
IMPORTO OPERE: **€ 10.000.000**

"*L'Architettura è il gioco sapiente, corretto e magnifico dei volumi raggruppati sotto la luce*". E' così che il grande maestro Le Corbusier descriveva il ruolo della luce nell'architettura negli anni Trenta del Novecento. In fase progettuale lo studio dei volumi e delle ombre per noi è molto importante e suggestivo. E' proprio la luce, naturale e non, a rendere vivo un edificio. I suoi pieni ed i suoi vuoti sapientemente disposti ci fanno venire voglia di entrare dentro e scoprire di più. Il complesso immobiliare "Pirandello", compreso nell'ambito del programma di trasformazione urbana - Comparto Z7 - "Parco Talenti", è composto da un edificio residenziale che sviluppano 7 Piani Fuori Terra. Esso è locato in via Pirandello, nella zona nord - est di Roma. Il corpo di fabbrica hanno una struttura in cls armato e rivestimento in lastre in gres e intonaco.











Renderings di progetto

DUE M STUDIO S.R.L.