



CITTA' DI STRESA

Provincia del Verbano-Cusio-Ossola

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

AREA LAVORI PUBBLICI – SETTORE OPERE E SERVIZI PUBBLICI

MANUTENZIONE STRAORDINARIA FACCIATE CASE POPOLARI DI VIA P.pssa MARGHERITA

CUP: G62D24000140004

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO ESECUTIVO

LOCALITÀ: Stresa (VCO) – Via P.pssa Margherita n. 56 – Stresa centro;

REDAZIONE: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: Geom. Marina Rizzato;

Istruttore Tecnico: Arch. Andrea Saul Zanarella;

1. INTRODUZIONE

A seguito della conclusione dei lavori di “RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA CASE POPOLARI DI VIA P.ssa MARGHERITA” approvati con DGC n. 164 del 26/10/2023, l'Amministrazione comunale ha espresso la volontà, compatibilmente con le risorse di bilancio a disposizione, di procedere al risanamento delle facciate del medesimo immobile.

L'attività progettuale è stata presa in carico dall'Ufficio Tecnico comunale, nello specifico l'Istruttore Tecnico Arch. Andrea Zanarella, che assume altresì il ruolo di Responsabile Unico del Progetto.

Avvalendosi della collaborazione del personale in servizio presso l'Ufficio Tecnico – Settore Opere e Servizi Pubblici: Responsabile del Servizio Geom. Marina, il progettista-RUP ha sviluppato la progettazione esecutiva dell'intervento in programma.

Φ Φ Φ

La presente relazione, ai sensi dell'art 41 comma 1 del vigente Dlgs 36/2023, si intende compilata in ottemperanza alle prescrizioni ivi elencate.

La progettazione in materia di lavori pubblici deve infatti assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;*
- b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;*
- c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;*
- d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;*
- e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;*
- f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;*
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'[articolo 43](#);*
- h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;*
- i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.*

2. INQUADRAMENTO GEO-CARTOGRAFICO

Le case comunali di Stresa centro ricadono in un contesto urbanizzato di tipo storico ad alta densità abitativa, caratterizzato dalla presenza di nuclei insediativi originari tipici dei luoghi, alcuni dei quali di indubbio interesse storico-paesaggistico.



IMMAGINE I - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

EVIDENZE FOTOGRAFICHE SULLO STATO DI FATTO



FOTO I – FACCIATA SU VIA P.SSA MARGHERITA E CORTE INTERNA



FOTO II – CORTE INTERNA



FOTO III – VIA P.PSSA MARGHERITA



FOTO IIII – IL LOGGIATO



FOTO V – VISTA DA PIAZZA SIRTORI

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA TECNICA

L'area in esame è classificata al Foglio 16 Mappale 96 del NCT.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON CARTA TECNICA COMUNALE (BASE PRG)

ESIGENZE DA SODDISFARE - art. 41 comma 1 del Codice dei Contratti Dlgs 36/2023

Ai sensi della normativa di applicazione assumono particolare rilievo i seguenti punti:

Soddisfacimento dei bisogni della collettività

Il presente progetto intende essere una risposta concreta all'esigenza di avere spazi abitativi di qualità nell'ambito degli alloggi pubblici.

Il comfort abitativo ed il decoro degli immobili pubblici sono elementi fondamentali che contribuiscono rispettivamente al benessere degli abitanti ed all'immagine dell'ente pubblico.

Qualità architettonica, tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;

L'intervento proposto si propone di integrare la migliore qualità costruttiva con riguardo alla manutenzione straordinaria delle facciate, conservando e rilanciando la valenza tipologica del fabbricato e dei luoghi.

Viene mantenuta la composizione architettonica esistente, con riguardo alla struttura muraria, le pitture ed gli infissi esterni (persiane).

Limitato consumo del suolo

Ai sensi del PRGC vigente, la nuova progettazione non aumenta il consumo di suolo rispetto alla situazione esistente, limitandosi a riqualificare elementi tecnologici esistenti: i prospetti dell'edificio.

Conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza

1) Estratto PRGC vigente:

DESTINAZIONE URBANISTICA: Art. 2.2 delle NTA;

AREA O EDIFICIO DEI NUCLEI URBANI ORIGINARI;

I nuclei urbani originari sono costituiti dalla parte centrale di più antica origine, dell'insediamento urbano del nucleo principale, e delle frazioni, e sono individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono definiti dalle aree individuate con apposita simbologia nella tavola di Piano in scala 1:2000, e sviluppate nella tavola di Piano in scala 1:500.

Sono caratterizzati dalla permanenza degli impianti urbanistici originari, all'interno dei quali sono presenti sia edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale da salvaguardare, sia edifici di epoca non recente, di limitato valore e non recuperabili per le loro condizioni di degrado edilizio e funzionale, sia edifici conseguenti a interventi di ristrutturazione, sostituzione o nuova costruzione di epoca recente e dotati di caratteri edilizi diversi da quelli originari.

Il P.R.G. prevede il recupero urbanistico ed edilizio dei nuclei urbani originari individuando per ogni edificio ed area (vedi tavola P3 - scala 1:500):

- le categorie di intervento ammesse e/o le modalità di attuazione previste, con riferimento cartografico alle tavole di Piano, nelle quali uno specifico retino rinvia al relativo articolo delle Norme di Attuazione.

Per tutti gli interventi edilizi dei nuclei urbani originari si devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, ed inoltre:

- per gli interventi nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale si applicano le norme generali di cui all'art. 2.1; per quanto non contrastano con le prescrizioni di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 e 2.7.

- per gli interventi nelle aree ad altre destinazioni si applicano, per quanto non contrasta con gli articoli sopra citati, le norme degli articoli relativi alle suddette destinazioni.

Tutti gli interventi edilizi nei nuclei urbani originari devono altresì rispettare le norme seguenti:

a) Destinazioni ammesse:

Nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai primi tre commi dell'art. 2.1 con le seguenti specificazioni:

- è sempre ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione; escluso quelli destinati a insediamenti ricettivi alberghieri (artt. 3.4 e 3.5 delle presenti N.T.A.);

- è altresì ammesso il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 2.1, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., limitatamente alla superficie utile lorda esistente a tale data, e con la possibilità entro tali limiti di mutamenti di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza;

- *è sempre ammessa inoltre la destinazione ad attività commerciali di vendita al dettaglio di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione, esclusi quelli destinati ad insediamenti ricettivo-alberghieri; detta possibilità è limitata ai primi due piani fuori terra e nel rispetto dei limiti dimensionali e delle prescrizioni relative agli specifici standards urbanistici e commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m. ed i. ;(periodo aggiunto con D.C.C. n. 46 del 20/8/2009)*

- negli edifici ubicati sulla fascia prospiciente il lago non è ammessa la realizzazione, anche mediante cambiamento di destinazione d'uso, di nuovi insediamenti terziari (uffici, sedi bancarie, assicurazioni, ecc.) con superficie superiore ai 100 (cento) mq. per ogni singola attività;

- non sono ammesse nuove destinazioni agricole.

b) Elementi costruttivi e decorativi da salvaguardare:

Non sono ammesse modifiche degli edifici e dei manufatti esistenti in genere che comportino l'impoverimento degli elementi di interesse storico - ambientale, quali coperture e cornicioni, affreschi, portali, porticati, balconi, infissi a persiana, pavimentazioni esterne, ecc.

È fatto divieto, in particolare, di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche.

c) Prescrizioni particolari.

Nelle aree oggetto del presente articolo interne alla delimitazione degli addensamenti commerciali di tipo A1, così come definiti ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i., in caso di accertata impossibilità fisica al reperimento delle prescritte aree a soddisfacimento degli standards relativi ad interventi per destinazioni commerciali, le aree a servizi potranno essere in tutto o in parte monetizzate sulla base dei valori di acquisizione delle aree e di realizzazione delle infrastrutture definiti annualmente dalla specifica deliberazione consigliare.

Nell'addensamento A1.1, per le aree dell'Isola Pescatori, dell'Isola Bella e dell'Isola Madre, la monetizzazione delle aree e delle infrastrutture (parcheggi) previste a soddisfacimento degli standards per destinazioni commerciali è sempre attuata.

I fondi ricavati dalla monetizzazione di aree ed infrastrutture dovranno costituire un apposito capitolo a disposizione dell'A.C. per la realizzazione dei parcheggi pubblici

necessari ai sensi del vigente Piano di settore.(periodo aggiunto con D.C.C. n. 46 del 20/8/2009).



AREE A DESTINAZIONE

PREVALENTE RESIDENZIALE

	Art. 2.2	Aree dei nuclei urbani originari
	Art. 2.8	Aree a capacità insediativa invariata
	Art. 2.9	Aree esterne a capacità insediativa invariata
	Art. 2.10	Aree a residenza in parco privato
	Art. 2.11	Aree di salvaguardia ambientale
	Art. 2.11.e	Edifici di particolare valore ambientale in zone art. 2.10 e 2.11
	Art. 2.12 B1	Aree di ristrutturazione e completamento edilizio (Capoluogo)
	Art. 2.12 B2	Aree di ristrutturazione e completamento edilizio (Frazioni)

PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO

E ZONE A VINCOLO SPECIALE

	Art. 4.1.a	Aree per l'istruzione
	Art. 4.1.b	Aree di interesse comune
	Art. 4.1.c	Aree per il verde pubblico
	Art. 4.1.d	Parcheggio pubblico
	Art. 4.1.e	Attrezzature e servizi di interesse generale
	Art. 4.2.1	Scolastiche
	Art. 4.2.2	Culturali
	Art. 4.2.3	Interscambio

2) Estratto PPR vigente:

La porzione di area suscettibile d'intervento è segnalata in colore rosso.

Tavola P2:

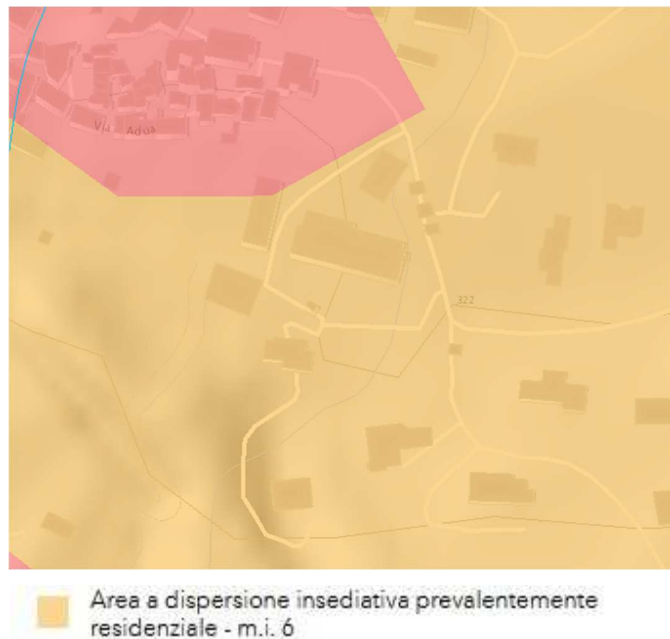
Beni ex L 1497-39

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del Dlgs n. 42 del 2004

Lettera b - Laghi

Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua





Applicazione del DPR 31/2017 n. 31 Individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzata semplificata

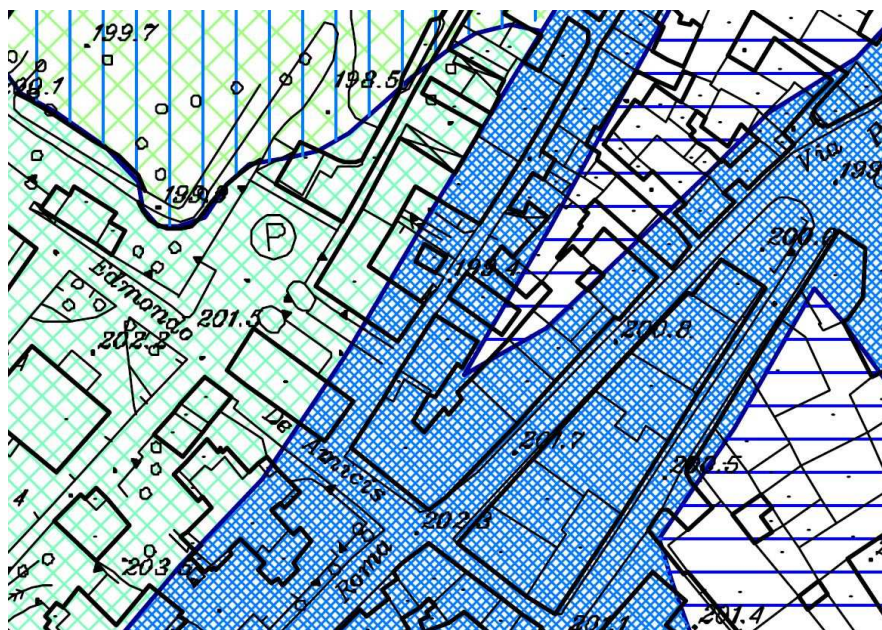
ALLEGATO A – INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA




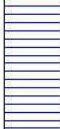



A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura;

IL PUNTO A.2 DEL DPR 31/2017 RICONDUCE PERTANTO LE OPERE IN OGGETTO A CASISTICHE DI DEROGA DALLA PROCEDURA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, IN QUANTO RISPETTOSA DEI DETTAMI NORMATIVI DI APPLICAZIONE.

Compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera

Estratto Variante strutturale 2011 al PRGC vigente – Adeguamento al PAI



3		
3A		Alvei attivi di corsi d'acqua. Fasce spondali di corsi d'acqua soggette a dinamica idraulica di media o alta energia o comunque necessari per la laminazione delle piene. Porzioni di conoidi torrentizie soggette a dinamica di elevata energia. Versanti boscati in cui per l'elevata acclività e per la natura del terreno, il bosco assolve fondamentale funzione di difesa del suolo e protezione dal dissesto idrogeologico.
3B3a		Fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona apicale soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata.
3B3b		Versanti e aree al piede potenzialmente interessabili da dinamica gravitativa ad energia medio-elevata.
3B2a		Fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona medio-distale, soggette a dinamica idraulica di media energia.
3B2b		Fasce spondali di corsi d'acqua e relative conoidi potenzialmente soggette a dinamica idraulica di bassa energia.
3B2c		Fasce spondali del Rio Roddo e del Rio Flumetta e relativi tratti distali delle conoidi potenzialmente soggette a modesta dinamica idraulica di bassa energia e caratterizzate da presenza di falda periodicamente abbastanza superficiale (< 3m).
3B2d		Versanti ad acclività da media ad elevata potenzialmente soggetti a dinamica gravitativa lungo i quali la trasformazione urbanistica può aver provocato locali aggravamenti della stabilità.

La caratterizzazione idrogeologica dell'area in esame risulta essere composta dalle seguenti classi: (area d'intervento racchiusa all'interno del circolo):

- *CLASSE 3B3a (parte area a colore azzurro) - 3B2b (parte area a colore azzurro);*

Ciò premesso, la manutenzione delle facciate delle case comunali di Via P.pssa Margherita non rileva ai fini dell'applicazione delle prescrizioni vigenti del Piano per l'Assetto Idrogeologico con riguardo l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, senza ovviamente alcun aumento di carico idraulico od opere a suolo.

Accessibilità e adattabilità in materia di barriere architettoniche

Per ovvie ragioni la manutenzione delle facciate non costituisce area/porzione di immobile che debba/possa essere trasformata per garantire l'accessibilità in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

La presente relazione tecnica costituisce parte integrante della documentazione tecnica inerente la seguente proposta progettuale:

“MANUTENZIONE STRAORDINARIA FACCIATE CASE POPOLARI DI VIA P.Pssa MARGHERITA”

Riassunto per punti, l'intervento in oggetto è composto, in sintesi, dalle seguenti tipologie di opere/lavorazioni:

- Approntamento di impianto di cantiere e relativa segnaletica, cartello di cantiere e di avviso agli utenti, delimitazione dell'area interessata dai lavori, formazione di area per lo stoccaggio dei materiali, il carico/scarico, il ricovero e la sosta dei mezzi operativi, le apparecchiature igienico sanitarie previste a norma di legge (D.Lgs 81/2008);
- Rimozione di porzioni di intonaco ammalorato fino allo strato mattone/muratura per risanamento parti incoerenti;
- Ricostruzione porzioni di intonaco con idonee malte per esterni, compelte di rasatura;
- Formazione di fascia al pt per consentire la respirazione della muratura;
- Tinteggiature con medesime tonalità esistenti;
- Sostituzione/restauro delle persiane esterne a lamelle;
- Riordino delle tubazioni gas e canaline elettriche, sostituzione griglie di aerazione in facciata;
- Sgombero e pulizia dell'area di cantiere;

Φ Φ Φ

Il quadro economico complessivo dell'opera risulta essere il seguente:

A)	LAVORI	
a.1	lavori a base d'asta	49.932,75
a.2	oneri non soggetti a ribasso d'asta per:	
	oneri sicurezza	1.750,00
	IMPORTO CONTRATTUALE	51.682,75
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
b.1	IVA 22%	11.370,21
b.2	incentivi per funzioni tecniche - art. 45 del D.Lgs. 36/2023 (2% dei lavori) di cui:	
	art. 45 del D.Lgs. 36/2023 comma 3 (80% del 2% dei lavori) per personale	826,92
	art. 45 del D.Lgs. 36/2023 comma 5 (20% del 2% dei lavori) vincolato per i fini di cui ai commi 6 e 7 – innovazione tecnologica e formazione, specializzazione e copertura assicurativa del personale	206,73
b.3	accantonamento per imprevisti e lavori in economia - art 42 comma 3 lett. b) del Dlgs 207/2010	1.800,00
b.4	spese di gara e arrotondamenti	113,39
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	14.317,25
	IMPORTO TOTALE FINALE	66.000,00