



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI PAVIA
COMUNE DI ALAGNA

BANDO REGIONE LOMBARDIA
INTERVENTI FINALIZZATI ALL'AVVIO DI PROCESSI
DI RIGENERAZIONE URBANA

PROGETTISTA



**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA
VARINI ASSOCIATI**

Varini Dott. Arch. Franco
Mirabelli Dott. Arch. Matteo

Via F.Sforza, 20 - 27036 MORTARA (PV)
Tel. 0384.295411 - Fax 0384.98035
P.Iva 01751880186 - varini.associati@libero.it

INCARICATA AL PROGETTO:



Restauri e Decorazioni s.a.s.

P.Iva e C.F. 01957380189
CCIAA Pavia REA n. PV234199
Sede Legale Piazza Trieste, 93
27036 Mortara (PV)

REDATTORE PROGETTO

Mirabelli Arch Matteo Lanfranco

RESTAURATORE e RESPONSABILE STORICA:

Dott.ssa Daniela Bio (*apposta firma digitale*)

PROPRIETA':

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ALAGNA

Via Piave 12 - 27020 Alagna (PV)

Codice Fiscale/Partita IVA: 00473750180

PEC: info@pec.comune.alagna.pv.it - e-mail: protocollo@comune.alagna.pv.it

OGGETTO:

RISTRUTTURAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO
"CASA VOLPI" SITO IN ALAGNA (PV) IN CORSO VITTORIO VENETO ANGOLO VIA VALEGGIO 2

RELAZIONE TECNICA DISCRITTIVA

PRATICA: PROGETTO ESECUTIVO

LA PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

NR. TAVOLA

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA
VARINI ASSOCIATI**

*Arch Mirabelli Matteo Lanfranco
Ordine Architetti Pavia n°811
(apposta firma digitale)*

R1

COMMESSA: 13-2022

DATA: MAGGIO_2023

DISEGNATO DA:

SCALA: 1:100

Rev: 0

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Inquadramento territoriale e urbanistico normativo

1.0.0 -PREMESSA

La proposta progettuale riguarda la ristrutturazione e ri funzionalizzazione del fabbricato denominato “Casa Volpi”, localizzato nel nucleo di antica formazione del Comune di Alagna (PV).

Il progetto rientra nel bando di Regione Lombardia “Interventi finalizzati all’avvio di processi di rigenerazione urbana” (approvato con D.D.U.O. 15 gennaio 2021 – N.245).

L’Amministrazione Comunale ha già dato seguito ad un primo intervento (denominato lotto 1) volto al recupero dei locali del solo piano terra in affaccio su Corso Vittorio Veneto.

Obiettivo dell’Amministrazione è quello di recuperare gli spazi esistenti, oggi degradati ed inutilizzati, al fine di un utilizzo pubblico dell’immobile sia da parte delle associazioni che ad uso delle realtà presenti sul territorio comunale. Attenzione viene posta anche al giardino annesso all’immobile per creare un nuovo spazio pubblico di verde attrezzato, con funzione sociale e ricreativa, fruibile dalla comunità.

A seguito degli incontri tenutisi presso gli uffici comunali, al fine di definire la progettazione condivisa del nuovo assetto degli spazi e delle funzioni annesse, si è provveduto alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica approvato con delibera della Giunta Comunale n°139 del 22/12/2022. Con la presente pratica, relativa al grado di Progettazione Esecutiva, così come prevista dal D.Lgs.50/2016, si dà seguito a quanto approvato dalla giunta comunale ed alla autorizzazione, ai sensi dell’art.21 comma 4 del D.Lgs.42/2004, rilasciata dalla soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio, per le provincie di Como, Lecco, Monza – Brianza, Pavia, Sondrio e Varese prot. MIC_SABAP-CO-LC|04/04/2023|0008548-P.

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle normative regionali e nazionali vigenti.

1.0.1 - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le previsioni per l'area oggetto di intervento sono:

- Nel P.G.T. vigente del Comune di Alagna, l'area oggetto d'intervento ricade interamente nelle "Aree residenziali del centro storico e del Vecchio Aggregato Urbano" (artt. 20 e 21 NTA); La tavola PR3 del Piano delle Regole indica quale modalità di intervento per l'edificio in oggetto "Ristrutturazione" (art.21.3 delle NTA) con "Vincolo di facciata" (art.21.5 delle NTA).

La tavola DP4 del Documento di Piano indica quale modalità d'intervento per l'edificio in oggetto "Risanamento Conservativo".

- Il Documento di Piano evidenzia come la quasi totalità del centro storico (pertanto anche l'immobile oggetto d'intervento) si sottoposta a vincolo di rispetto del sistema delle acque: Vincolo di Rispetto di m.200 dal punto di captazione del pozzo comunale.
- L'immobile risulta tutelato ai sensi della Parte seconda, Titolo I, art.10 del D.Lgs. 42/2004

L'intervento di cui la presente pratica, è subordinato alla verifica ed al rispetto delle seguenti norme:

- Regolamento locale di igiene Titolo III cap.3 e norme igienico in esso contenute;
- D.P.R. 06.06.2001 n.380: Testo Unico dell'Edilizia;
- D.P.R. 01.08.2011 n.151: Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi;
- DM n.37/2008: Regolamento recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- DPR n.462/2001: Regolamento di semplificazione per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi;
- Dlgs n.81/2008 e s.m.i.: Testo Unico sulla Sicurezza e la Salute dei Lavoratori e Lavoratrici;
- DDGUO 30 luglio 2015, n. 6480: Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015;
- Direttiva Macchine 2006/42/CE, Normativa EN81-41:2011 (dove applicabile)

Eventuali norme e tabelle UNI per i materiali unificati, gli impianti ed i loro componenti, i criteri di progetto, le modalità di esecuzione ed i collaudi anche se non elencate.

Trattandosi di immobile tutelato ai sensi della Parte seconda, Titolo I, art.10 del D.Lgs. 42/2004, si è provveduto ad ottenere, come indicato in premessa, formale autorizzazione, da parte della soprintendenza, all'esecuzione delle opere; già oggetto di autorizzazione MIC/MIC_SABAP-CO-LC/28/10/2022/0027447-P sono stati l'intervento previsto sulle facciate (che sarà completato con il presente progetto) e l'intervento di abbattimento barriere architettoniche, concluso.

Si allega alla presente copia della suddetta autorizzazione facente parte integrante della documentazione di progetto a cui sia l'impresa aggiudicataria che la Direzione Lavori dovranno obbligatoriamente fare riferimento e sottostare.

Tra le prescrizioni viene indicato che:

- *Prima dell'inizio dei lavori si trasmetta alla Soprintendenza una relazione di restauro descrittiva dell'intervento proposto per i prospetti esterni sulla base degli studi preliminari alla progettazione e corredata dalle schede tecniche dei materiali che si intendono utilizzare;*
- *Sotto il profilo della tutela archeologica, considerato che nell'area interessata dai lavori, posta in nucleo di antica formazione, si ravvisa un rischio archeologico, si prescrive che tutti i lavori comportanti scavi e movimentazione di terra, anche di lieve entità, siano condotti con assistenza archeologica continuativa effettuata da Ditta specializzata in ricerche archeologiche, ai sensi dell'art.9bis del D.Lgs.42/2004...*

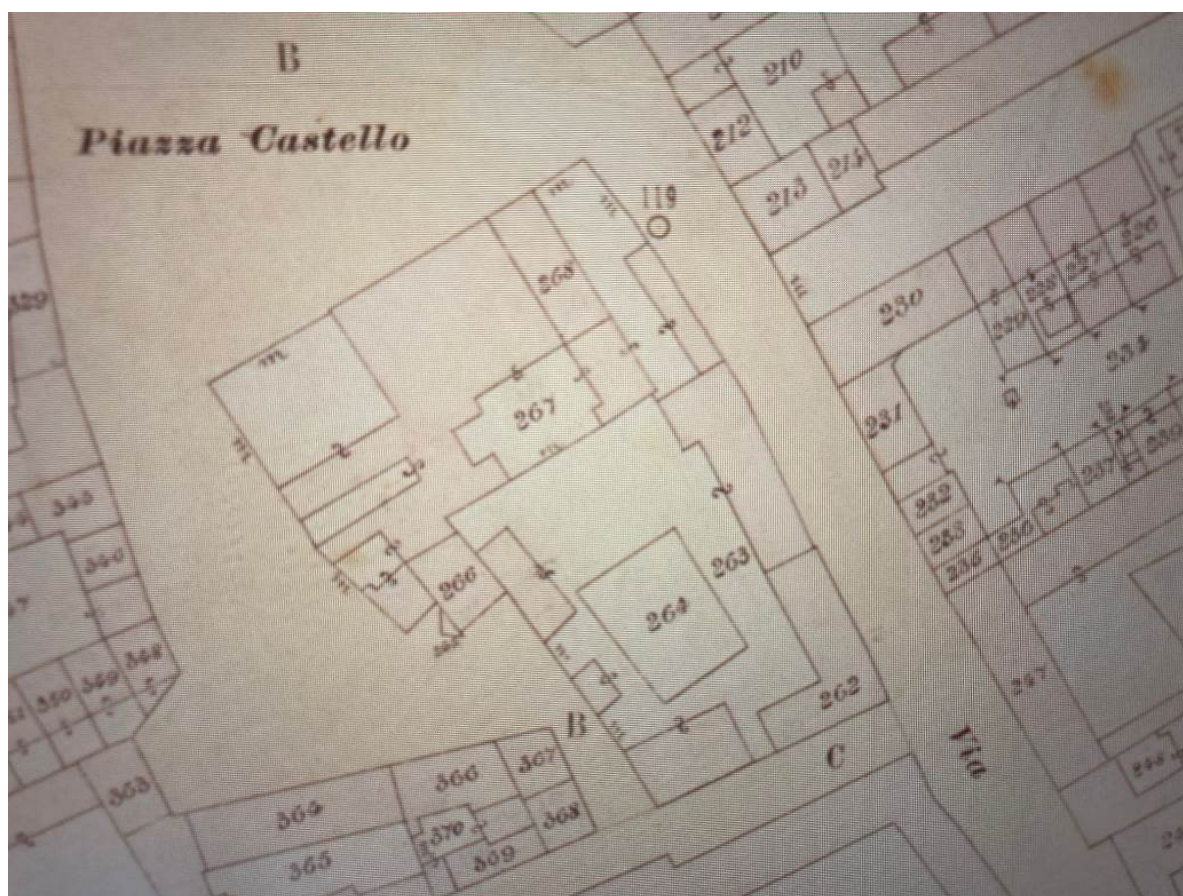
L'impresa aggiudicataria sarà inoltre obbligata ad osservare scrupolosamente tutte le norme e leggi vigenti specifiche che venissero emanate durante l'esecuzione dell'appalto. Il rispetto delle norme sopra indicate è inteso nel senso più restrittivo, cioè, non solo la realizzazione dell'impianto dovrà essere rispondente alle norme, ma altresì ogni singolo componente dell'impianto stesso. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni indicate nelle specifiche tecniche, anche se sono previsti dimensionamenti in lieve misura eccedenti i limiti minimi consentiti dalle norme. L'appaltatore è inoltre tenuto al rispetto di ogni altra prescrizione, regolamentazione e raccomandazione emanate da eventuali Enti competenti.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale fare domanda di spostamento impianto a e-distribuzione prima che la ditta inizi a lavorare sulle facciate; esiste infatti una presa di e-distribuzione posta in facciata di via Valeggio angolo Corso Vittorio Veneto.

2.0.0 - STATO DI FATTO: Ubicazione e Descrizione dell'aera

L'immobile è ubicato nel centro storico del territorio comunale, all'interno dell'isolato caratterizzato dalla presenza del Castello innalzato nel 1534 dalla famiglia Malaspina.

Dalla conformazione urbanistica dell'isolato si può ipotizzare che l'edificio in passato facesse parte del complesso del Castello (si veda estratto mappa di impianto del 1932 sotto riportato).



La proprietà è costituita da due corpi di fabbrica rettangolari intersecati ad angolo retto, uno con affaccio su corso Vittorio Veneto, arteria principale che attraversa l'agglomerato urbano di Alagna e l'altro su via Valeggio e a nord è delimitata dal corpo di fabbrica del confinante e a ovest, in corrispondenza della Piazza Castello, vi è l'ingresso carraio.



Dall'immagine fotogrammetrica si nota il gruppo architettonico comprendente il Castello e le diverse residenze appartenenti, presumibilmente, al complesso originario cinquecentesco. Rispetto alla documentazione ad oggi consultabile il complesso Casa Volpi risulta ben conservato: le coperture con falde a capanna e le murature portanti che ancora oggi denotano rivisitazioni ottocentesche. Internamente i locali sono stati in parte rivisitati, rimane la piccola corte caratterizzata dal giardino e dalle tipiche balaustre a ringhiera oggi ad uso privato.

In data 15.7.2015 decedeva il Sig. Luigi Volpi, all'epoca proprietario dell'immobile, e residente in Alagna in via Valeggio n. 2, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Fanfaroni, con studio in Garlasco (PV), con atto n. rep. 5413, n. racc. 3868, del 21.7.2015, registrato a Pavia il 21.7.2015, alla serie 1T, n. 10263, pervenuto al Comune di Alagna in data 22.7.2015 (prot. n. 1794), istituendo "erede universale il Comune di Alagna Lomellina".

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 14.10.2015 ad oggetto "Accettazione eredità del Sig. Volpi Luigi con beneficio d'inventario" ha disposto la sottoscrizione dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario, ai sensi e nei

modi di cui all'art. 475 del Codice Civile, nonché della dichiarazione di successione ed atti relativi. L'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del notaio Dott. Giuseppe Fanfaroni del 15.10.2015 rep. 5495, n. racc. 3928 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 26.11.2015 al n. 16156 Serie 1T.

3.0.0 - STATO CONSERVATIVO DEGLI INTONACI ESTERNI ED INTERNI

I dati desunti dalle indagini stratigrafiche, eseguite dalla Dott.ssa Daniela Bio della ditta B&C restauri decorazione s.a.s. (si faccia riferimento all'elaborato di progetto "INDAGINI STRATIGRAFICHE E ANALISI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE POSTE IN INTERNO CORTILE") alle facciate esterne di "Casa Volpi", *"confermano la presenza prevalente di malta in calcestruzzo, materiale usato nella formazione delle murature degli edifici di primo Novecento. Sono presenti diversi interventi successivi di rappezzature, mal eseguite e con utilizzo di materiale non compatibile con quelli propri della costruzione facilitandone così il degrado. Identico stato di conservazione interessa anche le facciate rivolte verso il cortile interno: presentano infatti identiche caratteristiche nella conservazione degli intonaci, in particolar modo nelle loro caratteristiche fisiche: la pellicola pittorica del primo strato di colore giallo e le diverse stratificazioni osservabili dalle indagini eseguite e documentate fotograficamente.*

Gli elementi architettonici, come il cornicione sottogronda, sono nel complesso ben conservati; molte sono le zone di degrado dovuto al percolamento dell'acqua piovana e al mal funzionamento dei canali di gronda che hanno così permesso l'infiltrazione dell'acqua all'interno di crettature, crepe e fessurazioni presenti sull'intonaco attuale.

Il sollevamento invece della pellicola pittorica su ampie aree di intonaco è dato prevalentemente dalle escursioni termiche e dall'uso improprio ed in abbondanza della malta cementizia.

Gli intonaci riguardanti gli interni, ovvero gli ingressi e le diverse stanze poste al primo piano, presentano caratteristiche eterogenee: le pareti in prevalenza sono costituite in malta di calce e dipinte a tempera bianca e/o colorata, come evidenziato dalle indagini stratigrafie e dalle diverse stratificazioni cromatiche succedutesi negli anni".

Come riportato in premessa, sulla base del computo metrico e dell'autorizzazione rilasciata dalla soprintendenza, prima dell'inizio dei lavori si dovrà trasmettere alla Soprintendenza la relazione di restauro descrittiva dell'intervento proposto per i prospetti esterni sulla base degli studi preliminari alla progettazione e corredata dalle schede tecniche dei materiali che si intendono utilizzare, sulla stregua del capitolato speciale d'appalto allegato al progetto.

4.0.0. - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La proposta di progetto, come indicato in premessa, vede quale elemento principale la ri-funzionalizzazione dell'immobile attraverso interventi di consolidamento dei solai del piano primo, la sostituzione dei serramenti e la realizzazione degli impianti idrotermo-sanitari ed elettrico. Come si evince dalle prime indicazioni del progettista degli impianti, *“trovandoci nella condizione di dover assecondare le più disparate esigenze si preferisce optare per l'adozione di impianti separati e specifici per ogni singola area/funzione dell'edificio; si intenderà utilizzare impianti a bassa inerzia termica per le aree utilizzate con una frequentazione limitata nel tempo o con cadenza irregolare, mentre verranno installati sistemi con una maggiore inerzia termica nelle aree in cui è ipotizzabile una presenza più prolungata nel tempo”*.

A livello statico, come riportato nella relazione dello strutturista, l'intervento in progetto, sia per tipologia che per entità, non altera il comportamento globale del fabbricato in oggetto e in particolar modo non comporta un significativo aumento dei carichi agenti sugli elementi strutturali: *“l'intervento edilizio in oggetto ricade nella categoria di intervento di riparazione/interventi locali, ai sensi del D.M. 17/01/18 par. 8.4.1 e che l'intervento strutturale in oggetto è di tipo locale”*.

Al fine della fruibilità al pubblico e nel rispetto della norma sull'abbattimento barriere architettoniche è prevista la messa in opera di un elevatore posto esternamente, nella zona della corte, così da essere facilmente accessibile. Al fine del risparmio energetico e della facilità di uso e manutenzione la scelta progettuale verte sulla fornitura di un “Elevatore a risparmio energetico” dotato di un sistema di trazione innovativo che consenta di impegnare una potenza di soli 0,15 kW con alimentazione 230V e assorbimento nominale 0,6 A. La portata massima sarà di 400 kg, testata prevista da 2.600 mm e fossa prevista da 150 mm.

L'elevatore dovrà avere le porte a soffietto in cabina di uscita ed entrata contrapposte e una dimensione tale da permettere la fruizione di una persona in carrozzina con accompagnatore (dimensione a cabina a progetto 950 x 1300). Si deve prevedere la manovra in cabina ed al piano automatica.

Si rimanda alle relazioni specifiche ed ai relativi progetti per la definizione degli aspetti riferibili agli impianti elettrico e meccanico.

L'intervento sugli intonaci, sia interni che esterni, è volto alla conservazione dell'esistente nel rispetto delle indicazioni riportate nella già richiamata autorizzazione della Soprintendenza; come indicato nella redazione del computo potranno essere indicate dalla D.L. in fase

esecutiva differenti metodologie d'intervento anche a seguito del sopralluogo da prevedersi con il funzionario della Soprintendenza ma senza incidere sul totale economico del computo a progetto.

Per la metodologia d'intervento si faccia riferimento alla relazione metodologica e stratigrafica allegata al presente progetto.

Nella redazione del computo metrico si è utilizzato il "Preziario Regionale delle Opere Pubbliche edizione 2023".

Tutto come meglio evidenziato nelle tavole progettuali allegate.

I tecnici

Arch Mirabelli Matteo L.

Dott.ssa Bio Daniela