



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE
s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

COMUNE DI VOLTERRA – via Rossetti n° 6-7-8

MANUTENZIONE STRAORDINARIA intervento di ripristino delle facciate e della copertura, sostituzione degli infissi esterni e opere interne varie

RELAZIONE TECNICA

L'intervento che si intende realizzare riguarda tre fabbricati, ognuno di sei alloggi per un totale di diciotto alloggi, tutti di proprietà comunale, posti ai civici n° 6-7-8 di Via Rossetti nel Comune di Volterra.

I lavori che si intendono eseguire consistono in interventi di ripristino delle facciate e della copertura, sostituzione degli infissi esterni e opere interne varie.

Si evidenzia che per questioni di sicurezza degli inquilini, a causa dei possibili crolli di porzioni di gronda in calcestruzzo armato molto ammalorato dagli agenti atmosferici, più volte segnalati, è stato necessario provvedere d'urgenza alla posa in opera di ponteggi esterni lungo tutto il perimetro dei tre fabbricati, andando a gravare sui fondi del pronto intervento e non sul finanziamento in oggetto. Tali ponteggi resteranno in opera per consentire l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria programmate col presente intervento.

Si evidenzia inoltre il fatto che prima dell'esecuzione delle opere in programma il soggetto gestore della rete di adduzione della corrente elettrica provvederà allo spostamento delle linee elettriche attualmente presenti sulle facciate dei tre fabbricati e sospese tra di essi, procedendo al loro interrimento lungo la strada pubblica e al nuovo allacciamento dei tre fabbricati. Così facendo sarà possibile eseguire le operazioni di rifacimento degli intonaci in condizioni di totale sicurezza e si andranno anche a rimuovere eventuali future fonti di pericolo per gli assegnatari, dovute specialmente alla vicinanza di una grande pianta alla linea elettrica sospesa. Tali opere, inserite all'interno del QTE come spese per allacciamenti, verranno pagate direttamente al soggetti gestore che le eseguirà.

I tre fabbricati sono oggetto di vincolo, e necessitano per tanto di autorizzazione all'intervento da parte della competente Soprintendenza, in quanto di proprietà pubblica da più di 70 anni. Sono stati infatti realizzati e assegnati intorno al 1938 e sono sempre stati destinati ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'area in cui sorgono i fabbricati è anche oggetto di vincolo paesaggistico. Si ritiene che il parere rilasciato dalla Soprintendenza possa ricomprendere anche le valutazioni autorizzative in merito, ma si rimanda ai competenti uffici comunali per

ogni altra eventuale valutazione al riguardo. Gli immobili in oggetto non presentano caratteristiche di particolare pregio architettonico, vista anche la loro funzione sociale, sono tuttavia meritevoli di valorizzazione e preservazione delle caratteristiche originarie, rappresentative di un'edilizia storica e tradizionale.

Considerata la presenza in copertura di comignoli in eternit, si procederà, da parte di ditta con apposita qualificazione e prima di ogni altro intervento sulla copertura e le facciate, alla loro rimozione e idoneo smaltimento e sostituzione con elementi analoghi in materiale plastico.

Più nello specifico i lavori che si intendono eseguire consistono nella spicconatura e nuova intonacatura di tutti i prospetti, con l'impiego di intonaco antiumido fino all'altezza di un metro da terra per prevenire i fenomeni di ammaloramento, e successiva tinteggiatura esterna. Le colorazioni delle tinteggiature saranno il più vicine possibile a quelle originarie, come rilevabili dalle porzioni di facciata meglio conservate. In ogni caso in corso di esecuzione delle opere verranno contattati i competenti tecnici della Sovrintendenza per valutare le indicazioni da fornire alla ditta in sede di sopralluogo.

Gli infissi esterni delle finestre, originariamente in legno, verranno sostituiti con elementi analoghi per disegno (doppia anta quadripartita, con scurino interno) ma in pvc, effetto legno, sempre di colorazione bianca, con doppi vetri e caratteristiche termoigrometriche corrispondenti alle vigenti normative in materia. Questo al fine di facilitare la manutenzione e la conservazione di tali elementi nel tempo e migliorare le prestazioni energetiche degli alloggi. I doppi infissi in alluminio aggiunti nel corso del tempo alla maggior parte delle aperture verranno rimossi. Le cornici decorative presenti intorno alle aperture dei prospetti principali verranno ripristinate e restaurate. I portoni condominiali verranno riverniciati.

Tutti gli elementi aggiunti nel corso degli anni sulle facciate, quali antenne a parabola, verranno rimosse per ripristinare l'originario aspetto dei prospetti. Si procederà per altro contestualmente anche alla realizzazione di impianto tv centralizzato condominiale, uno per fabbricato.

Per quanto attiene alle coperture si procederà allo smontaggio integrale del manto di copertura e alla sua sostituzione previa revisione della sottostante struttura e posa in opera di guaina bituminosa ardesiata. Si provvederà anche alla sostituzione dei lucernari dei vani scale e alla ricostruzione dei travetti in calcestruzzo armato della gronda, mediante risagomatura dell'attuale profilo, nonché alla sostituzione delle canale di gronda e dei pluviali del sistema di raccolta delle acque chiare dal tetto.

A queste opere si aggiungeranno quelle interne che eventualmente si dovessero rendere necessarie per completare quelle in perizia.

ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA

(reg. di att. art 82 c 16 L.R. n °1 del 03.01.2005)

Per quanto riguarda l'elaborato tecnico della copertura si ritiene che non sia necessario redigere tale documento in quanto che non si andranno ad inserire le linee vita in copertura. Tale scelta progettuale è giustificata, come previsto al comma 4 dell'art. 7 del DPGR 75/2013, dalle caratteristiche strutturali della copertura insufficienti a garantire il corretto e sicuro ancoraggio dei sistemi anticaduta. Le strutture dei fabbricati in oggetto infatti, pur non presentando alcun tipo di lesione evidente, non risultano, a causa dei materiali e delle tecnologie impiegati nella loro costruzione, idonee soprattutto per quanto riguarda la resistenza a strappo degli ancoraggi della linea vita in caso di caduta dell'operatore.

Forse sarebbe possibile risolvere tale problema andando a modificare la struttura originaria della copertura introducendo dei pilastri di irrigidimento. Tale soluzione tuttavia, a fronte di un risultato neppure certo, andrebbe sicuramente ad alterare pesantemente lo schema strutturale in essere, che come già detto non presente al momento criticità, con esiti non del tutto prevedibili.

Inoltre si riscontra anche un'altra evidente criticità per quanto concernerebbe l'accesso alla copertura. Infatti il lucernario attualmente presente nel vano scale di ciascun fabbricato non presenta caratteristiche idonee ad un sicuro punto di accesso fisso, sicuro alla copertura, soprattutto per le sue grandi dimensioni e l'altezza dal pianerottolo, pari a circa cinque metri. Si dovrebbe quindi prevedere una nuova apertura nella struttura di copertura e del sottotetto andando così a modificare ulteriormente lo schema statico. Per altro anche tale eventuale altra apertura sarebbe di difficile raggiungimento dall'interno del fabbricato.

Alla luce di tutte le considerazioni precedentemente espresse ci si ricollega quindi al dettato del comma 4 dell'art. 7 del DPGR 75/2013, non prevedendo l'introduzione delle linee vita in copertura nei tre fabbricati oggetto d'intervento.

L'esecuzione dei futuri interventi impiantistici o di manutenzione della copertura avverranno, come previsto sino ad ora, in condizioni di sicurezza mediante l'impiego di ponteggi o di piattaforme a cestello.

Pisa, 08/06/2018

Il progettista

Ing. Alessandra Piu