

Città Metropolitana di Torino

Comune di Vidracco



INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE PRIMO LOTTO - LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE

Progetto di fattibilità tecnico-economica

Tav. 1 - Relazione tecnico-descrittiva

proprietà: Comune di Vidracco

Piazza Commendator Ceratto n. 3 - 10080 - Vidracco (To)

email: vidracco@comune.vidracco.to.it

progetto architettonico: arch. Alessandra Mei

Via Cernaia - 10083 Favria (To)

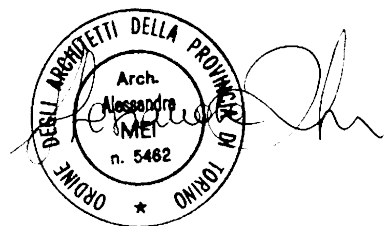
email: zoe.22@libero.it - PEC: a.mei@architettitorinopec.it

verifiche strutturali e sicurezza: arch. Vincenzo Filippo Bruno

Strada Valperga n. 17 - 10080 Salassa (To)

email: arch.vincenzo.bruno@gmail.com - PEC: v.bruno@architettitorinopec.it

data: Dicembre 2023



1. PREMESSA

L'intervento che il Comune di Vidracco intende promuovere ha per oggetto il progetto di fattibilità tecnico-economica riguardante alcuni **INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE**.

Il progetto di cui sopra è stato suddiviso in due lotti funzionali:

- IL PRIMO LOTTO : LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE
- SECONDO LOTTO: SEDE MUNICIPALE

Il presente progetto riguarda quindi la fattibilità tecnico-economica del PRIMO LOTTO che ha per oggetto alcune opere nell'immobile limitrofo alla sede comunale.

2. PROPRIETA' DEL FABBRICATO

La proprietà del fabbricato risulta in capo al **Comune di Vidracco** con sede in Piazza Commendator Ceratto n. 3 a Vidracco (To), cap. 10080, c. fisc./p.iva 02013430018 email: vidracco@comune.vidracco.to.it pec: comune.vidracco@postecert.it

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED URBANISTICO

3.1. Dati catastali

L'immobile oggetto dell'intervento, è ubicato nel Comune di Vidracco sulla Provinciale n. 61 in Piazza Commendator Ceratto n. 3. E' distinto al N.C.E.U. al foglio VI particella 478.



Ortofoto con l'identificazione della posizione del fabbricato in oggetto

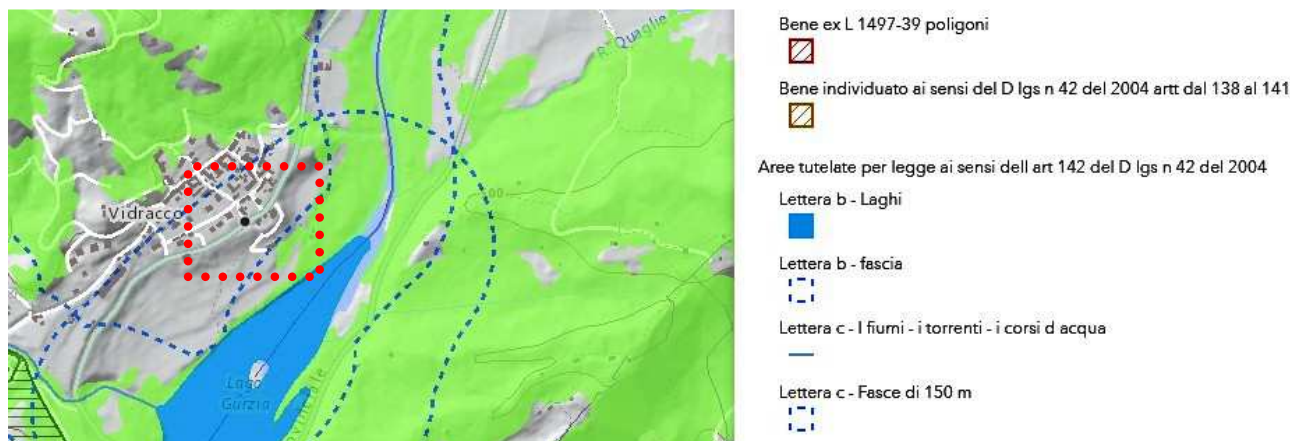
3.2. Vincolo di tutela

L'immobile limitrofo alla sede del Comune di Vidracco oggetto del PRIMO LOTTO di intervento NON è tutelato sulla base dell'art. 10 comma 1) del D. Lgs 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio così come modificato dal D.Lgs 62/2008 del 26 marzo 2008.

3.3. Normativa sovracomunale - Piano Paesaggistico Regionale

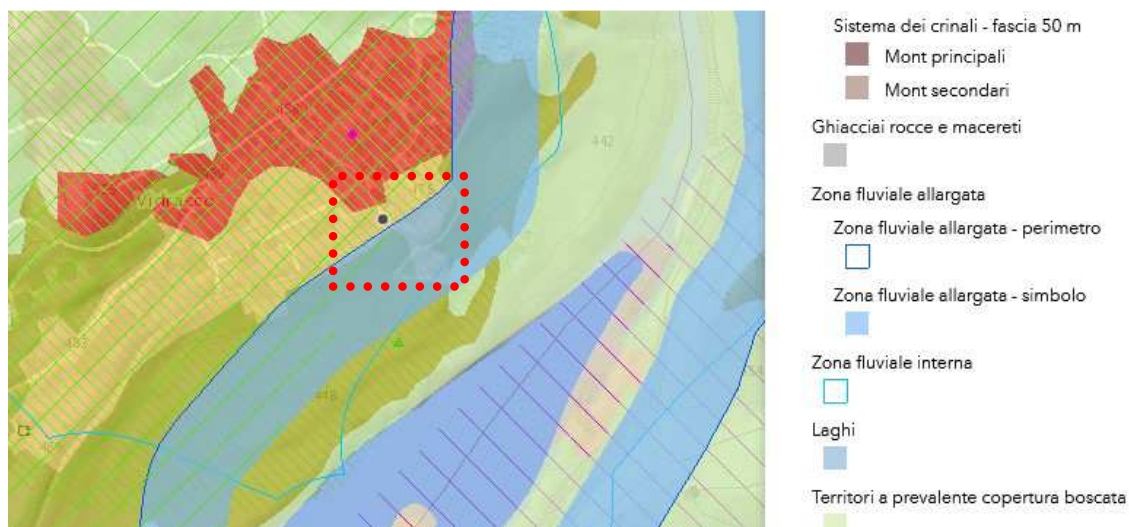
Per la descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area a livello Regionale e Provinciale sono state utilizzate le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Non si riportano invece le linee del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e del Piano Territoriale Regionale (PTR) in quanto non apportano al PPR informazioni aggiuntive nell'ottica paesaggistica e culturale.

L'ambito in cui rientra il Comune di Vidracco è il **30- Basso Canavese ed il 31- Val Chiusella**. La **Tav. P2 del PPR "Beni Paesaggistici"** inserisce l'area interessata nelle Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42 del 2004 e specificatamente nella **fascia C – i fiumi i torrenti – i corsi d'acqua**



Estratto del PPR – Tav P2 Beni paesaggistici - fuori scala

La **Tav. P4 del PPR "Componenti paesaggistiche"** inserisce l'area interessata nella fascia "Zona fluviale allargata".



Estratto del PPR – Tav P4 Componenti paesaggistiche - fuori scala

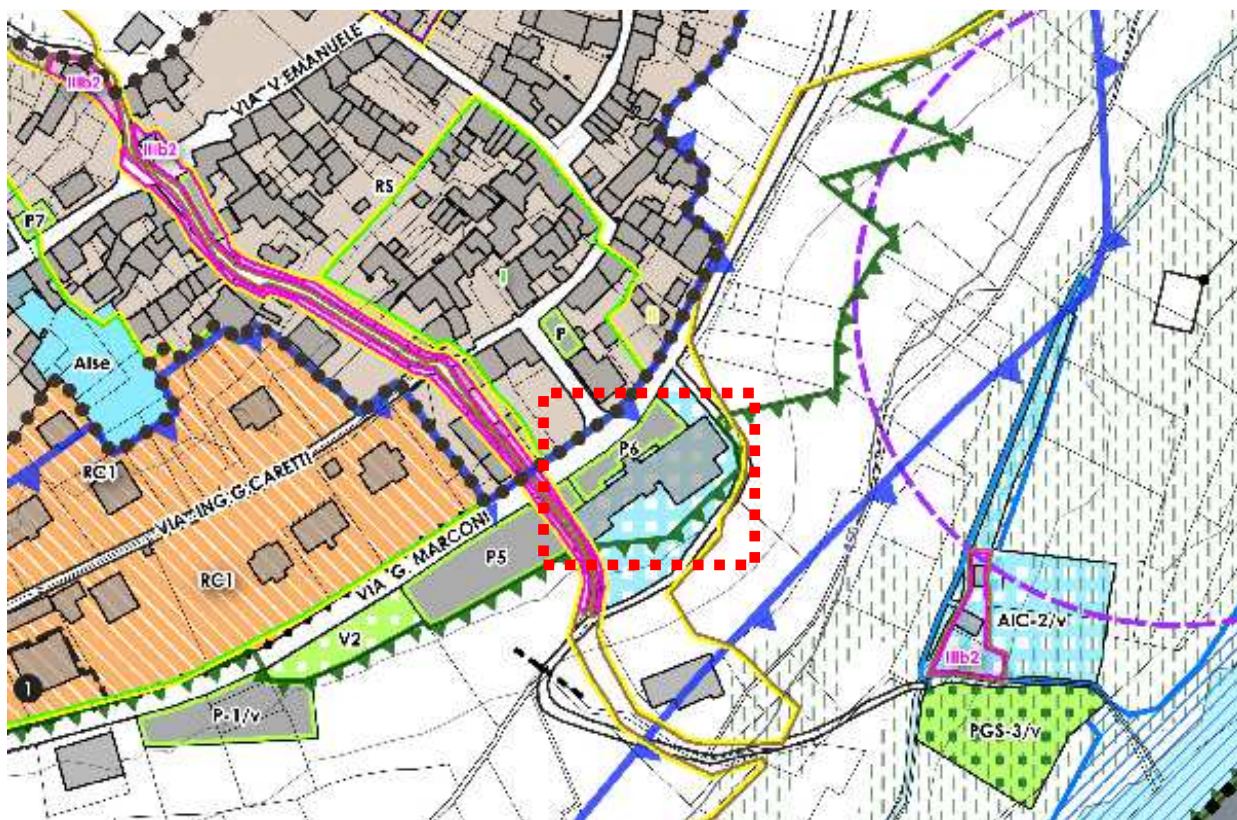
L'intervento inerente l'immobile limitrofo a quello del Comune di Vidracco è soggetto al **vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b)** del d.lgs. n. 42/2004 per la fascia di rispetto dal lago Gurzia.

Pertanto verrà richiesta l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., alla Commissione Locale del Paesaggio,

3.4. Normativa di riferimento a livello Comunale

Lo Strumento Urbanistico vigente è il PRG intercomunale approvato con DGR n. 34-19209 del 19-05-1997.

La Variante parziale al PRGC per l'adeguamento al commercio è stata approvata con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26-05-2021.

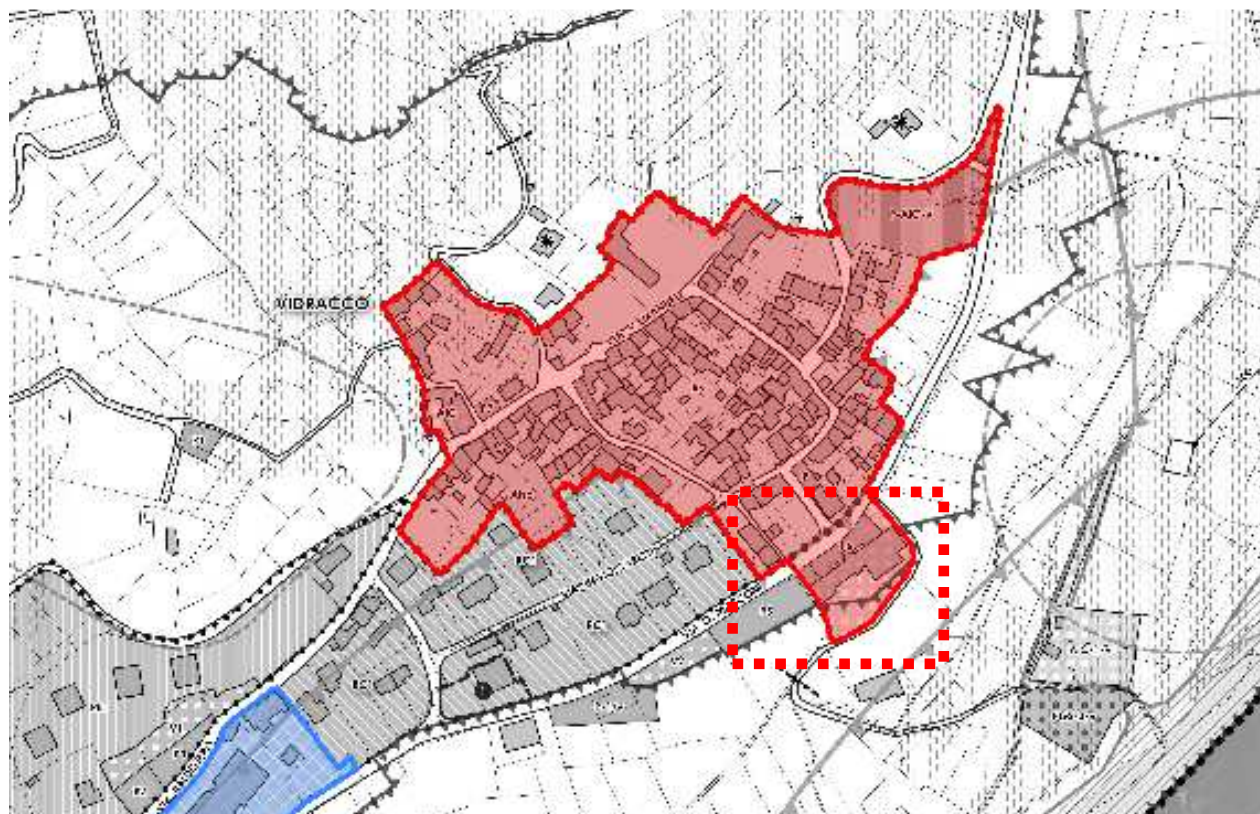


Estratto del PRGC - Tav. A ter - Zone urbanistiche, destinazioni d'uso e viabilità - Centro abitato (fiori scala)

A variante al PRGC inserisce il fabbricato nella zona **AIC - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE** di cui all'art. 47 "Aree per spazi pubblici" delle NdA.

L'art. 47 delle NdA specifica:

comma 2): Aree per attrezzature di interesse comune: amministrative, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).



Estratto del PRGC - Tav. Zone di Insediamento commerciale – (fiori scala)

La Variante al PRGC alla Tavola “**Zone di Insediamento commerciale**” inserisce il fabbricato nella zona A1- Addensamento storico rilevante.

4. ITER PROCEDURALE

Il progetto di fattibilità tecnico-economica del progetto di **INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE** è stato affidato Determina n. 110 del 5-12-2023.

5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto sorge limitrofo ad ovest rispetto alla sede comunale costruita alla metà del 1940. E' prospiciente la via pubblica denominata Strada Provinciale n. 61 – Via Marconi e si trova leggermente in arretrato rispetto all'asse stradale, sulla Piazza denominata Commendatore Ceratto.

L'immobile, che è frutto di un ampliamento della sede del Comune eseguito all'incirca alla fine degli anni 80 del 1900, risulta essere ad un piano fuori terra nella porzione a nord verso la piazza pubblica mentre, nella porzione a sud, per la normale morfologia del terreno, risulta essere a due piani fuori terra.

Tale fabbricato di proprietà comunale ospita al piano rialzato la farmacia ed alcuni locali destinati ad affittacamere e B&B. L'ingresso delle due unità edilizie avviene tramite una scala antistante la Piazza Ceratto ed un disimpegno. Al piano terreno della stessa porzione vi è dislocato un piccolo ristorante.

L'edificio è coperto con un tetto a due falde e manto in lamiera grecata. La copertura è divisa in due porzioni: una che copre la manica più stretta verso est ed una che copre la manica più ampia verso ovest. Sulla falda a sud della porzione interessata è presente un recente impianto fotovoltaico. Nella porzione verso est la copertura si addossa all'edificio comunale mentre nella porzione ovest termina con un timpano che chiude il piano sottotetto.

I serramenti sono tutti in legno con ampie luci, ma le forature non seguono un andamento regolare tra i piani.

Le facciate dell'immobile sono semplici e non presentano nessuna caratterizzazione. Unico elemento distintivo è una pensilina presente sul lato nord, prospiciente la piazza e la strada Provinciale. Il marciapiede che permette l'accesso alla scala comune della farmacia e dell'affittacamere, è infatti coperto da una pensilina costruita negli anni intorno al 2000. Tale elemento è stato edificato con una struttura metallica semplice ed è caratterizzato da una copertura costituita da cupole in materiale plastico.

Attualmente questa porzione di edificio presenta delle criticità legate soprattutto alla vetustà degli elementi ma anche al fatto che la pensilina presente non risulta essere consona all'insieme architettonico.

6. OPERE IN PROGETTO DEL PRIMO LOTTO

Il progetto del PRIMO LOTTO ha come obiettivo alcune **opere di manutenzione straordinaria e la modifica della pensilina dell'immobile limitrofo alla sede comunale.**

6.1. Manutenzione del balcone e della pensilina lato ovest

Nel prospetto ovest del fabbricato sono presenti un balcone ed una pensilina in cemento che copre il balcone stesso. Tutti e due gli elementi hanno la stessa lunghezza della facciata.

Sia il balcone che la pensilina presentano forti stati di degrado dati da continue infiltrazioni di acqua che hanno provocato muffe, efflorescenze e distacchi dell'intonaco nell'intradosso degli elementi.

Il progetto per la pensilina prevede:

- la rimozione dell'impermeabilizzazione esistente nella parte estradossale della pensilina e la pulitura della superficie;
- la pulitura completa dell'intonaco della pensilina dalle muffe attraverso spazzole di ferro e l'applicazione di biocida sulle parti interessate;
- la spicconatura del solo intonaco ammalorato che presenta distacchi;
- il rifacimento dell'intonaco nelle porzioni rimosse con intonaco a base cementizia;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione in due riprese di tutta la porzione estradossale della pensilina, per scongiurare infiltrazioni di acqua.

Il progetto per il balcone prevede:

- la rimozione della ringhiera per effettuare le lavorazioni sulla pavimentazione;
- la rimozione completa dell'attuale pavimentazione in piastrelle;
- la pulitura completa dell'intonaco del balcone, sia nella parte estradossale che nelle parti laterali dalle muffe attraverso spazzole di ferro e l'applicazione di biocida sulle parti interessate;
- la spicconatura del solo intonaco ammalorato che presenta distacchi;
- il rifacimento dell'intonaco nelle porzioni rimosse con intonaco a base cementizia;
- la posa di nuova impermeabilizzazione, per scongiurare infiltrazioni di acqua;

- il rifacimento della pavimentazione in piastrelle di gress per esterno con bordo in lastre di pietra di Luserna fornito con sottostante gocciolatoio;
- il ripristino della ringhiera esistente.

6.2. Opere sulla copertura del fabbricato

La copertura dell'edificio è formata da una orditura in legno ed un manto in lamiera grecata. Nella porzione alta della facciata ovest sono presenti segni di infiltrazioni, probabilmente dati da perdite relative allo strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro della facciata.

Il progetto per la copertura prevede:

- la rimozione delle scossaline esistenti soprastanti il muro delle facciate nord ed ovest (timpano) ormai vetuste e rovinate;
- la rimozione dello strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro d'ambito lati nord ed ovest;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione in due riprese di tutta la porzione estradossale della copertura lati nord ed ovest, per scongiurare infiltrazioni di acqua;
- il ripristino delle scossaline dei lati nord ed ovest con nuova lamiera brunita spessore 10/10.

6.3. Rifacimento della pensilina lato nord

Sulla facciata nord dell'immobile è presente una pensilina che copre il marciapiede che permette l'accesso alla scala comune della farmacia e dell'affittacamere.

Tale pensilina è costituita da quadrangolari metallici semplici ed una copertura in semicupole di materiale plastico. La struttura presenta forte degrado, elementi di copertura mancanti ma soprattutto non risulta essere consona all'edificio.

Si prevede di rimuovere solo alcuni elementi della pensilina per sfruttare il più possibile la struttura esistente, senza modificare i piantoni verticali e gli elementi orizzontali.

Il progetto per la nuova pensilina prevede:

- la rimozione dell'attuale copertura in plexiglass compresa la piccola orditura che la sostiene;
- la rimozione della gronda lato est e del pluviale;
- la rimozione dell'elemento a C soprastante gli elementi verticali che fa da gronda;
- la posa di due profilati a C su tutta la lunghezza del fabbricato che costituiscano l'orditura della nuova tettoia;
- la posa di un elemento a C su tutta la lunghezza del fabbricato, posto soprastante gli elementi orizzontali esistenti, che contenga la nuova gronda;
- la posa di una nuova copertura eseguita in lamiera coibentata spessore cm 6+4 colore marrone o brunita con una unica inclinazione;
- la posa di una gronda interna all'elemento a C con pendenza verso il lato ovest;
- la posa di un nuovo pluviale che recapita nell'area verde posta ad ovest;
- la formazione di frangisole metallico formato da quadrangolari saldati ai piantoni verticali esistenti;
- la pulitura completa e la scartavetratura degli elementi metallici dalle vecchie tinte;
- la tinteggiatura di tutti gli elementi del frangisole con smalto all'acqua.

6.4. Tinteggiatura dell'edificio

Le facciate nord ed ovest del fabbricato presentano una tinteggiatura eseguita ormai circa 15 anni fa, dove sono presenti riprese di altri colori, rabberciature e degrado, soprattutto nella porzione sottostante le finestre. La facciata ovest inoltre presenta delle efflorescenze date dal salnitro nella porzione sottostante le finestrate centrali. Il degrado presente sulla pensilina e sul balcone inoltre toglie leggibilità alle facciate.

Il progetto per la tinteggiatura prevede:

- la completa pulitura delle facciate nord ed ovest, con la rimozione dell'intonaco distaccato e della tinteggiatura esistente;
- l'applicazione di biocida sulle parti interessate dove esistono muffe ed efflorescente (parte alta e bassa del lato nord);
- la tinteggiatura in due riprese delle due facciate nord ed ovest con tinte ai silicati, come da cartella colori (vedi tavola di progetto) differenziando il colore di fondo dalle cornici delle aperture;
- la coloritura anche dei laterali e della parte sottostante il balcone e la pensilina esistente lato ovest;
- la tinteggiatura dello sfondato dell'ingresso alla farmacia e al B&B.

Il colore della tinteggiatura sarà da concordare con la DLL (vedi campione sulle tavole di progetto). Prima della stesa dovrà essere eseguita una prova colorimetrica sulla facciata per definire la tonalità del colore e la scelta cromatica.

7. TEMPI DI ESCUZIONE

Per quanto riguarda la tempistica dell'intervento del PRIMO LOTTO, dopo il progetto esecutivo e la gara, si darà subito l'avvio ai lavori.

8. QUADRO DI SPESA

Il quadro di spesa del progetto di fattibilità tecnico-economica del PRIMO LOTTO risulta essere il seguente:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA INTERVENTI DI RESTAURO DELLA SEDE MUNICIPALE PRIMO LOTTO - LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE			
A	Lavori ad appalto		
A1	Demolizioni	€	2.242,94
A2	Opere in copertura	€	4.460,93
A3	Ripristino pensilina in cls lato ovest	€	1.633,78
A4	Ripristino balcone lato ovest	€	4.215,05
A5	Nuova pensilina lato nord	€	19.855,49
A6	Tinteggiatura fabbricato	€	4.763,49

	TOTALE lavorazioni		€ 37.171,68
B1	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€ 8.528,32
	TOTALE lavorazioni e oneri della sicurezza (A+B)		€ 45.700,00
C1	Incidenza della manodopera non soggetta a ribasso		€ 22.074,61
C2	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€ 8.528,32
	TOTALE OPERE NON SOGGETTE A RIBASSO		€ 30.602,93
	TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO		€ 15.097,07
D	Somme a disposizione		
D1	IVA sulle lavorazioni	22%	€ 8.177,77
D2	IVA sugli oneri della sicurezza	22%	€ 1.876,23
D3	Progettazione di fattibilità tecnico-economica, progettazione esecutiva omnicomprensiva, Direzione Lavori, contabilità lavori		€ 3.600,00
D4	Verifiche strutturali, Direzione Lavori delle opere strutturali, Piano di sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione,		€ 2.400,00
D5	C.N.P.A.I.A. architettonico	4%	€ 144,00
D6	C.N.P.A.I.A. strutturale	4%	€ 96,00
D7	I.V.A. su spese tecniche e C.N.P.A.I.A. (solo strutturale)	22%	€ 549,12
D8	Incentivi RUP	2%	€ 914,00
D9	Arrotondamenti e imprevisti		€ 542,88
	Totale somme a disposizione (C1-C9)		€ 18.300,00
	TOTALE IMPORTO PROGETTO (A + B + D)		€ 64.000,00