



COMUNE DI SARROCH

PROVINCIA DI CAGLIARI

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO STATICO E DI MESSA A NORMA DELLA CASA MAXIA



**PROGETTO
DEFINITIVO - ESECUTIVO**

A

RELAZIONE TECNICA

PROGETTAZIONE:

ROBERTO BORDICCHIA INGEGNERE

MARIO BORDICCHIA ARCHITETTO

FEBBRAIO 2012

COMUNE DI SARROCH

PROVINCIA DI CAGLIARI

**“RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO STATICO E DI
MESSA A NORMA DELLA CASA MAXIA”.**



RELAZIONE

PREMESSA

Il progetto prevede la manutenzione straordinaria della casa Mascia che dal 2005 è di proprietà del Comune di Sarroch.

L'edificio, di 14 vani, è situato nella via Siotto angolo via Indipendenza, e confina con le proprietà di alcune famiglie storicamente tra le più importanti di Sarroch. E' inserito in pieno centro matrice, ed è individuato nel Catasto fabbricati al F° 29 particella 2145 Cat A/3 Classe 2.

“L'ALBERGO DI SANT'EFISIO”

La casa è assai importante per i sarrochesi in quanto strettamente legata al culto di S.Efisio.

Infatti ogni 1° maggio, ormai a notte fonda, il Santo arriva a Sarroch dove conosce un'accoglienza trionfale, con le strade imbandierate e illuminate a giorno, banda cittadina e fuochi d'artificio, con tutto il paese a seguire e scortare Efisio fino alla parrocchia per un suggestivo pontificale notturno. Giochi dei buoi e cocchio vengono ricoverati nel cortile di Casa Tiddia, oggi adibita esclusivamente a questo scopo, mentre per i “carradoris” è ormai il Comune di Sarroch, nuovo proprietario della ca

sa, ad offrire la cena e mettere a disposizione le stanze da letto per la notte. Il portone della chiesa parrocchiale, dove il Santo pernoverà, si chiuderà ad ora tarda per consentire a tutti i devoti un momento di preghiera personale o di ringraziamento.

Il rituale si ripete ininterrottamente da oltre un secolo. Per perpetuarlo, l'originario proprietario don Efisio Mascia, il 20.12.1886 dispose nel suo testamento :

avendo “ da parecchi anni ho dato sempre ospitalità alla Guardiania di Sant’Efisio nella circostanza che nel primo giorno di cadun anno passa in Sarroch per Pula col simulacro di Sant’Efisio e voglio che a chiunque dei miei eredi o legatari spetti questo mio corpo di casa ove abito, proseguisca a dare ospitalità alla predetta, volendo espressamente che questo diritto d’ospitalità divenga obbligatorio per parte dei miei eredi o legatari, ed in caso di rifiuto di questi, possa la predetta Guardiania chiederlo ed ottenerlo anche in via giudiziaria. Tale essendo la mia ultima volontà. Gli stessi miei eredi o legatari che possiederanno la mia casa di abitazione saranno tenuti far celebrare una messa cantata nel giorno due maggio d’ogni anno ad onore di Sant’Efisio. Detta messa verrà celebrata di buon mattino e prima che il simulacro di Sant’Efisio parta per Pula. Detta messa verrà celebrata dal Capellano od altro sacerdote che faccia parte della Guardiania, in difetto di questi dal Parroco locale, la lemosina di detta messa sarà di lire cinque.

Successivamente la proprietà passò alla famiglia Tiddia ed in fine alla famiglia Cossu che la vendette al Comune di Sarroch nel 2005.

Il Comune di Sarroch con l'acquisto si è impegnato a perpetuare l'impegno testamentario

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

La costruzione risale al 1800 e l'impianto originario è restato sostanzialmente intatto senza sostanziale presenza di sostituzioni o superfetazioni attribuibili a tecniche e materiali moderni incompatibili.

La casa rientra nella tipica tipologia campidanese a corte posteriore, della quale mantiene ancora intatte le caratteristiche originali.

La casa è a corte retrostante senza loggiato, ed è costituita da un piano terra e primo piano.

L'accesso alla corte avviene tramite una porta carraia inclusa nella facciata. L'ampio portale, realizzato con arco a tutto sesto in pietra, è impostato su due capitelli sovrastanti i due piedritti anch'essi realizzati in pietra locale.

L'attacco a terra della muratura della casa è realizzato in materiale lapideo sia nella fondazione che nel basamento, destinato a portare fuori terra lo spicco della muratura realizzata in ladiri. Gli stipiti e gli architravi sono realizzati in mattoni laterizi pieni.

La facciata esterna, protetta con intonaco che utilizza la calce come fase legante, è dotata di una sequenza di aperture regolarmente disposte, nel rispetto dei canoni dell'epoca, munite di scurini tradizionali. La copertura è in tegole curve "sarde" a coppi e canali sostenuta da capriate in legno. I canali di gronda e i discendenti sono in rame.

L'ingresso alla casa avviene da un portale con il classico portone in legno.

La facciata interna in armonia con quella esterna è intonacata. Sul lato ortogonale alla facciata principale sono presenti due tettoie a lolla con pilastri in pietra intonacata e struttura lignea che sostiene gli arcarecci e l'incannucciato. La copertura è in tegole curve in laterizio. Lo smaltimento delle acque piovane del tetto avviene con il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a "dentelli"

L'ampio cortile interno è suddiviso in due parti con un ingresso munito di chiusura con porta a jeccas in legno. Sono presenti alcuni locali adibiti a magazzino con muratura in ladiri.

In sostanza la casa mantiene sostanzialmente inalterate le sue caratteristiche originali

INTERVENTI

Le condizioni strutturali complessive sono discrete, soprattutto quelle legate alle fondazioni e, parzialmente, alle murature, mentre il tetto presenta evidenti fenomeni di cedimento. In particolare il colmo risulta imbarcato.

I Serramenti necessitano di un intervento cospicuo.

Gli impianti sono da adeguare alle norme vigenti.

Saranno realizzati con il primo intervento gli urgenti lavori di consolidamento utilizzando i materiali e le tecnologie costruttive tradizionali. E' compreso:

- il completamento del rifacimento della copertura, che presenta una situazione di pericolosità dovuta al cedimento strutturale di parte delle capriate. Il ripristino sarà realizzato mediante la sostituzione e, quando possibile, il restauro delle capriate lignee, il ripristino del controsoffitto, la rimessa in opera delle tegole esistenti recuperabili, seguendo le modalità tradizionali.
- Il risanamento delle lesioni delle murature;
- La rimozione ed il rifacimento dell'intonaco di facciata che sarà realizzato con malte a base di calce.
- La sostituzione o il restauro dei serramenti in legno comprensivi di scurini.

In particolare, i lavori riguardano:

- La copertura che sarà realizzata con capriate in legno
- La reintegrazione delle tegole curve tipo "Coppi". Le tegole costituenti i canali potranno essere nuovi, i coppi superiori, se idonei, dovranno essere quelli recuperati.
- Il tavolato di copertura sarà in legno, piallato, opportunamente trattato con vernice antitarlo ed antimuffe mediante impregnante del tipo Xiladecor, per uno spessore di circa mm 25, strato anticondensa in cartonfeltro bitumato.
- Nel corpo laterale, che ad un esame dettagliato si è dimostrato in discrete condizioni, sarà restaurato il cannucciato di sostegno delle tegole, con eventuali integrazioni.
- Sui mattoni in ladiri sarà applicato un intonaco base calce da 2 a 3 cm di spessore e una pittura a calce per esterni assolutamente naturale (tipo "Pittura di San Tommaso" Spring Color), composta da grassello di calce invecchiato e carbonati,
- I serramenti saranno in Iroko o Rovere dello spessore di mm 55 di telaio, completo di scurini dello spessore di mm 20, ferramenta di chiusura, vetri antinfortunistici 6/7-12/6/7, verniciatura con doppia mano di vernice.

- I canali di gronda saranno in lamiera di rame 8/10 ed i pluviali in rame 8/10 a sezione circolare d= 100 con terminale in ghisa.
- Il portone del portale su via Siotto Sarà restaurato.

Sono rimandate ad un secondo intervento:

- Il restauro del portone principale.
- Il restauro e la revisione dei serramenti interni.
- La messa a norma dell'impianto elettrico
- Altre opere minori indispensabili per la funzionalità dell'edificio.

CALCOLO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO

Il calcolo della spesa è stato condotto applicando i prezzi medi di realizzazione delle opere finite, desumibili, ove possibile, dal prezziario delle OO.PP. della Regione Sardegna.

Come deducibile dall'allegato B "calcolo sommario della spesa" il costo per la realizzazione delle opere ammonta ad € 227.241,00

QUADRO ECONOMICO

LAVORI A BASE D'ASTA	177.000,00
ONERI PER LA SICUREZZA	5.000,00
TOTALE	182.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
SPESE TECNICHE	24.336,00
I.V.A. 10%	18.200,00
Contributo gara A.V.C.P.	150,00
IMPREVISTI	1.463,00
Fondo Resp. del Procedimento ex art. 18 L. 109/94 pari al 30% del 2% dei lavori	1.092,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	45.241,00
TOTALE PROGETTO	227.241,00

IL PROGETTISTA

ALLEGATI

- A. RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO
 - B. RELAZIONE DI CALCOLO DELLE STRUTTURE
 - C. RELAZIONE STORICO CULTURALE
 - D. RELAZIONE PAESAGGISTICA
 - E. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
 - F. ANALISI DEI PREZZI
 - G. ELENCO DEI PREZZI
 - H. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - I. PIANO DI SICUREZZA
 - J. FASCICOLO DELL'OPERA
-
- TAV. 1 STRALCIO PUC E PLANIMETRIA CATASTALE
 - TAV. 2 PLANIMETRIA PIANO TERRA E PIANO PRIMO
 - TAV. 3 PIANTE DELLE COPERTURE
 - TAV. 4 PROSPETTI E SEZIONE
 - TAV. 5 CAPRIATA