

studio tecnico

geometra luca lana - Via Roma 56, Azeglio (TO)

COMUNE DI AZEGLIO – Città Metropolitana di TORINO

MESSA IN SICUREZZA EDIFICIO EX ASILO L. ROLLA – primo lotto

CUP D49D22000430001

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1) Premesse

L'intervento in oggetto rientra negli obbiettivi dell'Amministrazione Comunale di Azeglio finalizzati alla messa in sicurezza e alla contestuale valorizzazione e miglioramento del patrimonio comunale esistente. L'immobile, è già stato oggetto di uno studio di fattibilità tecnica ed economica, consistente nella messa in sicurezza e manutenzione straordinaria, con l'obbiettivo finale del suo completo riutilizzo con destinazioni a scopo socio ricreative culturali. Il progetto iniziale di fattibilità tecnica ed economica prevedeva la suddivisione degli interventi in diversi lotti, a tal proposito è stato affidato a codesto studio tecnico, l'incarico per la progettazione, prima di fattibilità tecnica ed economica relativa alle opere inserite nel primo lotto, poi con il presente progetto esecutivo, inerente alla manutenzione straordinaria della copertura.

2) Inquadramento storico

L'origine del borgo, ora frazione del comune di Azeglio, denominata "Pobbia" risale intorno al 1600. Dal paese di Azeglio, antica colonia romana, nobilitata nel periodo risorgimentale, dalla nota figura di patriota, statista, scrittore e ministro, Massimo D'Azeglio, si staccarono alcune famiglie contadine emigrando verso l'estremità occidentale del territorio comunale, zona prevalentemente boschiva in direzione del comune di Albiano d'Ivrea, per dar vita ai primi gruppi di fabbricati abitativi. Fondata la chiesa, tracciata a croce greca, primo centro spirituale, oltre che di riunione ed animazione di vita pubblica, inaugurata nel 1850, furono eretti in successione ed in aderenza, la casa parrocchiale e nel 1879, il campanile, a formare un insieme, destinato a divenire il centro di riferimento dell'intera frazione. Seguirono, intorno al 1911, grazie ad un lascito del benefattore signor Luigi ROLLA di Albiano, la costruzione, vicino alla chiesa, di un edificio, ora oggetto d'intervento, a due piani fuori terra, a pianta rettangolare, destinato ad essere occupato dai bambini dell'asilo infantile al piano terra, affidato alle buone cure delle suore dell'Istituto del Suffragio di Torino, le quali usufruirono del piano primo quale loro abitazione. In seguito ad un suo ampliamento, l'asilo infantile diverrà anche sede di scuola elementare statale. Le reverende suore prodigarono la loro apprezzata opera per molti anni, fino al cessare delle loro attività intorno agli anni '70 con la chiusura dell'attività come asilo infantile e a seguire quella dedicata alla scuola elementare conglobata, a sua volta, con quella azegliese. Seguirono attività legate alla cultura locale con pubbliche celebrazioni, fu anche sede di seggio elettorale locale in occasione di ogni elezione, fino al suo completo abbandono ormai da svariati anni.

3) Situazione generale esistente

Il fabbricato, ex sede dell'Asilo Infantile, prospiciente la strada pubblica provinciale sp262 è ubicato vicino alla Chiesa Parrocchiale della Frazione Pobbia ed è composto da un corpo di fabbrica originario a pianta rettangolare, una parte in ampliamento lungo il lato nord di epoca più recente e una corte pertinenziale circostante ad uso esclusivo, nel complesso l'immobile si può così descrivere:

piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano di campagna corrispondente all'area cortilizia pertinenziale con un corridoio d'ingresso centrale, un ampio vano (ex aula), due vani (ex refettorio e cucina), un atrio al quale si accede anche esternamente dal lato rivolto a nord, un vano servizi con tre box latrina, un vano scala di collegamento con il piano primo e un sottoscala; nella parte a nord con ingresso dal piano cortilizio, vi è un ampio locale chiuso da soli tre lati con pareti grezze e a nuda terra;

piano primo, con sei locali principali, un corridoio di disimpegno, un vano scala, un bagno, un terrazzo coperto e un balcone;

piano secondo, un sottotetto a nudo tetto, accessibile internamente attraverso il vano scala proveniente dal piano primo, con altezze in parte ridotte.

Il fabbricato nel suo complesso, lamenta la mancata manutenzione sia ordinaria che straordinaria, anche dovuta al lungo periodo di inutilizzo, al piano terra i muri sono nella parte bassa scrostati, dovuto all'umidità capillare ascendente.

Al piano primo in più punti vi è umidità dovuta a perdite della copertura e in una delle camere a nord l'intonaco è caduto dal soffitto per un largo tratto.

I pavimenti e i serramenti in legno sia interni che esterni sono vetusti e in cattivo stato di conservazione, le persiane anch'esse in legno sono in cattivo stato di conservazione, alcune sono addirittura cadenti. L'impianto elettrico è di vecchia concezione con conduttori esterni, assolutamente non a norma CEI. I servizi igienici sia al piano terra che al piano primo hanno apparecchiature e impianti datati e vetusti.

La copertura, oggetto del presente progetto esecutivo, in struttura portante di legno e manto in coppi di laterizio, è per alcuni tratti malconcia e disgregata, con uno stato di conservazione precario abbastanza evidente del manto di copertura, in parte deteriorato o mancante, non può più attendere altro tempo per il suo ripristino.

4) Confronto con la normativa urbanistica

L'immobile in oggetto ricade in:

- **aree Rcf7 – aree residenziali confermate** del P.R.G. vigente;

5) Catasto

La proprietà immobiliare nel suo complesso è distinta all'Agenzia delle Entrate nel modo seguente:

Comune di AZEGLIO

Catasto Terreni Fog. 1 mappale 247

Catasto Fabbricati Fog. 1 mappale 247 sub. 101

6) Descrizione dei lavori in progetto

Gli obiettivi che si intendevano raggiungere e mettere in evidenza, con il primo progetto di fattibilità tecnica ed economica sono principalmente quelli di consolidare e mantenere in estrema sicurezza tutte le strutture, eliminando l'attuale stato di degrado e di pericolosità, garantendo quanto possibile, gli standard antisismici, igienici, sanitari ed energetici necessari al riutilizzo dell'intera proprietà immobiliare. La natura dell'intervento, nel suo complesso, è infatti quello di preservare e mantenere gli elementi originali delle strutture portanti sia orizzontali che verticali, con la sola eccezione della copertura che necessita di un intervento urgente, visto quanto evidenziato precedentemente. In estrema sintesi l'intervento attuale in progetto, risulta essere la manutenzione straordinaria della copertura con un intervento principalmente localizzato nel manto di copertura e a tratti nelle orditure lignee, necessario per mantenere sufficientemente integro l'edificio e non compromettere gli interventi successivi, fondamentali per soddisfare quanto riguarda un eventuale ripristino e il pieno recupero funzionale dell'immobile.

Da una prima valutazione e da verifiche effettuate per quanto di competenza e da tecnici strutturisti per le eventuali parti strutturali, le opere necessarie, possono essere così suddivise e descritte:

- la rimozione della lattoneria esistente per un eventuale suo recupero;
- la rimozione totale del manto di copertura esistente in coppi di laterizio, con lo scarico a terra, la cernita di quello riutilizzabile e lo smaltimento di quello ammalorato;
- la rimozione totale della piccola orditura in legno con lo scarico a terra per il successivo smaltimento;
- la rimozione parziale dove necessaria in alcuni tratti della grossa orditura in legno con lo scarico a terra per il successivo smaltimento;
- la fornitura e la posa in opera della nuova grossa orditura nei tratti dove è risultata necessaria la rimozione di quella esistente;
- la fornitura e la posa in opera della nuova piccola orditura in legno;
- la fornitura e la posa in opera di dispositivi anti caduta dall'alto, quali linee vita;

- la fornitura e la posa del nuovo manto di copertura in coppi di laterizio, considerando l'utilizzo di coppi nuovi nel canale, parte inferiore e coppo recuperato fino ad esaurimento, nella parte superiore, agganciato con gancio ramato ad S;
- Formazione di tamponatura perimetrale in muratura di laterizio intonacata sulla parte esterna a nord;
- la posa in opera di lattoneria precedentemente rimossa e la fornitura e posa di nuova lattoneria dove necessaria;
- le opere per l'allestimento del cantiere e per la sicurezza, quali ponteggi, gabinetti, spogliatoi e recinzioni di cantiere;

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

- Elaborato grafico – Tav. 1 e Tav. 2;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Elenco dei prezzi unitari;
- Quadro di incidenza della manodopera;
- Quadro economico;
- Capitolato speciale d'appalto con requisiti CAM di riferimento;
- Piano di sicurezza e coordinamento - Cronoprogramma;
- Piano di manutenzione dell'opera;

Azeglio, 5 giugno 2024.

IL TECNICO

(geom. Luca LANA - firmato digitalmente)