

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

Missione M5C2 - Componente C2 - Investimento 1.3

Housing temporaneo e Stazioni di Posta

ASP TERRE D'ARGINE

MIGLIORAMENTO ENERGETICO RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO DI VIA MOLINARI A CARPI

Progetto di fattibilità tecnico - economica



Responsabile del Procedimento

ARCH. CECILIA SCACCHETTI

Progettisti

GEOM. SPAGGIARI SIMONE



OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DELL'INTERVENTO

DATA: 01 Dicembre 2022

1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Carpi (MO), in via Guido Molinari n.33, di seguito così identificato catastalmente:

Magazzino P.T	Categoria C/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 2
Magazzino P.T	Categoria C/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 3
Appartamento P.1	Categoria A/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 7
Appartamento P.2	Categoria A/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 8

In allegato le planimetrie catastali di primo impianto risalenti al 1964, pochi anni dopo il rilascio dell'Agibilità con decorrenza 11 Ottobre 1960. Si precisa che è stato eseguito sopralluogo di verifica da parte di Tecnico Comunale in sede di rilascio Agibilità.

L'immobile ricade nell'art.42.00 - "Tessuti a maglia regolare e a pettine"

2) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La porzione di fabbricato oggetto d'intervento è composta da n.3 piani fuori terra più sottotetto. Di seguito si descrive la composizione dei piani:

PIANO TERRA: è composto da ambienti utilizzati principalmente come magazzini/cantine e da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno e disimpegno;

PIANO PRIMO: appartamento composto da quattro camere da letto, tre bagni e un disimpegno.

PIANO SECONDO: appartamento composto da quattro camere da letto, tre bagni e un disimpegno.

PIANO SOTTOTETTO: è composto da quattro soffitte e uno stenditoio comune.

In precedenza erano presenti magazzini/cantine differenti rispetto alla disposizione odierna delineata dalle planimetrie catastali sopra citate. Tali differenze d'uso, sono meramente di tipo funzionale - la superficie utile è conteggiata al 100% in quanto l'altezza è superiore a 270cm (h. interna P.T. = 300cm).

Sono stati eseguiti saggi per individuare le tipologie di murature e solai esistenti, i quali hanno evidenziato che i muri portanti del piano terra sono in mattoni pieni due teste, mentre ai piani superiori i muri portanti perimetrali sono in mattoni doppio uni e i muri portanti interni sono in mattoni uni.

Tutti i solai sono in latero cemento di spessore 12cm.

La copertura è composta da travetti in cemento e tavelloni, con finitura del manto in tegole. (Per una migliore consultazione vedasi tavola n.3 Stato di fatto con evidenziate le tipologie murarie e solai.)

La porzione di fabbricato non è mai stata ristrutturata, pertanto presenta segni evidenti di umidità con distacchi di intonaco sulle facciate esterne, soprattutto sul lato nord/ovest.

Nella facciata nord sono presenti due balconi, entrambi ammalorati, con notevoli infiltrazioni che hanno compromesso la soletta portante portando alla luce le putrelle di sostegno anch'esse totalmente arrugginite.

Internamente sono presenti finiture risalenti all'epoca costruttiva, con pavimenti in marmettoni di granito.

L'unico impianto funzionante è quello elettrico, mentre le utenze di gas e acqua sono state staccate per inutilizzo.

La piccola area cortiliva è delimitata da recinzione in pilastri e cordolo di sostegno in muratura intonacata con annessa ringhiera metallica. Sono presenti due accessi, uno pedonale e uno carrabile.

4) DESCRIZIONE PROGETTO EDILIZIO - RISTRUTTURAZIONE

L'obbiettivo della proprietà è creare un fabbricato adibito a prima accoglienza, quindi spazi comuni e ambienti privati quali camere da letto con servizi igienici.

L'intero intervento è finalizzato al miglioramento igienico-funzionale degli ambienti e della loro fruibilità mediante ristrutturazione totale del fabbricato.

Si evidenzia che il piano terra ha un'estensione minore rispetto ai piani superiori e il confine di proprietà interno non è netto da terra a cielo, ma sono presenti scambi di volumi interpiano.

Fatte queste premesse si è studiato un intervento che fosse indipendente dalla restante porzione.

Di seguito si descrivono gli interventi suddivisi tra interventi sismici, miglioramento energetico, impianti, acustica e finiture interne ed esterne.

Si precisa che i materiali scelti dovranno rispettare gli standard internazionali di prodotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 ottobre 2017 – CAM.

INTERVENTI SISMICI:

- Demolizione e rifacimento di tutti i solai interpiano di proprietà – si precisa che la nuova realizzazione dei solai comporta una modifica delle altezze interne del fabbricato (vedasi Tav. 6 – Stato comparato tra Stato di Fatto e Progetto);
- Realizzazione di solai autoportanti negli ambienti in cui è presente altra proprietà al piano inferiore/superiore;
- Realizzazione di cordolo perimetrale interno in C.A.;
- Demolizione senza ricostruzione di balconi;
- Riparazione delle murature ammalorate al piano terra mediante scuci-cuci;
- Realizzazione di apertura in muro portante mediante nuova cerchiatura in C.A. al piano terra a fianco scala;
- Innalzamento architravi porte interne sottotetto;
- Apertura di finestra tamponata al piano terra;

- Allargamento lucernai in copertura;

La rilevanza delle lavorazioni verrà citata e approfondita negli specifici elaborati strutturali.

INTERVENTI ENERGETICI:

- installazione di cappotto termico esterno – si richiama quanto scritto al capitolo precedente sui confini, pertanto anche sugli stessi prospetti non vi è una delimitazione netta da terra a cielo. Occorre quindi autorizzazione dei vicini per modifica prospettica.
- isolamento estradosso solaio sottotetto;
- isolamento copertura mediante inserimento dell'isolante nello spazio tra i travetti esistenti;
- sostituzione completa degli infissi compresi avvolgibili;
- demolizione pavimento e massetto esistente per nuovo isolamento contro terra;
- sostituzione/realizzazione impianti meccanici, idrici ed elettrici;

NUOVI IMPIANTI:

- Impianto elettrico: come da progetto allegato. Si precisa che il fabbricato sarà allacciato alla sola fornitura elettrica (no gas);
- Impianto idrico: adduzione dell'acqua dall'acquedotto comunale con erogazione a contatori;
- Impianto termico e produzione acqua calda: il progetto prevede il posizionamento di impianto fotovoltaico a supporto della pompa di calore per climatizzazione invernale ed estiva;
- Impianto fognario: smaltimento acque bianche e nere nella rete fognaria comunale mantenendo l'allaccio esistente. Le acque nere provenienti da scarichi cucine, saranno preventivamente sottoposte a sedimentazione in pozzetti sgrassatori, mentre le acque nere provenienti dagli scarichi dei bagni saranno sedimentate in apposite fosse biologiche. Tutti i principali pozzetti di raccordo sia della rete "bianca", sia della rete "nera" saranno ispezionabili.

INTERVENTI A RISPETTO REQUISITI ACUSTICI PASSIVI:

Al fine del rispetto dei requisiti acustici passivi è necessario intervenire sulle murature esistenti/di nuova realizzazione e sui solai. In particolare:

- sulle murature portanti interne e di confine con proprietà altrui è stata prevista una contro parete con isolante acustico;
- per quanto riguarda le nuove tramezze, dove è necessario il rispetto dei requisiti acustici verranno realizzate in cartongesso, mentre dove tale requisito non è necessario verranno realizzate in laterizio forato;
- per quanto riguarda i nuovi solai, si prevede la posa di tappetino acustico tra massetto pavimenti e sottofondo per impianti;

FINITURE:

Le finiture interne ed esterne saranno di qualità standard e sono di seguito elencate:

- Serramenti esterni in PVC con annesso parapetto metallico a rispetto della quota di 1m da pavimento finito;
- Pavimenti, rivestimenti e battiscopa interni in Gres porcellanato;
- Rivestimento dei gradini della scala in marmo;
- Porte interne in legno laccato bianco liscio;
- Porta ingresso abitazione con ingresso/uscita tramite badge;
- Sanitari modello semplice non sospeso;
- Lattonomie in lamiera preverniciata;
- Installazione linea vita in copertura;
- Sistemazione area cortiliva mediante rifacimento del marciapiede perimetrale, demolizione parziale di recinzione e cancellate (verrà presentato progetto specifico) e finitura a ghiaietto compattato.

Carpi, 01 Dicembre 2022



Il Progettista
Geom. Simone Spaggiari