

Regione PIEMONTE - Città Metropolitana di TORINO

COMUNE DI ALBIANO D'IVREA

RISANAMENTO CONSERVATIVO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO
COMUNALE SITI IN VIA XX SETTEMBRE n. 14

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

Committente: Comune di Albiano D'Ivrea

Elaborato : Relazione generale - Quadro economico
Cronoprogramma economico-Documentazione fotografica

Scala :

Data : Giugno 2019

il Responsabile del Procedimento
Geom. Giovanna Ubertino

il Progettista
Arch. Giuseppe Peano

ELAB.

PDE1

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende destinare parte dei locali facenti parte del complesso denominato "Casa Gannio" a magazzino Comunale.

Pertanto con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 45 del 21.05.2019 è stato affidato al sottoscritto Arch. Giuseppe Peano l'incarico per la progettazione dell'intervento relativo al "RISANAMENTO CONSERVATIVO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO COMUNALE" sito ad Albiano d'Ivrea in Via XX Settembre n. 14 (CIG ZC92881E1D – CUP F31J19000000004).

Il presente progetto tratterà esclusivamente il locale al piano terreno attualmente adibito a sgombero, mentre i restanti locali saranno oggetto di futuri lavori di ristrutturazione.

LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO

Il fabbricato è ubicato nel centro storico tra la Via XX Settembre e il Corso Regina Margherita; l'accesso veicolare avviene da Corso Regina Margherita ed uscita su Via XX Settembre.

Urbanisticamente risulta compreso nell'area RU.28, centro storico, del PRG mentre catastalmente è individuato al Foglio XVI mappale 1121 subalterno 2 del NCEU.

LO STATO ATTUALE

L'edificio è ubicato nel centro storico del Comune di Albiano e si affaccia su un'area cortilizia di proprietà comunale attualmente adibita a parcheggio pubblico durante le ore diurne.

Come già accennato in premessa tale area risulta accessibile da Corso Regina Margherita posta ad Ovest ed uscita su Via XX Settembre posta ad Est. Sui lati Nord e Sud l'area confina con fabbricati di altra proprietà adibiti alla civile abitazione.

L'immobile, risalente alla seconda metà dell'Ottocento, si presenta con forma a T rovescia.

La porzione affacciante su via XX Settembre si erige su tre piani fuori terra ed ospita dei locali a destinazione residenziale sia al piano terra che al piano primo, collegati fra loro tramite un vano scala e ballatoio esterno affacciante sul lato interno a Sud. Verso Ovest l'edificio si erige su due soli piani fuori terra; qui oltre ai locali residenziali sono presenti dei locali di sgombero al piano terreno con soprastante travata aperta.

Adiacentemente a tale unità è presente una travata aperta a nudo tetto individuata catastalmente con il sub. 3 del mappale 1121 che non sarà oggetto di intervento.

Le sue caratteristiche costruttive rispecchiano appieno la tipologia canavesani degli edifici a destinazione mista. La struttura portante è costituita da murature di notevole spessore in materiale lapideo e laterizi intonacati con orizzontamenti a volta in elementi laterizi e in alcuni casi in travi metalliche con elementi laterizi interposti; la copertura è a doppia falda con orditura in legno e manto in coppi di laterizio.

Le aperture con tipici rapporti geometrici sono disposte con scansione regolare sui fronti e sono in parte dotate di serramenti in legno con vetro semplice.

L'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica, alla fornitura di energia elettrica e al gas metano. Inoltre le finiture interne risultano piuttosto scadenti a causa della scarsa manutenzione e il mancato utilizzo nel corso degli anni.

Al piano terreno è già presente un ripostiglio di circa 10 mq dotato di finiture quali pavimento in ceramica ed impianto elettrico.

Quanto sopra è compiutamente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

La presente proposta prevede di ricavare all'interno dei locali siti al piano terreno un magazzino della superficie pari a circa mq 50 per il ricovero di materiali ed attrezzature comunali previo risanamento conservativo dello stesso.

Al piano terreno si procederà con la demolizione delle tramezze, della pavimentazione in ceramica e relativo sottofondo che costituiscono l'attuale locale deposito.

Successivamente si procederà con uno scavo dell'intera superficie, per un'altezza prossima a 20 cm necessario alla realizzazione del vespaio aerato, costituito da elementi in materiale plastico tipo "Iglù"; il soprastante getto di cls sarà rifinito superiormente con staggia fine al fine di poter incollare direttamente il rivestimento in ceramica senza l'impiego di ulteriore sottofondo.

Lungo tutto il perimetro interno, al di sotto del vespaio verrà posizionato un tubo di drenaggio e alla base della muratura sul fronte sud, lato esterno, verrà realizzata una trincea drenante per il risanamento della muratura stessa.

Su tutte le murature interne e le volte saranno rimossi chiodi, grappe, residui di malte e parti incoerenti e le stesse saranno ripulite mediante lavaggio con idro pulitrice a bassa pressione senza detersivi.

Inoltre il locale sarà dotato di un impianto elettrico, derivato da quello esistente in adiacenza al fabbricato ad est e costituito da n. 3 centri volta con plafoniere a LED di potenza prossima a 18 W con interruttore e punto presa F.M. bipasso in prossimità della porta di accesso.

Al piano primo si procederà con la demolizione del servizio igienico ormai in disuso e successivamente con il consolidamento delle volte in mattoni di laterizio: si procederà dapprima con l'accurata pulizia dell'estradosso delle stesse, successiva rimozione delle parti incoerenti dei giunti ed infine con la pulizia dei depositi pulverulenti mediante aspirazione; in seguito si procederà

con la messa in opera di grappini di aggancio sigillati con idonea malta premiscelata fibrorinforzata, fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata diametro mm 5 e maglia cm 15x15 e getto di massetto di spessore minimo in chiave di 4 cm circa mediante impiego di calcestruzzo strutturale alleggerito con LECA $\phi = 14,00$ kN/mc, il tutto come da relazione di calcolo allegata. Il getto sarà livellato in piano e lisciato per consentirne la pedonabilità.

Al di sopra della muratura in pietra presente lungo il lato Ovest verrà realizzato un cordolo in Cls. armato di dimensioni indicative di 50x25 cm, con soprastante parapetto di laterizio di altezza prossima a 50 cm (per un totale di 1 metro), costituito da blocchi di laterizio tipo Poroton di spessore 12 cm, intonacato su entrambe le facce.

Lungo la muratura del lato Sud si procederà con l'installazione di un parapetto in ferro di semplice disegno verniciato con prodotto ferromicaceo colore antracite e con la realizzazione di un pilastrino in mattoni di laterizio a faccia vista (dim. 38x38 cm) con sustante capitello in pietra di Luserna di spessore 3 cm per il sostegno della stessa, come individuato sull'elaborato grafico allegato.

Sul fronte Sud verrà rimossa l'attuale porta metallica che consente l'accesso al locale deposito e l'apertura sarà parzialmente tamponata per dare origine ad una finestra con dimensioni simili a quella già presente sul medesimo fronte ad ovest.

Le due aperture saranno provviste di serramento ad unico battente con apertura ad anta e ribalta, costituito da telaio in alluminio a giunto aperto colore Testa di Moro, con vetro stratificato satinato. A protezione dell'ampia apertura centrale sarà installato un portone in alluminio preverniciato colore Testa di Moro a giunto aperto, apribile a due battenti, cieco, con finitura superficiale a doghe.

Su parte della parete esterna verrà rimosso l'intonaco ammalorato e sarà steso un nuovo intonaco traspirante specifico per il risanamento di murature umide e degradate, a cui seguirà la rasatura totale della facciata. Le opere di tinteggiatura all'esterno non sono previste in quanto potranno essere meglio inserite nell'ambito dei futuri interventi di recupero dell'intero fabbricato.

A seguito dell'intervento la pavimentazione interna risulterà a quota superiore dell'esistente ma pur sempre inferiore di quella del cortile, pertanto in corrispondenza dell'accesso al locale verrà installata una canaletta in Cls. prefabbricato con griglia per l'intercettazione dell'eventuale acqua meteorica proveniente dalla corte, collegata a sua volta con la rete di smaltimento esistente.

Le lavorazioni in progetto non richiedono specifiche prestazioni in ambiti diversi dalle normali attività in ambito edilizio eseguibili da ditte artigiane del territorio (se ritenuto necessario eventuali opere di dettaglio possono essere affidate ad artigiani autonomi) e l'importo delle lavorazioni, € 30'800, non comporta più di 70 Uomini Giorno, pertanto, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, non è richiesta la nomina del coordinatore della sicurezza del cantiere.

QUADRO ECONOMICO

LAVORI		
a	Importo lavori a base d'asta	€ 30.800,88
b	Oneri per la sicurezza (non ricorre)	
c	Totale importo lavori	€ 30.800,88
SOMME A DISPOSIZIONE		
d	Iva lavori (10%)	€ 3.080,09
e	Spese tecniche per rilievi, progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, progetto e direzione lavori opere strutturali, contabilità lavori e certificato di regolare esecuzione	€ 5.300,00
f	Contributo INARCASSA (4%) su spese tecniche	€ 212,00
g	IVA su spese tecniche (22%)	€ 1.212,64
h	Sgombero e pulizia dei locali	€ 800,00
i	Incentivo al R.U.P. (art.18 L.109/94) 2%	€ 616,02
l.	Imprevisti, spese di appalto e arrotondamenti comprensivi di Iva	€ 978,37
m	Totale somme a disposizione	€ 12.199,12
	IMPORTO COMPLESSIVO (c+l)	€ 43.000,00

Cronoprogramma economico

[illegible]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta d'insieme del complesso immobiliare



Vista del fronte Sud della porzione oggetto di intervento



Vista interna del locale di deposito



Vista interna del locale di deposito



Vista della travata a nudo tetto al piano primo oggetto di consolidamento



Vista della travata a nudo tetto al piano primo e sullo sfondo il muro in pietra oggetto di innalzamento