

PREMESSA

La presente relazione è redatta a corredo del **"Progetto esecutivo dei lavori di recupero degli immobili del "Boccone del Povero Riggirello" destinati a casa di riposo per anziani siti nel Comune di Partanna (TP) Via Messina 2 bis"**, da presentare all'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti, Servizio 7 – Politiche Urbane ed Abitative, inserito nell'elenco dei progetti da finanziare nella graduatoria relativa al "Bando pubblico per la predisposizione di un programma regionale di finanziamento per la promozione di interventi di recupero finalizzati al miglioramento della qualità della vita e dei servizi pubblici urbani nei Comuni della Regione Siciliana" (D.D.G. n. 793 del 16/04/2015).

I sottoscritti Arch. Gianluca Riggio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n. 1067, e Ing. Francesco Crinelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1426, sono stati incaricati di redigere il progetto in esame dal Sig. Bucaria Leonardo nato a Partanna il 26/04/1954, ed ivi residente in Via XX Settembre n. 52, cod. fisc. BCRLRD54D26G347D, in qualità di Presidente dell'IPAB Boccone del Povero "Riggirello", avente sede in Partanna, in Via Messina n. 2 bis, ente proprietario del lotto di terreno in questione e degli immobili su di esso insistenti.

Il "Progetto esecutivo dei lavori di recupero degli immobili del "Boccone del Povero Riggirello" destinati a casa di riposo per anziani siti nel Comune di Partanna (TP) Via Messina 2 bis" si inserisce nella linea di intervento B del bando pubblico, in quanto presentato da un Ente di assistenza e beneficenza ricadente in un Comune della Regione Siciliana.

I terreni e le unità immobiliari in esame sono nella disponibilità del Boccone del Povero "Riggirello" in virtù dei due seguenti titoli:

- Atto di Concessione d'Uso stipulato in data 11/11/1925 (n. 629 del Repertorio) tra il Comune di Partanna e il Boccone del Povero Riggirello in cui si concedeva parte del vecchio Convento di S. Benedetto nonché *"... tutta quella parte del giardino annesso che sta ad oriente del fabbricato medesimo e compresa fra i muri di cinta Nord e Sud."*
- Atti di Assegnazione Lotto al Boccone del Povero "Riggirello" da parte del Comune di Partanna stipulati in data 04/05/2005 (rep. n. 4194) e in data 04/08/2006 (rep. n. 4425).

In particolare le particelle che compongono il lotto di terreno sono iscritte in Catasto nel Comune di Partanna, Foglio di Mappa 35, Particelle 2371 e 2743.

Su questo lotto insistono due fabbricati, costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- un fabbricato più vecchio, costituito da n. 1 unità immobiliare iscritta in Catasto al Foglio di Mappa 35, Particella 2371/1 (casa di riposo, localizzata al piano terra su un'unica elevazione);
- un fabbricato più recente, costituito da n. 5 unità immobiliari, di cui n. 4 abitative iscritte in Catasto al Foglio di Mappa 35, Particella 2743/3-4-5-6 (localizzate al piano primo) e n. 1 autorimessa, iscritta in Catasto al Foglio di Mappa 35, Particella 2743/2 (al piano terra).

È inoltre presente un ulteriore fabbricato sulla Particella n. 2371, identificabile negli elaborati catastali, che costituisce volume tecnico.

I lavori in progetto sono stati suddivisi per semplicità in lavori da svolgersi sull'edificio vecchio e su quello nuovo, e consistono schematicamente nelle opere di seguito descritte.

Edificio vecchio

1. sostituzione della copertura a falde attualmente esistente con una nuova in legno adeguata alle vigenti norme antisismiche;
2. sostituzione degli infissi esistenti con altri ad elevata efficienza energetica;
3. rifacimento dei servizi igienici per gli ospiti e per il personale, con conseguente adeguamento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
4. realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata nei pressi dell'ingresso carrabile su Via Messina.

Edificio nuovo

1. completa ristrutturazione del piano terra, attualmente destinato ad autorimessa comune, in modo da ottenere un locale mensa, una cucina e un blocco uffici, oltre ai relativi locali di servizio;
2. installazione di un impianto solare termico sul terrazzo di piano primo;
3. ripristino del muro di cinta lungo il lato sud del lotto in quanto interessato da fenomeni di dissesto strutturale, con conseguente pericolo per la privata e pubblica incolumità.

Per quanto riguarda una maggiore definizione ed all'individuazione dettagliata dei lavori previsti si rimanda agli altri elaborati di progetto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Richiamando i lavori elencati nel paragrafo precedente, essi saranno svolti con le modalità di seguito descritte.

Edificio Vecchio

La copertura attualmente presente è costituita da travi in legno che sorreggono falde rivestite da onduline catramate o lamiere grecate.

In particolare la zona in cui sono presenti le onduline è in cattive condizioni, a causa del normale deterioramento del materiale di cui sono costituite, con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti, soprattutto durante la stagione invernale.

La struttura lignea appare non adeguata alla normativa antisismica e anch'essa in cattive condizioni.

Pertanto la copertura attuale sarà completamente dismessa, per far posto ad una copertura con travi in legno lamellare, tavolato e pannelli isolanti con finitura con effetto simile a quello creato da un manto di tegole, il tutto nel pieno rispetto della normativa antisismica.

Ovviamente verranno anche sostituiti grondaie e pluviali

Verrà effettuata la completa ristrutturazione dei servizi igienici per gli ospiti, sia di sesso maschile che femminile, nonché di quelli del personale, eccezion fatta per quelli nei pressi della cucina.

I blocchi di servizi per gli ospiti saranno costituiti da tre servizi, di cui uno adeguato per la fruizione da parte di disabili, con sanitari e attrezzature conformi a quanto previsto dalla normativa (maniglioni, specchio, piantana, ecc.).

Per assicurare il rispetto dei requisiti minimi di igiene nei servizi, questi saranno pavimentati con piastrelle in ceramica, e lo stesso avverrà per le pareti fino ad un'altezza di 2,20 m.

I serramenti attuali sono in metallo, del tipo monoblocco, con avvolgibili in plastica. Molti di questi sono deteriorati e presentano vaste zone arrugginite.

Si provvederà alla completa sostituzione con infissi del tipo monoblocco in PVC, con avvolgibile in plastica, aventi ottimi requisiti riguardo al contenimento energetico.

Al posto delle porte esistenti saranno installate delle porte sempre in PVC.

All'interno dei locali saranno installati n. 18 climatizzatori, i quali, vista la presenza e il buon funzionamento dell'impianto termico in questo edificio, serviranno prevalentemente durante il periodo estivo per il raffrescamento dei locali.

Per venire incontro alle esigenze della nuova configurazione della struttura, nel pieno rispetto della destinazione d'uso e in base al numero di utenti si prevede la creazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Esso sarà posizionato esternamente agli edifici, nei pressi dell'accesso carrabile su Via Messina per consentire la raccolta di un maggiore quantitativo di rifiuti (alla luce della periodicità della raccolta di alcune frazioni nel Comune di Partanna) e per permettere ai mezzi meccanici che operano la raccolta porta a porta di accedere fino all'area destinata allo scopo, senza alcun problema di interferenza con le normali attività dell'Ente.

L'ubicazione esterna e la relativa distanza dell'area attrezzata per la raccolta differenziata dai fabbricati inoltre costituiranno un vantaggio dal punto di vista igienico-sanitario, soprattutto durante la stagione estiva.

In questo spazio saranno posizionati due cassonetti (RSU e frazione organica) e tre bidoni (per carta, vetro e metalli, plastica). Una schermatura in legno delimiterà l'area su due lati.

Edificio Nuovo

Il piano terra dell'edificio nuovo è attualmente destinato ad autorimessa comune per le unità immobiliari del piano superiore, ma in seguito all'intervento in esame verrà completamente ristrutturato.

In tale spazio infatti verranno ricavati una cucina, un refettorio, un blocco uffici, una dispensa, un magazzino e diversi blocchi di servizi igienici.

Il vincolo a parcheggio presente in questi locali sarà trasferito in un'area esterna adiacente alla struttura.

Gli avvolgibili in metallo presenti in corrispondenza degli ingressi saranno sostituiti con portoni in legno douglas dotati di scuri per richiamare gli infissi del primo piano.

Nei locali comuni saranno utilizzati intonaci del tipo biocompatibile e lo stesso dicasi per le tinteggiature; per motivi di convenienza economica (e di destinazione dei locali) nei servizi igienici e nei locali dispensa e magazzino saranno utilizzati intonaci di tipo comune.

In tutti gli ambienti comuni verrà realizzata una controsoffittatura di tipo mobile, in modo da garantire la facile accessibilità agli impianti tecnici e l'efficienza negli interventi di manutenzione e riparazione/manutenzione.

Tale soluzione consentirà la facile ispezionabilità di tutto lo spazio sovrastante, in cui passeranno gli impianti di nuova realizzazione, riducendo al minimo demolizioni ed opere murarie in caso di interventi successivi.

La nuova configurazione renderà necessaria la realizzazione di tutti gli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'impianto elettrico sarà realizzato con tubazioni completamente sottotraccia: sarà presente un quadro generale, da cui si dipartiranno le linee dirette ad altri tre quadri di zona (cucina, refettorio e uffici).

L'illuminazione negli ambienti comuni sarà realizzata attraverso corpi a led, mentre nei locali di servizio verranno installati neon tradizionali.

Nell'ambito dell'intervento di recupero del piano terra dell'edificio nuovo è prevista l'installazione di una caldaia a condensazione: essa servirà sia il nuovo impianto di riscaldamento, che i fuochi della cucina, con conseguente risparmio rispetto ad un generatore di calore di tipo tradizionale.

Sui terminali (radiatori in alluminio) saranno posizionate delle valvole termostatiche.

Sulla terrazza al piano primo dell'edificio nuovo sarà installato un impianto solare termico, in grado di produrre almeno il 20% del fabbisogno di energia necessario per la produzione di acqua calda sanitaria, così come prescritto dalla vigente normativa in caso di realizzazione di nuovo impianto termico in edificio esistente.

Verranno realizzati ex novo anche i servizi igienici, tra i quali vi ne saranno anche due adeguati per i disabili.

I blocchi di servizi per gli ospiti saranno costituiti da tre servizi, di cui uno adeguato per la fruizione da parte di disabili, con sanitari e attrezzature conformi a quanto previsto dalla normativa (maniglioni, specchio, piantana, ecc.).

Per assicurare il rispetto dei requisiti minimi di igiene nei servizi, questi saranno pavimentati con piastrelle in ceramica, e lo stesso avverrà per le pareti fino ad un'altezza di 2,20 m.

All'interno dei locali saranno installati n. 8 climatizzatori, i quali, visto che nei locali stessi sarà presente e funzionante l'impianto termico, serviranno prevalentemente durante il periodo estivo per il raffrescamento dei locali.

Infine verrà operato un intervento di recupero del muro di cinta presente sul lato sud del lotto, già interessato da fenomeni di dissesto strutturale che ne hanno fatto crollare una parte e compromesso in varia misura anche la parte rimasta in piedi.

Si prevede quindi il recupero del muro di cinta, la ricostruzione della parte crollata, la messa a piombo, ecc. considerando anche l'eventualità di procedere allo smontaggio e rimontaggio di piccole porzioni di muro, secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.

Partanna, 30/06/2017

I Tecnici
