

LOCALIZZAZIONE

Costa Volpino (BG)

24062 – Via Vicolo Corto

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Geom. Matteo Grassi

Dott. Ing. Alberto Barcillesi

COMMITTENTE

Comune di Costa Volpino

Piazza Caduti di Nassiriya n.3

24062 – Costa Volpino (BG)

C.F./ P.iva 00572300168

Riqualificazione mediante efficientamento energetico e miglioramento rischio sismico immobile di edilizia residenziale pubblica sito in Vicolo Corto nella frazione di Branico.

CUP: B99J21022410002

Progetto Esecutivo

Progetto Definitivo approvato con delibera di giunta comunale n.96 del 12/08/2022

Allegato B – Relazione sulla consistenza degli immobili da ristrutturare

Il progettista

Il committente

ALLEGATO

B

Data : Settembre 2022

Integrazioni/revisioni		
Rev.	Data	Descrizione



Relazione sulla consistenza degli immobili da ristrutturare

Sommario

A – Inquadramento progettuale	3
B – Inquadramento storico e contesto urbanistico	3
C - Inquadramento catastale	4
D – Morfologia e consistenza dimensionale	6
E – Tipologia e descrizione degli elementi architettonici	6
G – Aspetti impiantistici.....	10

A – Inquadramento progettuale

La presente relazione sullo stato di consistenza dell'immobile è redatta nell'ambito del progetto di riqualificazione delle unità immobiliari destinate a servizi abitativi pubblici di Costa Volpino. Scopo del progetto è la riqualificazione architettonica, funzionale, strutturale e energetica dell'edificio.

Con la presente relazione si esporranno gli aspetti storici ed architettonici dell'edificio, con considerazioni sull'evoluzione delle consistenze e dei rapporti con il contesto urbano.



Estratto foto aerea da Google Earth

B – Inquadramento storico e contesto urbanistico

Il Fabbricato è localizzato nella località di Branico in Via Fontanelle. La sua collocazione è coerente con la destinazione residenziale degli edifici circostanti. La finalità dell'immobile è stata ed è tutt'ora quella di destinare la locazione a canone sociale. Il lotto oltre all'edificio, presenta uno spazio esterno dedicato alla sosta dei veicoli, raggiungibile attraverso la strada privata che si connette alla Via Brine.

La breve storia dell'edificio annota il termine della sua fase di progettazione nel 2005 e il suo completamento esecutivo nel 2008.

Geolocalizzazione immobile	Nord	Est
WGS84 UTM – 32T	5075772.18	584679.19

C - Inquadramento catastale

Comune Censuario	Costa Volpino
Codice catastale	D117
Catasto	Fabbricati
Sezione	CI
Foglio	9
Mappale	11040

L'immobile è intestato al Comune di Costa Volpino (BG)



Estratto Planimetria Catastale

Elenco dei Subalterni:

Sub	Piano	Categoria	Classe
1	S1-T	Bene comune non censibile	
2	T	Bene comune non censibile	
3	T	Bene comune non censibile	
4	T-1	Bene comune non censibile	
5	T-1	Bene comune non censibile	
6	S1-T	A/2	2
7	S1-T	A/2	2
8	S1-T	A/2	2
9	S1-T	A/2	2
10	S1-T	A/2	2
11	S1-T	A/2	2
12	S1-T	A/2	2
13	S1-T	A/2	2
14	S1-1	A/2	2
15	S1-1	A/2	2
16	S1-1	A/2	2
17	S1-1	A/2	2
18	S1-1	A/2	2
19	S1-1	A/2	2
20	S1-1	A/2	2
21	S1-1	A/2	2

D – Morfologia e consistenza dimensionale

L'edificio in pianta si presenta come una composizione di rettangoli sfalsati con lunghezza di 60 metri e di larghezza 20 metri (misurando il massimo ingombro) e una superficie lorda di pavimento di 630 mq. Il fabbricato è suddiviso su tre livelli. Il Piano Seminterrato dove sono ripartite le cantine, mentre al Piano Terra e Primo sono disposte le varie unità abitative.

L'altezza massima da Piano Seminterrato a colmo di copertura è di 8,60 m



Fotografia nadirale dell'area

E – Tipologia e descrizione degli elementi architettonici

Trattasi di un complesso di due edifici speculari adiacenti. La struttura portante è costituita in cemento armato (travi, pilastri e setti portanti), con tamponamenti in murature di laterizio che sviluppano dal Piano Seminterrato fino alla copertura. L'impianto è una disposizione di parallelepipedi in aderenza, le strutture verticali, perimetrali e di spina, si ergono con continuità e uniformità per tutto lo sviluppo verticale dell'edificio.

F – Stato di conservazione

La muratura esistente presenta una buona fattura esecutiva, con alcune puntuali irregolarità connesse a danneggiamenti nel cappotto esterno dovute per lo più a puntuali atti vandalici. Gli elementi del solaio, della copertura non evidenziano segno di degrado di alcun tipo.

Rilievo materico:

Finestre:

- con telaio in legno e vetro doppio con ante anch'esse in legno (Pessimo stato di conservazione)

Murature:

- composte di intonaco interno, elemento in laterizio, cappotto termico (5 cm) e intonachino esterno (Pessimo stato di conservazione)

Sottogronda:

- formato da assito in legno (Buono stato di conservazione)

Tetto:

- Composta da elementi lignei di travi e travetti e perline (Buono stato di conservazione), anche se non adeguato in riferimento al corretto comportamento sismico della componente strutturale;

Manto di copertura:

- In coppo di laterizio (Buono stato di conservazione)

I prospetti non presentano decori di alcun genere



Fotografia aerea del contesto limitrofo

Le verifiche effettuate sulle varie colorazioni degli esterni hanno dato i seguenti riscontri:

manto di copertura

RAL 3012

Intonaco di facciata
1°

RAL 9001

Soglie aperture

RAL 7032

Intonaco di facciata
2°

RAL 2010

Elementi strutturali
lignei

RAL 8016

Passiamo ora alla struttura portante del fabbricato che risulta così costituita:

- Fondazioni in cemento armato, presumibilmente ad una profondità massima, rispetto al pavimento del piano seminterrato, di 1,50 m;
- Strutture in elevazione costituite da murature di tamponamento in laterizio e di pilastri portatni in cemento armato, con schema a telaio. È presente un cappotto isolante di 5 cm sulla parete esterna. Le murature sono intonacate sia sulla faccia interna che sulla faccia esterna;
- Solai di interpiano costituiti da pignatte in laterizio, sottofondo e massetto, rifinito con un rivestimento in gres, i solai sono completati nel lato inferiore con intonaco di finitura.
- Struttura di copertura costituita da travi, travetti, assito in legno, con un pacchetto isolante di 10 cm di lana di roccia, su relativa orditura e membrane di freno e barriera al vapore. La stratigrafia si conclude con un'ultima stesura di listelli porta tegole e tegole in coppo.



Vista del sottogronda



Vista del manto di coppi di laterizio

Descrizione degli elementi esterni:

- I canali di gronda, scossaline e pluviali in lamiera preverniciata;
- Serramenti e ante esterne in legno;
- Le forometrie sono allineate ed uniformi;



Vista dell'accesso alle unità



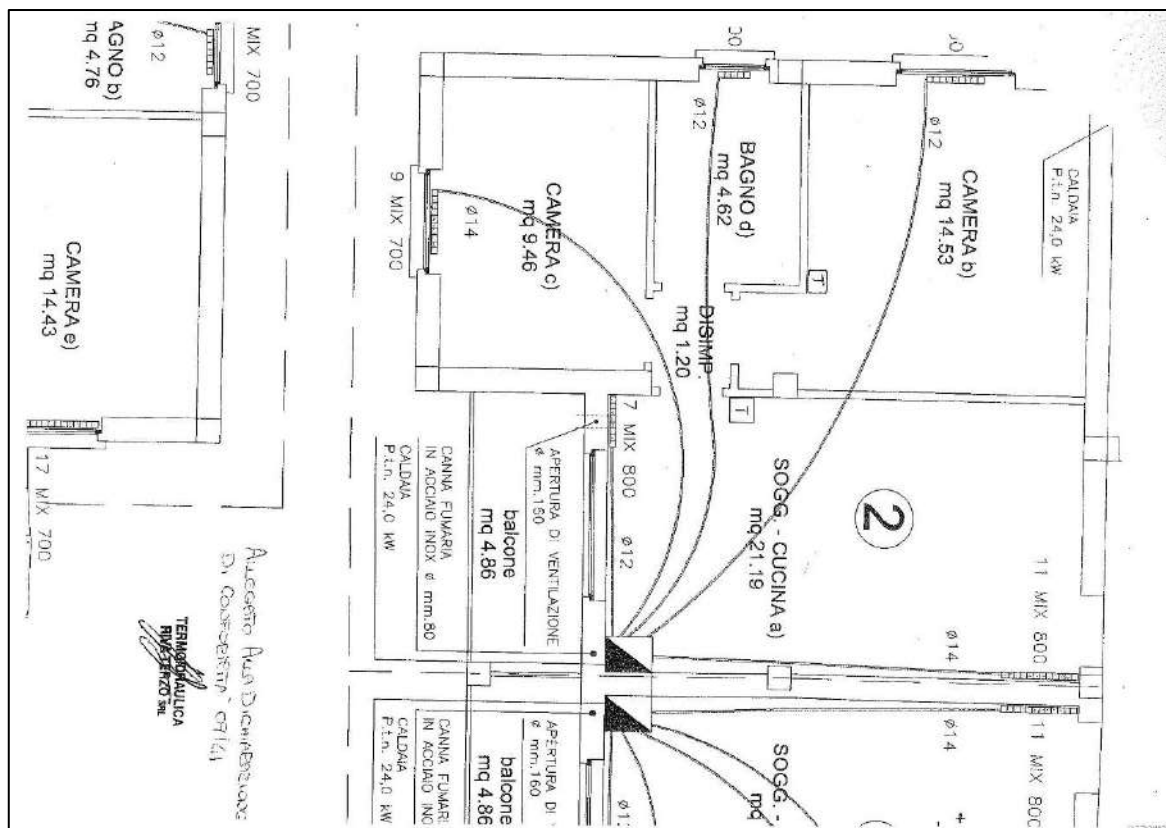
Vista delle condizioni manutentive degli scuri

G – Aspetti impiantistici

L'impianto elettrico è in buone condizioni e non sarà oggetto di migliorie.

Descrizione sistema riscaldamento:

- Caldaie autonome
Di tipo tradizionale a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria con camera stagna e P.t.n. 24,0Kw
- Canne fumarie in acciaio inox
- Sistema modul in rame
- Sistema di distribuzione in parallelo
- Sistema di emissione a radiatori in alluminio
- Sistema di regolazione termostato unico di ambiente in azione su valvole di zona



Scansione dell'allegato grafico alla dichiarazione di conformità dell'impianto

Non sono presenti impianti di produzione da fonti rinnovabili come solare termico e fotovoltaico.