

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(art. 3, comma 1, lett "d" del DPR 380/2001;

art. 7, comma 1, lett. "d" della LR1/2015)

CONSISTENTI NEL MIGLIORAMENTO SISMICO DI UN EDIFICIO ESISTENTE
CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 120, PART. 112 SUB. 1; 2.

Proprietà:

GENTILI ALBERTO

GENTILI GIORGIO

GENTILI PRIMO

PROSCIUTTO PRINCIPE DI NORCIA SRL

Richiedente:

ENZA TESTA (DELEGATA)

RELAZIONE TECNICA

(ai sensi dell'art 46 e 47 del DPR 445/2000)

INDICE

1. PREMESA

AMBITO URBANISTICO

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3. PREMESSA

4. AMBITO DI INTERVENTO

DESCRIZIONE FABBRICATO

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

7. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

8. INQUADRAMENTO NORMATIVO

- ALLEGATI

- tavola SF_02: inquadramento
- tavola SF_03/SF_04: stato di fatto/ rilievo materico
- tavola SP_01: stato di progetto con interventi
- rapporto aero-illuminante dello stato di fatto e dello stato di progetto
- visure aggiornate e mappa catastale

Il sottoscritto Ing. Luigi Trincia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia al n° A3810, incaricato dalla Sig.ra Enza Testa in qualità di legale rappresentante di "Prosciutto Principe di Norcia srl" e delegata dagli altri proprietari, consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto,

RELAZIONA

con perizia quanto segue in merito agli interventi da realizzare presso l'edificio in oggetto;

1. PREMESSA

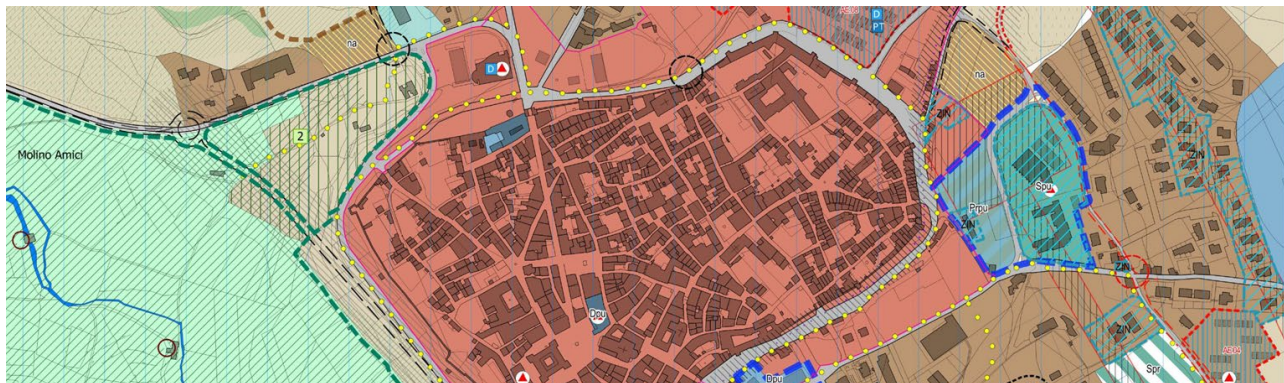
Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig. ra Enza Testa relativo ad opere di ristrutturazione edilizia da effettuare su un fabbricato situato in Norcia Capoluogo, il sottoscritto:

- Ing. Luigi Trincia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3810 ha rilevato quanto segue:

n.	Proprietà	Fg	Part	Sub	Possesso	Nota
1	Alberto Gentili nato a Roma (RM) il 16/04/1965 residente in: Roma (RM), via Anneo Lucano n.26 CF: GNTLRT65D16H501N	120	112	2	1/2	Unità oggetto di intervento
2	Giorgio Gentili nato a Roma (RM) il 05/06/1971 residente in: Roma (RM), Via Cecilio Stazio n.24 CF: GNTGRG71H05H501A	120	112	2	1/2	Unità oggetto di intervento
3	Primo Gentili nato a Norcia (PG) il 29/03/1929 residente in: Norcia (PG), Via dell'Antico Ospedale n.2 CF: GNTPRM29C29F935F	120	112	2	Usufrutto	Unità oggetto di intervento
4	Prosciutto Principe di Norcia srl nata a Norcia (PG) il 29/03/1929 sede in: Norcia (PG), via Meggiana n.19 CF: 01694000546	120	112	1	1/1	Unità oggetto di intervento

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento in oggetto ricade nel Comune di Norcia (Pg) in Via Cavour n.9 e n.11 inquadrata dal PRG - PS dello stesso Comune come tessuto residenziale del **Centro Storico (Cs)** ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 120, Part. 112, Sub 1-2.



L'intervento si inserisce in un ambito urbanistico destinato a insediamento di valore storico-culturale, in un tessuto urbano il cui assetto tipologico-ambientale è di tipo omogeneo, in presenza di destinazioni d'uso compatibili con fabbricati residenziali.

Il fabbricato oggetto di intervento, posto nel centro storico di Norcia, è facilmente raggiungibile da Via Circonvallazione ed è collegato agilmente col centro storico cittadino.



3. PREMESSA

Il fabbricato in oggetto rappresenta un esempio di edilizia di tipo ordinaria tradizionale in discreto stato di conservazione e si procederà con opere di ristrutturazione edilizia con interventi di miglioramento sismico ed atti al cambio destinazione d'uso.

4. AMBITO DI INTERVENTO

Gli interventi da realizzarsi interesseranno le due unità immobiliari considerate condominio di fatto in Via Cavour n.9 e n.11, **non si avrà modifica di volume e SUC.**

L'ambito di zona prevede numerosi immobili di insediamento di valore storico-culturale realizzati su due o tre piani con finiture esterne ad intonaco ed altezze massime tra i 6 ed i 10,50 m con coperture a capanna o a padiglione e manti di copertura principalmente in coppi.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari costituite entrambe da un piano terra ad uso magazzino.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in pietrame disordinata, a vista sul prospetto in Via della Vite, intonacata sul prospetto in Via Cavour.

I solai sono in latero-cemento così come la copertura che risulta essere a una falda inclinata con manto di copertura in coppi di cemento colorate.

Per quanto riguarda le finiture esterne, l'immobile risulta essere simile alle tipologie di immobili circostanti: intonaco esterno colorato, infissi in legno, porte in metallo e vetri e in legno con architravi in pietra a vista.

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Gli interventi di ristrutturazione edilizia da realizzarsi interesseranno le due unità immobiliari in oggetto considerate come condominio di fatto.

Obiettivo del progetto è quello di mantenere i caratteri tipologici dell'edificio esistente conservandone la forma, la disposizione e le buclature esistenti, intervenendo sulla struttura al fine di avere una migliore risposta sismica, e **modificando la destinazione d'uso** di entrambe le unità immobiliari, **che da magazzini saranno adibite ad abitazioni.**

Si procederà quindi con il rafforzamento della muratura esistente mediante sistema reticola per

murature faccia vista per quanto riguarda la muratura esterna e consolidamento mediante intonaco armato sulla muratura interna.

Si procederà alla completa demolizione della copertura in latero-cemento e al rifacimento della stessa in legno lamellare, verranno ripristinati i caratteri tipologici come le vele sommitali, i comignoli e verrà ripristinato il manto in coppi di cemento.

UNITA' IMMOBILIARE Via Cavour n.9 – Proprietà Gentili

Nell'unità immobiliare al subalterno 2, di proprietà dei Sig.ri Gentili, si procederà con la demolizione del controsoffitto in latero-cemento presente e la ricostruzione di un soppalco di mq. 9.23 in travi di legno e tavolato raggiungibile mediante una scala salvaspazio.

Al fine di rendere abitabile l'U.I. si provvederà all'installazione dell'impianto termo-idraulico, attualmente non presente, al ripristino e all'adeguamento dell'impianto elettrico e all'adeguamento degli scarichi fognari; si andrà quindi ad includere un servizio igienico finestrato di mq 3.80.

Si procederà con la sostituzione degli infissi presenti e della porta di ingresso in metallo e vetro con serramenti maggiormente performanti della medesima tipologia, colorazione e materiale.

Si procederà quindi con la pavimentazione e la tinteggiatura degli interni.

UNITA' IMMOBILIARE Via Cavour n.11 – Proprietà Prosciutto Principe di Norcia srl

Nell'unità immobiliare al subalterno 1, di proprietà di Prosciutto Principe di Norcia srl, in cui è già presente un soppalco in latero-cemento di mq. 11.75, verrà aggiunta una scala per renderlo praticabile.

Al fine di rendere abitabile l'U.I. si provvederà all'installazione dell'impianto termo-idraulico, dell'impianto elettrico, attualmente non presenti, e all'adeguamento degli scarichi fognari; si andrà quindi ad includere un servizio igienico con ventilazione meccanica di mq 4.98.

Si procederà con la sostituzione della porta di ingresso in legno con una porta in metallo e vetro di tipologia simile a quelle presenti nel circondario e principalmente con il fine di avere rapporto aero-illuminante adeguato con la nuova destinazione d'uso residenziale.

Si procederà quindi con la pavimentazione e la tinteggiatura degli interni.

Si allegano con la presente relazione le tabelle con i rapporti aero-illuminanti dello stato di fatto e dello stato di progetto.

7. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art 133, comma 1, lett. "N" della LR 1/2015 non è dovuto il costo di costruzione in quanto trattasi di *interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso nei centri storici e negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui all'articolo 65.*

8. INQUADRAMENTO NORMATIVO

In riferimento alla L. R. n° 01/2015 , l'intervento è inquadrato con l'art. 7 comma 1, lett. "D" come *opere di ristrutturazione edilizia*, il presente progetto è stato redatto in conformità al Piano Regolatore Generale e N.T.A. vigenti per il Comune di Norcia.

L'intervento non necessita di autorizzazione paesaggistica in quanto ricadente ai punti A.1., A.2. e A.3 del DPR 31/2017:

"A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso"

"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; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;"

"A.3. Interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, ivi compresi gli interventi che si rendano necessari per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e

all'altezza dell'edificio"

ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265, Testo Unico Leggi Sanitarie;
- D.M. 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione);
- Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Norcia;
- Regolamento di Igiene ed altre regolamentazioni comunali riguardanti gli aspetti igienici degli edifici (ed es.: regolamenti relativi agli scarichi idrici che normano anche le condotte di scarico interne dei fabbricati);
- NTC 2018 e Circolare 21/01/2019 n.7 C.S.LL.PP.;
- NTA del PRG 2021 del Comune di Norcia;
- Legge Regionale 1/2015
- Regolamento Regionale 2/2015

Norcia, 02/11/2021

Il Tecnico

Ing. Luigi Trincia