

RELAZIONE TECNICA

Realizzazione opere di

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

IN ABITAZIONE, AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONI ESTERNE

decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020 -Superbonus-

- ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380/01 -

Comune di Castiglione del Lago, loc. Ferretto

Usufruttuaria Sig.ra Bastianello Marina

La sig.ra Bastianello Marina, è usufruttuaria in Comune di Castiglione del Lago, Loc. Ferretto, di un fabbricato di vecchia costruzione con annesse strutture di pertinenza limitrofi, il tutto distinto in catasto fabbricati al Foglio 5 con la Particella n. 522 e 523 ,

Il fabbricato principale è composto da due unità immobiliari ad uso abitativo al piano primo e fondi al piano terra.

Sono inoltre presenti un annesso di pertinenza nelle immediate vicinanze del fabbricato principale.

Gli immobili sono di vecchia costruzione, realizzati antecedentemente al 1959 (rilevabili sia dal sito "Paesaggi nel Tempo", fotoaerea 1954–1955, che dalla dichiarazione allegata all'atto di acquisto), gli stessi sono stati oggetto di Approvazione Definitiva di un Piano di Recupero con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 26/03/2010.

Successivamente, in data 21/12/2019 al Prot. n. 35808 è stata inoltrata CILA per opere di straordinaria manutenzione.

Sulla proprietà in oggetto, la Società richiedente ha in progetto la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380/01, prevedendo:

– demolizione dell'annesso (in stato fatiscente, da demolire e recuperare) nelle immediate vicinanze del fabbricato principale e ricostruzione in adiacenza;

- cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da non residenziali ad uso abitativo,
- ristrutturazione dell'intero immobile, come da progetto, realizzando a lavori ultimati un'unità immobiliare ad uso abitativo;
- ampliamento su due livelli (piano interrato e piano terra) in adiacenza al fabbricato principale;
- realizzazione opere pertinenziali (piscina e tettoia fotovoltaica)

Il tutto, nell'ambito previsto dalle agevolazioni del decreto-legge “Rilancio” del 19 maggio 2020 – Superbonus - .

Il fabbricato principale è stato realizzato in fasi diverse, ma tutte ampiamente antecedenti al 1967 (ad eccezione degli interventi effettuati con CILA del 2019), e realizzata con strutture portanti in pietra e mattoni.

Le murature perimetrali e portanti poggiano su fondazioni tradizionali; i solai intermedi sono parte in legno e parte a volticine; il tetto è realizzato con struttura in legno e soprastante manto di copertura parte in tegola e coppo e parte in tegole marsigliesi; i pavimenti sono in mattoni pieni.

Le due unità immobiliari abitative al piano primo sono riscaldate con camino e stufe tradizionali funzionanti.

Adiacente al corpo principale, insiste il vecchio annesso, in parte crollato e in parte da demolire e recuperare in quanto le parti rimaste rimaste sono in condizioni fatiscenti, le murature portanti sono a mattoni con tetto in legno e manto in tegole alla marsigliese non di pregio.

Gli interventi in progetto prevedono la ristrutturazione edilizia con recupero e ampliamento, prevedendone anche il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

L'annesso posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale verrà ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione, mantenendo il contatto con il sedime esistente,

Il corpo principale verrà consolidato nelle strutture portanti come da calcolo strutturale, verrà realizzato un cordolo in copertura, indispensabile per il rinforzo del fabbricato che comporterà un minimo incremento di altezza come previsto nel progetto strutturale (volume tecnico indispensabile per adeguamento antisismico), il tutto come da progetto allegato.

Verranno razionalizzati gli spazi dell'edificio, mediante recupero delle strutture demolite accorpate al corpo principale come da progetto e tamponate esternamente in pietra e mattoni per conferire all'insieme la tipicità dei vecchi casolari umbro - toscani.

L'intervento verrà realizzato con l'intento di esaltare e valorizzare le caratteristiche dei fabbricati della zona, l'accesso al primo piano avverrà, oltre che dalle nuove scale in progetto, dalla tipica loggia esistente, la cui struttura verrà consolidata al fine di valorizzarne la tipicità, sempre mantenendo i materiali esistenti pietra e mattoni.

Come è facile riscontrare sulla maggior parte dei vecchi fabbricati, il parapetto della loggia, sugli stessi, raggiungeva circa i 70 cm. di altezza. Essendo intenzione dei richiedenti realizzare l'intervento mantenendo quanto più possibile dette caratteristiche, tenendo conto delle vigenti normative in materia di sicurezza richieste, le stesse verranno garantite mediante soprastante corrimano metallico nella tonalità canna di fucile, al fine di raggiungere l'altezza necessaria richiesta.

Il manto di copertura sarà in tegola nuova e coppo di recupero.

Gli infissi saranno in legno o in materiale nella tonalità cromatica prevista dai vigenti piani.

L'intervento verrà dotato di impianto idrico, elettrico, e termoidraulico, realizzati in conformità con le vigenti normative.

Verranno realizzati in copertura i previsti dispositivi anticaduta.

I nuovi bagni verranno realizzati in conformità con le normative vigenti e renderanno le tre nuove unità abitative, consone alle esigenze familiari.

Le travi in legno della copertura rimarranno a vista dall'interno del locale, così come le volticine dei solai del piano intermedio.

Con l'intervento previsto, a lavori ultimati il fabbricato si inserirà perfettamente nel contesto circostante.

La struttura verrà realizzata in conformità con le vigenti normative relative alle zone sismiche, come da progetto strutturale per il competente ufficio della Regione dell'Umbria.

L'asseverazione sismica (allegato B) necessaria per il Sismabonus, verrà presentata allo "sportello unico" prima dell'inizio dei lavori, così come previsto dal Dm 58/2017 modificato dal Dm 9 gennaio 2020.

Le pareti a mattoni esistenti, verranno sabbiare e stuccate al fine di esaltarne la tipicità, le parti oggetto di recupero potranno essere intonacate, nelle tonalità cromatiche delle terre o rivestite a mattoni come l'edificio esistente.

A tal fine si precisa che verranno rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza.

Il tutto come meglio risulta dagli elaborati tecnici progettuali allegati.