



COMUNE DI ENEMONZO

PROVINCIA DI UDINE

## LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL RECUPERO DI N 2 ALLOGGI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA IN COMUNE DI ENEMONZO FRAZ. MAIASO IN VIA VIGNA

Finanziamento: L.R. N°1/2016 - Decreto n° 6715/TERINF del 16/12/2016

Codice fabbricato ATER: 4.053.001  
804

Rif. 01-ENE-

### PROGETTO ESECUTIVO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ALLEGATI

Redatto da  
Per. Ind. PAOLO QUERINI

Controllato da  
Arch.\_\_\_\_

Approvato da  
Arch.\_\_\_\_

Tolmezzo, lì 27/12/2017

SERVIZIO TECNICO ATER

Revisione N.	Data	Approvato
	27/12/17	

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

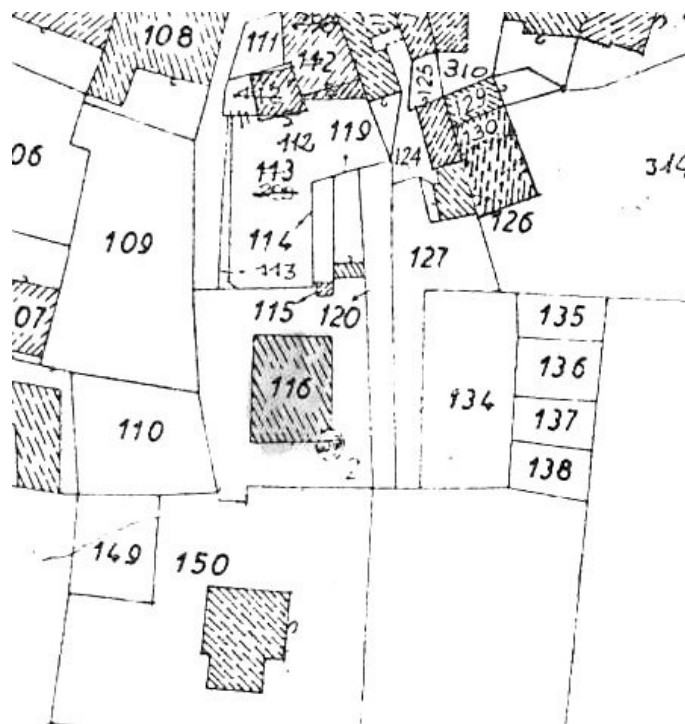


## Premessa

Il progetto qui di seguito descritto riguarda la ristrutturazione e la trasformazione ad uso abitativo della ex latteria di Maiaso, affidata all' Ater dsl Comune di Enemonzo ed attualmente inutilizzata.

L' immobile trovasi a margine dell' abitato, in una zona caratterizzata da assenza di traffico veicolare con una facciata rivolta verso i prati del paese classificata come Ba dal vigente Piano Regolatore.

Le esigenze dell' Ente sono state confrontate con le previsioni dello strumento urbanistico dando luogo ad un intervento che limita i lavori visibili all' esterno ad alcune modifiche delle forometrie mentre internamente viene previsto il ricavo di due alloggi serviti dalle scale esistenti, previo rifacimento di buona parte delle finiture e degli impianti, riqualificazione energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche per l' alloggio posto a piano terreno.



*Estratto di mappa*

## **Situazione allo stato di fatto**

L' edificio è costituito da un unico volume prismatico realizzato attorno agli anni venti elevato su due piani fuori terra, sovrastato da un tetto a due falde.

Le strutture sono costituite da murature portanti in mattoni pieni, solai in laterocemento risalenti ad una trentina d' anni or sono e copertura in legno sovrastata da un manto in tegole cementizie in condizioni mediocri.

Su tutte le facciate si aprono finestre simmetricamente disposte, riquadrate da contorni in malta cementizia, dotate al presente di serramenti in alluminio anodizzato ed al piano terreno anche di grate metalliche.

I pavimenti sono ricoperti da marmette in graniglia mentre le scale in c.a. Ed i pianerottoli sono rivestite con lastre di marmo.

Dall' ingresso, aperto sul fronte ovest e posti immediatamente a ridosso della strada interna della frazione, si accede ad un locale principale e ad una stanza che occupa il quadrante N-E del fabbricato mentre il vano scale con sottostante gabinetto si trova lato strada.

Al piano superiore l' impianto é analogo, salvo che la scala in c.a. diretta al sottotetto (semplicemente accessibile ed assolvente mera funzione di locale di sgombero) risulta ristretta e traslata in posizione centrale.

Lo stato generale delle strutture dell' edificio è soddisfacente, essendo stato oggetto di un intervento di adeguamento antisismico successivamente ai terremoti del 1976.

Il solo manto di copertura e le travature del tetto richiedono un intervento manutentivo che verrà di seguito menzionato.

## **Richieste del Committente**

L' Amministrazione proprietaria dell' edificio intende procedere al ricavo di due alloggi di edilizia sovvenzionata di cui quello posto al piano terreno già adeguato alle esigenze di un portatore di handicap.

## **Limitazioni imposte**

Il fabbricato non risulta suscettibile di modifiche esterne od ampliamenti, avendo tutti i fronti posti a ridotta distanza dai confini.

Peraltro, come poi vedremo, il mantenimento del volume così come esistente risulta pienamente compatibile al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

## **Opere strutturali e murarie:**

L' intervento progettato contempla opere strutturali, che verranno meglio individuate nel progetto esecutivo corredato dalla verifica strutturale.

Viene fin d'ora prevista l' integrazione di alcune pareti e la riduzione del numero di aperture nella facciata in lato sud.

In ottemperanza alla normativa in materia si procederà alla demolizione di pavimenti e sottofondi per il ricavo di un vuoto tecnico rispondente alle caratteristiche di avere un' altezza minima utile pari a cm. 20 e di sopraelevare ad una quota di almeno +15cm. dalla quota di campagna il pavimento dei locali.

Questo accorgimento permetterà inoltre di condurre le tubazioni di scarico principali alla quota richiesta per il loro convogliamento verso l' impianto di trattamento (condensagrassi-bacino Imhoff), in quanto la fognatura della frazione non risulta dotata di depuratore.

Per scelta tecnica, le pareti delle camere di nuova realizzazione rivolte verso il corridoio e verso il soggiorno verranno realizzate in blocchi laterizi del tipo Poroton al fine di migliorare la loro resa acustica e al fine di evitare sovraccarichi al solaio. Esse poggeranno su di una fondazione nastriforme in c.a. gettata alla quota dello scavo realizzato a pian terreno. Le murature verranno inoltre ammorsate lateralmente alle pareti esistenti e ne verrà garantito l' ottimale contatto con i soprastanti solai di modo da garantire un ulteriore miglioramento al complesso delle strutture verticali dell' edificio.

Non si prevedono altri interventi a carico delle murature perimetrali, se non il loro isolamento.

## **Finiture ed accorgimenti tecnici**

Anche al primo piano verranno demoliti i pavimenti ed i sottofondi fino alla scoperta della cappa del solaio. Da questa quota, venendo a modificare di poco la quota iniziale così da non dover intervenire sulle aperture in facciata, verranno realizzate le nuove pavimentazioni. L'isolamento termoacustico sarà ottenuto realizzando ad entrambi i piani dei controsoffitti che ridurranno l'altezza degli alloggi a 260 cm. Al disotto del massetto verrà inoltre disposto un tappetino fonoassorbente.

I muri perimetrali verranno dotati di un cappotto da cm.12 in lastre di polistirene estruso completato da un rivestimento a base di silicati.

A quota tetto, dopo la rimozione delle vecchie tegole cementizie, dei correntini, del tavolato e previa pulizia ed impregnatura dell'orditura esistente, verrà posto in opera un nuovo tavolato in perline dotato di guaina traspirante (tipo Tyvek) con soprastante pacchetto isolante ventilato e manto di copertura in tegole tipo coppo di Francia anticate.

## **Adeguamento funzionale:**

Nel fabbricato si prevede una complessiva riorganizzazione degli spazi interni con mantenimento del solo vano scala nella posizione attuale.

Gli alloggi ricavati ai due livelli differiscono di poco tra loro risultando costituiti da un ampio soggiorno con angolo di cottura in lato S-W e da due camere in lato Est.

In posizione centrale rispetto alle camere verranno ricavati i servizi igienici sovrapposti, illuminati ed areati naturalmente e condividenti le colonne di mandata e scarico. Si evidenzia che il servizio igienico del piano terreno verrà predisposto per l'impiego da parte di portatori di handicap.

L'accesso all'andito avverrà dalla porta esistente tramite una breve rampa con pendenza pari all'8%.

L'illuminazione naturale e l'areazione di tutti i locali verrà garantita dalle

dimensioni appropriate di finestre ed infissi vetrati in genere.

## **Impianti:**

Essendo già presente l' allacciamento alla rete elettrica, si procederà all' integrale rifacimento dell' impianto, da adeguare alle nuove esigenze. In particolare i due alloggi verranno dotati di quadri di zona e idonee protezioni sui circuiti come da separato progetto.

Verrà inoltre realizzata la messa a terra, mediante trincea perimetrale, punte a croce in acciaio zincato e corda di rame.

L' impianto idrico, praticamente inesistente, verrà realizzato ex-novo con tubazioni adduttrici -aventi le caratteristiche indicate nel relativo progetto- derivate da collettori di zona, mentre gli scarichi saranno realizzati in tubo Geberit nei vari diametri e convoglieranno separatamente nei pozzetti esterni per venire diretti al bacino di chiarificazione collocato nel cortile posteriore (lato Est) e da lì, attraverso un pozzetto collettore nella fognatura stradale. Le acque provenienti dagli scarichi delle cucine verranno trattate preliminarmente in una vasca condensa grassi per venire poi recapitati in fognatura.

L' impianto di riscaldamento a pannelli radianti sarà collegato tramite collettori e pompe di circolo ad una caldaia murale funzionante a gas metano installata nel sottotetto.

La sala termica verrà ricavata in due separati locali del sottotetto che ospiteranno oltre alla caldaia anche il bollitore -*puffer*- di accumulo per l' acqua sanitaria, collegato ai pannelli solari installati in copertura.

## **Finiture:**

L' atrio d' ingresso, le zone giorno ed i disimpegni verranno pavimentati con piastrelle ceramiche, le quali rivestiranno anche le pareti dei servizi igienici, e della cucina mentre le camere da letto verranno dotate di pavimenti in larice prefinito e sbiancato di produzione locale posati su caldane lisciate con interposizione di un materassino fonoassorbente che andrà ad integrare l'

azione di insonorizzazione svolta delle caldane flottanti.

Tutti i serramenti del fabbricato verranno sostituiti.

Le finestre a due ante verranno ridimensionate fino ad ottenere un' altezza minima da terra delle parti apribili pari a cm.100 e saranno dotate di avvolgibili entro cassonetto con apertura dall' interno. I serramenti saranno forniti di vetrocamera ed avranno le caratteristiche meglio descritte nel Capitolato Speciale d' appalto.

Dopo la realizzazione del cappotto perimetrale, si procederà al rifacimento dell' involucro con esecuzione di una finitura rustica con intonaco ai silicati in tinta pastello e grana media che in corrispondenza delle aperture riporterà un contorno in tinta grigio chiaro che ripropone quanto visibile allo stato di fatto.

### **Sistemazioni esterne:**

Esternamente all' edificio (lato sud) verranno individuate due aree da destinare a parcheggio; quella in lato nord verrà dimensionata in funzione dell' impiego da parte di portatori di handicap. Entrambe verranno rivestite da una pavimentazione bituminosa complanare alla sede stradale



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u> Mq.	<u>Sup.finestre</u> Mq.	<u>Rapp.</u> (>0,083)	<u>Altezza</u> Ml.
Piano terreno	<b>PARTI COMUNI</b>				2,60
	Andito	13,30	/	/	
	<b>ALLOGGIO1</b>				
	Soggiorno - Cucina	25,90	3,19	0,123	
	Disimpegno	5,25	/	/	
	Bagno	5,90	1,06	0,180	
	Camera 1	13,60	2,13	0,156	
	Camera 2	12,30	2,13	0,173	
	Lavanderia	3,70	/	/	
	Primo piano	<b>PARTI COMUNI</b>			
Scala		5,32	/	/	
Andito		10,15	/	/	
<b>ALLOGGIO2</b>					
Soggiorno - Cucina		25,80	3,19	0,124	
Disimpegno		5,25	/	/	
Bagno		5,90	1,06	0,180	
Camera 1		13,60	2,13	0,156	
Camera 2		12,30	2,13	0,173	
Lavanderia		1,90	/	/	
<b>ALLOGGIO 1</b>					
<b>S.U.</b>			<b>62,95</b>	<b>Mq.</b>	
<b>S.U.</b>			<b>62,85</b>	<b>Mq.</b>	
<b>Standard parcheggi</b>			<b>36,40</b>	<b>Mq.</b>	

## **PER. IND. PAOLO QUERINI**

Via San Vigilio nr.22/c – 33025 OVARO

Tel.0433-67375

e-mail querini@ovaroservizi.it

Italia

### **A S S E V E R A Z I O N E**

I sottoscritti progettisti dei lavori di ristrutturazione ad uso ricettivo del fabbricato sito a Enemonzo Frazione Maiaso identificato nelle mappe del N.C.T. al **Foglio 12 Mappali 115 e 116** di competenza di **ATER ALTO FRIULI**

### **D I C H I A R A N O**

Che nella redazione del progetto sono state osservate tutte le disposizioni di cui alle norme tecniche previste dalla Legge 2 Febbraio 1974 nr.64, ove non sostituite dal D.M. 16 Gennaio 1996 e relativa circolare applicativa del 10 Aprile 1997.

In fede:

## **PER. IND. PAOLO QUERINI**

Via San Vigilio nr.22/c – 33025 OVARO  
Tel.0433-67375  
e-mail querini@ovaroservizi.it  
Italia

### **DICHIARAZIONE SUL RISPETTO DELLE NORME E DISPOSIZIONI IN MATERIA SANITARIA**

I sottoscritti progettisti delle opere previste nell'intervento in oggetto, relativo alla ristrutturazione ad uso ricettivo del fabbricato sito a Enemonzo Frazione Maiaso identificato nelle mappe del N.C.T. al **Foglio 12 Mappali 115 e 116 di competenza di ATER ALTO FRIULI**;

#### **D I C H I A R A N O**

**CHE** nella redazione del progetto sono state osservate tutte le vigenti norme e disposizioni in materia igienico-sanitaria.

che trattandosi del progetto di trasformazione in fabbricato per abitazioni bifamiliare per uso turistico, nella sua redazione sono state osservate le prescrizioni di cui alla legge 9 Gennaio 1989 e relative prescrizioni di cui :

- al D.M. 14 Giugno 1989 n.236;
- all art.47 secondo comma L.R. Nr.5/2007;
- all' art.77 commi 1) 2) e 3) del DPR 380/2001

In fede:

## **PER. IND. PAOLO QUERINI**

Via San Vigilio nr.22/c – 33025 OVARO

Tel.0433-67375

e-mail querini@ovaroservizi.it

Italia

### **DICHIARAZIONE SUL RIUTILIZZO DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO AI SENSI DELL' ART.186 DEL D.L.152/06**

I sottoscritti progettisti delle opere previste nell' intervento in oggetto, relativo alla alla ristrutturazione ad uso ricettivo del fabbricato sito a Enemonzo Frazione Maiaso identificato nelle mappe del N.C.T. al **Foglio 12 Mappali 115 e 116 di competenza di ATER ALTO FRIULI, consapevoli** che le attività di gestione rifiuti non conformi alla normativa vigente saranno perseguite ai sensi del titolo VI del Dlgs 152/06 e a conoscenza delle sanzioni anche penali stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000 e s.m.i. e che esse comportano la perdita del beneficio ottenuto, ai sensi e per gli effetti dall'art. 47 D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

#### **DICHIARANO:**

1. che che nell'ambito dell'opera non è prevista la **PRODUZIONE** di terre da scavo;
2. **che** eventuali produzioni di terre e rocce da scavo che fosse richiesta successivamente alla data di stesura del presente progetto, ne verrà data immediata comunicazione al Comune e verranno ottemperate le disposizioni di cui al comma 5° dell'articolo citato, nonché tutte le altre vigenti disposizioni in materia di rifiuti e discariche;
3. **che** il sito di eventuale produzione delle terre è comunque classificato urbanisticamente come: *residenziale*,
4. **che** *il sito di eventuale produzione delle terre oggetto di riutilizzo non è mai stato oggetto di potenziale contaminazione*

**PER. IND. PAOLO QUERINI**

Via San Vigilio nr.22/c – 33025 OVARO  
Tel.0433-67375  
e-mail querini@ovaroservizi.it  
Italia

**C E R T I F I C A Z I O N E**

**DI CUI ALLA LEGGE Nr.13 DEL 9 GENNAIO 1989**

I sottoscritti progettisti delle opere previste nell' intervento in oggetto, relativo all' esecuzione dei lavori di ristrutturazione ad uso ricettivo del fabbricato sito a Enemonzo Frazione Maiaso identificato nelle mappe del N.C.T. al **Foglio 12 Mappali 115 e 116** di competenza di **ATER ALTO FRIULI**,

**D I C H I A R A N O**

che trattandosi del progetto di trasformazione in fabbricato abitativo bifamiliare, nella sua redazione sono state osservate le prescrizioni di cui alla legge 9 Gennaio 1989 e relative prescrizioni di cui al D.M. 14 Giugno 1989 n.236

In fede:

I PROGETTISTI

## RELAZIONE

SULL' OSSERVANZA DELLE NORME DI CUI ALLA LEGGE 13 DEL 9 GENNAIO 1989 E RELATIVE PRESCRIZIONI TECNICHE CONTENUTE NEL D.M. 236 DEL 14 GIUGNO 1989, RIPORTANTE LE "PRESCRIZIONI TECNICHE NECESSARIE A GARANTIRE L' ACCESSIBILITA' E LA VISITABILITA' DEGLI EDIFICI PRIVATI E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA ED AGEVOLATA, AI FINI DEL SUPERAMENTO E DELL' ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

COMMITTENTE : **ATER ALTO FRIULI,**

Nel progetto a cui viene allegata la presente relazione, si é proceduto all' analisi dei singoli elementi dell' unità edilizia onde verificarne la compatibilità e aderenza con quanto facente oggetto delle prescrizioni citate in premessa.

REQUISITO DI ACCESSIBILITA' : Trattandosi di una casa d'abitazione unifamiliare realizzata in regime libero, viene soddisfatto il requisito dell' accessibilità degli spazi esterni, forniti di un percorso facilmente praticabile anche da parte di portatori di handicap.

REQUISITO DI VISITABILITA' : In base alle premesse di cui sopra, viene garantita la visitabilità dell' intero piano terreno, così come previsto dall' art.3, par.IV lett. g) delle citate prescrizioni (edifici residenziali).

ADATTABILITA' DELL' UNITA' ABITATIVA : L' alloggio del piano terreno risulta già adeguato all' uso da parte di per i portatori di handicap, mentre quello al piano superiore potrà diventarlo tramite l' esecuzione differita nel tempo di alcuni lavori dal costo contenuto, che non implicano modifiche alla struttura portante del fabbricato.

In tale prospettiva, le caratteristiche dimensionali dei vani abitabili e dei relativi accessori, sono conformi a quanto previsto in normativa.

Viene inoltre assicurato l' accesso di veicoli fino all' ingresso dell' edificio a partire da un posto macchina opportunamente dimensionato e conformato.