



PROVINCIA DI LECCO

COMUNE DI SIRTORI

OGGETTO:

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER
RIQUALIFICAZIONE INVOLUCRO EDILIZIO ED
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL MUNICIPIO.
BANDO RI-GENERA REGIONE LOMBARDIA.**

CUP: C83I22000220006

ELABORATO:

A - RELAZIONE GENERALE PROGETTO ARCHITETTONICO

LUGLIO 2024

LABORATORIO DI ARCHITETTURA  DESIGN



arch.valentino scaccabarozzi via g.garibaldi, 33 23873 missaglia (lc). tel 039/9206982 fax 039/9206310 e.mail:info@archvalentinoscaccabarozzi.it
www.archvalentinoscaccabarozzi.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Il fabbricato oggetto di intervento è di proprietà del Comune di Sirtori (Lc) ed è collocato in Piazza Brioschi Don Antonio n. 14.

Il comune di Sirtori è un piccolo comune di 2 811 abitanti il cui territorio, prettamente collinare, rientra nell'area naturale protetta del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



ESTRATTO AREOFOTOGRAMMETRICO



Edificio oggetto di intervento

La proprietà è contraddistinta catastalmente dal foglio 3 mappale 297



ESTRATTO MAPPA



Edificio oggetto di intervento

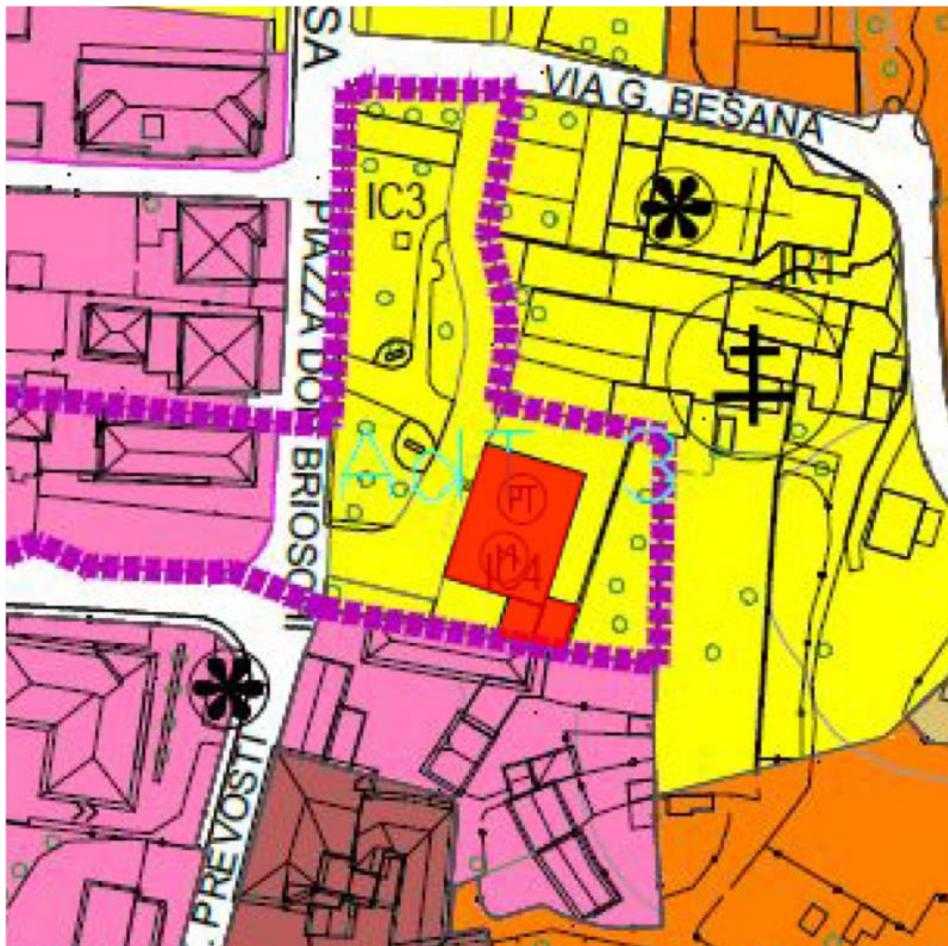
Secondo il PGT vigente i fabbricati oggetto d'intervento sono inseriti in zona:

"Ambito consolidato servizi"

"Ambito di trasformazione"

Vincoli di legge:

Vincolo ambientale: Decreto Ministeriale 5/6/1967 e art. 12 - 21 - 136 D. Lgs 42/2004



ESTRATTO PGT

-  Edificio oggetto di intervento
-  Ambito consolidato servizi
-  Ambito di trasformazione

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento in oggetto coinvolge l'edificio che ospita il Municipio del Comune di Sirtori; una costruzione storica che durante il secolo scorso è stato oggetto di interventi, modificato e rimaneggiato come le foto d'archivio riportano testimonianza. *Rif. tavola 03*

Essendo passati alcuni decenni dall'ultima importante ristrutturazione (anno 1962 circa), il fabbricato oggi necessita di un intervento per la sostituzione degli infissi e degli impianti non più prestanti e mal funzionanti al fine di consentire il regolare svolgimento delle attività presenti all'interno dell'edificio rinnovandolo tecnologicamente e garantendo il contenimento dei consumi energetici.

Il progetto ha l'obiettivo di rinnovare l'edificio esistente sottolineando e salvaguardando la storia dell'edificio stesso.

Il Municipio, come riportato nei disegni della tavola 3, si sviluppava su due livelli (piano terra e piano primo) con una copertura a falde caratterizzata da un timpano sulla facciata principale.

Successivamente l'edificio ha subito una rilevante ristrutturazione nel 1960 c.a che ne ha cambiato le caratteristiche architettoniche: è stato realizzato un nuovo piano che ha comportato l'eliminazione del timpano di facciata, il rifacimento delle facciate e la formazione di un secondo balcone.

Questo intervento ha cambiato l'aspetto dei prospetti "nascondendo" i numerosi decori di cui si componevano le facciate.

Per far fronte alle necessità di oggi e alle funzioni che vengono svolte all'interno dell'edificio il progetto coglie l'occasione del Bando Ri-Genera per rendere il fabbricato energeticamente sostenibile e soprattutto di riportare in vita la "storia" dell'edificio.

Per sviluppare il progetto, si è proceduto ad eseguire delle indagini materiche sull'involucro per poter cogliere la stratificazione o la cancellazione definitiva degli elementi architettonici tipici.

Eseguite le opportune indagini materiche sopra citate, il progetto prevede:

- Partendo dal sottogronda esistente, l'asportazione dell'intonaco cementizio fino al vivo della muratura, riscoprendo così un bel paramento in mattoni rossi;
- Appurato che l'intonaco di facciata non è più quello autentico dell'epoca di costruzione dell'edificio, si prevede l'asportazione delle vecchie stratificazioni di pittura al piano terra e primo con la stesura di nuova pitturazione;
- Ripristino e restauro delle cornici in pietra di molera delle finestre al piano terra e primo;
- Per riaffermare il disegno della facciata originale, si prevede la demolizione del balcone al piano secondo, aggiunto negli anni 60 e la formazione di una nuova portafinestra al piano primo in corrispondenza del balcone originale, così da ricostruire il "timpano" nella centralità della facciata;
- Sarà posato sulla copertura esistente l'impianto fotovoltaico, dove i pannelli non impatteranno a livello paesaggistico in quanto saranno integrati e della stessa colorazione del manto di copertura
- Sarà realizzato il cappotto termico sulla facciata Est (retro edificio) che non presenta più alcun elemento storico decorativo

In base a quanto sopra esposto, il progetto definitivo/esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV. 02 STATO DI FATTO
- TAV. 03 EVOLUZIONE STORICA
- TAV. 04 PROGETTO
- TAV. 05 INDAGINI MATERICHE
- TAV. 06 RENDER
- TAV. 07 COMPARATIVA
- TAV. 08 LAYOUT PONTEGGI

A - Relazione generale

B - Computo Metrico Estimativo

C - Cronoprogramma Municipio

D - CSA Municipio architettonico impiantistico

E - Schema di contratto architettonico impiantistico

F - Elenco Prezzi Unitari

G - Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

H - Quadro economico architettonico impiantistico

I - Stima costi della Sicurezza

L - Analisi dei prezzi architettonici

M – Quadro incidenza della manodopera

INDAGINI E ACCERTAMENTI

L'area di intervento ricade all'interno di zone a tutela paesaggistica, è stata richiesta l'autorizzazione per le opere e sono già state ufficialmente autorizzate con A.P del 17/01/2023 prot. 6519.

Nel parere della Soprintendenza sono riportate alcune prescrizioni, le quali sono già state ottemperate nel progetto esecutivo. La stessa tavola di progetto nr 4 è stata anche trasmessa all'amministrazione comunale per l'invio alla Soprintendenza.

Prima di iniziare le lavorazioni sono state eseguite indagini materiche sulla facciata dell'edificio (vedi tav. 05)

Gli esiti delle indagini sono stati trasmessi alla soprintendenza competente.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

I tempi massimi previsti per lo svolgimento delle varie attività dalla progettazione esecutiva fino al collaudo, sono i seguenti: Appalto lavori 30 giorni, Esecuzione lavori 158 giorni, Collaudo 30 giorni. Pertanto, il tempo massimo totale previsto per la completa realizzazione dell'opera assomma a 218 giorni. Nei tempi sono state considerate 3 settimane di fermo cantiere dovuto alle possibili pause estive delle maestranze.

Le lavorazioni interne potranno essere riprogrammate in funzione delle esigenze dell'appaltatore e dei dipendenti comunali.

ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

Il Piano di manutenzione dovrà prevedere, pianificare e programmare l'attività di manutenzione delle opere, al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico dell'edificio.

ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI GIUSTIFICATIVI DELLA SPESA

Il calcolo estimativo giustificativo del costo della soluzione progettuale prescelta trova illustrazione Computo metrico estimativo dei lavori per un totale di 180.982,16 € + iva. di cui 20.402,09 € relativa costi per la sicurezza.

Nel quadro economico dell'intervento allegato viene descritta l'articolazione della spesa complessiva.