

OGGETTO: Opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del DPR 380/2001 consistenti nella riqualificazione energetica e nella modifica alle unità immobiliari residenziali dell'edificio a destinazione residenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valdidentro al Fg. n. 39 mapp. 495 - Parzialmente in variante alla SCIA 108/2022 in data 07/06/2022 prot. 5446.

RICHIEDENTE: Soc. Antonioli Marmon s.r.l.

ALLEGATO: **B**

RELAZIONE TECNICA



Geom. Andrea Pedrana – Ing. Maiolani Erio
Via Alù n° 28, Piazza - VALDISOTTO
mail. geometrapedrana@gmail.com – maiolanierio@libero.it
PEC. andrea.pedrana@geopec.it – erio.maiolani@ingpec.eu
tel. 339.3550329

VALDISOTTO, LI': febbraio 2025

I TECNICI

PREMESSE

Il fabbricato ed i fondi oggetto della presente pratica sono posti in località Isolaccia, via Presure, del Comune

di Valdidentro. I riferimenti catastali degli stessi sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati: Fg. 18 mapp. 495
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1118
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1121
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1124

Sono di proprietà della soc. Antonioli Marmon srl anche i seguenti terreni limitrofi, ad oggi parzialmente occupati dalla viabilità ciclopedonale:

- Catasto Terreni: Fg. 39 mapp. 1119
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1120
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1122
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1123
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1125
- Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 1126

Gli immobili in oggetto (mapp. 495, 1118, 1121, 1124) formano un unico corpo e confinano, da nord in senso orario, con la Via Presure (già str. Vicinale della Calcheira), mapp. 502, mapp. 1125-mapp. 1122-mapp. 1119 (viabilità ciclopedonale), mapp. 1115 e mapp. 493.

I mappali 1121 e 1124 ricadono interamente in zona di PGT “Rs1 – residenziale di saturazione ad alta densità” (art. 26 NTA Pdr), mentre il mappale 495 risulta azionato per 18,69 mq (ved. determinazione su tav. PR 01 – porzione occupata dalla cabina elettrica esistente) in ambito “Rs1” e per la restante superficie

in zona “TA – ricettiva alberghiera” (art. 30 NTA Pdr).

Gli immobili di cui sopra non risultano assoggettati a vincoli ambientali-paesistici.

ACCESSO AGLI ATTI – RIEPILOGO ITER AUTORIZZATIVO E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente pratica è sito al civico 1 di Via Presure, in località Isolaccia. Lo stesso è stato edificato sulla scorta dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valdidentro:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 84/77 anno 1978 del 27/07/78 rilasciata a Motta Mario per costruzione fabbricato ad uso civile abitazione;

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 84/77/A anno 1978 del 17/08/78 rilasciata a S.P.A. AGEFRA per costruzione fabbricato ad uso civile abitazione;
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 84/77/79 anno 1979 del 26/06/79 rilasciata a S.P.A. AGEFRA per variante alla costruzione di cui alla C.E. n° 84/77;
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 84/77/A anno 1979 del 03/01/80 rilasciata a S.P.A. AGEFRA per opere di sistemazione esterna del fabbricato e costruzione di cabina elettrica interrata;

I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data 30/09/1978 e gli stessi sono stati portati a termine il 10/06/1981.

In data 29/07/1981, in seguito ad istanza avanzata dalla proprietà il 17/06/1981, è stata rilasciata dal Comune di Valdidentro l'Autorizzazione di agibilità per l'immobile di cui sopra.

La destinazione d'uso urbanistica dello stesso fabbricato, come si desume dai titoli edilizi sopra richiamati, nonché dalla medesima autorizzazione di agibilità, è quella residenziale.

Successivamente non sono stati rilasciati titoli edilizi che abbiano variato la destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto; le autorizzazioni successive al 1981 sono le seguenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA P.E. N° 84/77/94 anno 1994 prot. 774 del 10/05/1994 per realizzazione di tavolati interni in piano seminterrato per delimitazione superficie da adibire a ricovero SKI e per attrezzi da giardino;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85 (CONDONO) P.E. N° 8/78/94Cond. Prog. N° 127 del 10/05/1994 per le opere abusivamente realizzate sul fabbricato in oggetto (subb. 1-2-3-63 – cambio di destinazione d'uso a sala giochi di parte del piano interrato e creazione nuove superfici al piano 5°)
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 10/05/1994 per le opere abusive oggetto di condono
- D.I.A. del 12/12/2001 prot. 9340 per lavori di realizzazione servizio igienico con spogliatoio e locale magazzino al piano seminterrato
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 141/2003 prot. n° 3600 del 05/08/2003 per la posa di un serbatoio GPL metallico interrato
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 99/2014 prot. n° 5272 del 17/08/2015 per la realizzazione di un vano tecnico adibito a locale caldaia sul prospetto sud e ripostiglio interno al piano terra
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 109/2017 per modifiche interne all'edificio in oggetto.
- In data 29/01/2021 è stata trasmessa mezzo PEC dalla società proprietaria dell'immobile una formale comunicazione di ripristino della destinazione d'uso legittima, ovvero quella residenziale (si veda a tal proposito il parere legale già allegato alla suddetta comunicazione, che si unisce anche alla presente pratica).

- SCIA n° 108/2022 in data 07/06/2022 protocollo 5446 per opere di manutenzione straordinaria finalizzata all'unione di numero 4 unità immobiliari (monolocali residenziali) esistenti ed ottenere n° 2 appartamenti costituiti da zona soggiorno/pranzo e ampia camera con bagno. I lavori sono ancora in corso, e la presente pratica è in parziale variante di detta scia.

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Il fabbricato residenziale in oggetto conta originariamente nr. 57 appartamenti .

É composto da un piano interrato e da n. 5 piani fuori terra. Dal piano terreno verso l'alto l'edificio risulta sfalsato altimetricamente di ca. 80 cm tra i due “blocchi” nord e sud. Lo stesso ha un'architettura propria che ne caratterizza fortemente l'aspetto esteriore; l'edificio è infatti composto da più “blocchi” monomaterici accostati tra di loro secondo uno specifico disegno e “scavati” dalle nicchie che racchiudono i balconi e le aperture. La maglia di pilastri che ne definisce la struttura portante è infatti simmetrica tra le porzioni nord-sud ed est-ovest e i pilastri stessi sono posti ad un interasse costante -sull'asse longitudinale- pari a 3,50 m.

Le due parti di fabbricato laterali (est ed ovest) separate dal corridoio centrale, identificabile dal rialzo sulle coperture ai vari livelli, sono infatti sfalsate planimetricamente tra di loro di 3,50 m.

Al piano interrato dell'edificio, accessibile direttamente dall'interno mediante il vano scala-ascensore o dall'esterno tramite la rampa carrabile posta lungo il lato ovest, è posta un'autorimessa ed alcuni locali di servizio, quali la centrale termica, depositi-magazzini, ripostigli, dispensa e la sala giochi nella parte a nord.

Al piano terra sono situati gli spazi di soggiorno, ufficio, ripostigli e, nella parte a sud, la sala da pranzo e la cucina.

Ai piani primo e secondo, identici fra di loro, sono presenti n° 19 monolocali per piano, al piano terzo n° 7 monolocali e n° 4 trilocali, al piano quarto n° 4 bilocali e n° 4 monolocali, al piano quinto, accessibile da una scaletta di servizio interna, è presente un ripostiglio con wc ed i locali tecnologici al servizio dell'impianto di sollevamento persone.

Riepilogando sono presenti n° 49 monolocali, n° 4 bilocali e n° 4 trilocali, per un totale di n° 57 appartamenti.

La struttura portante, come riscontrabile dal certificato di collaudo del 22/02/1980, è costituita da:

- *fondazioni e travi rovesce su quattro direttrici longitudinali;*
- *muri perimetrali e pilastrature ordinarie su quattro direttrici longitudinali;*
- *orditure orizzontali realizzate ai vari piani con travi a spessore in senso longitudinale collegate con*

solette prefabbricate $H=(4+16+3)$;

– strutture del gruppo scale e ascensore con muri portanti e rampe a sbalzo.

Le coperture inclinate sono costituite presumibilmente in lastre prefabbricate come gli orizzontamenti sottostanti.

I materiali utilizzati per i paramenti esterni sono il c.a. a vista per alcune porzioni del piano terra (lati nord e sud) ed il vano scale a ovest, il legno tinto noce scuro per le “nicchie” con balcone e per il parapetto dei balconi stessi, e le tegole canadesi colore marrone per la totalità delle rimanenti porzioni di fabbricato (pareti verticali e coperture inclinate).

La struttura si trova in discreto stato conservativo, ma necessita di importanti lavori di sistemazione (porzioni di rivestimenti esterni divelti, serramenti esterni da sostituire). Inoltre, l'uso attuale dell'immobile residenziale ai fini ricettivi non risulta più economicamente sostenibile in quanto necessita di un ammodernamento generale della ormai datata struttura.

DESCRIZIONE OPERE IN PROGETTO – VERIFICHE URBANISTICHE

Il progetto allegato prevede la manutenzione straordinaria di cui alla lett. b del comma 1, art. 3 del DPR 380/2001, mediante l'esecuzione dei seguenti interventi:

- efficientamento energetico: rimozione degli strati esistenti esterni alla parte strutturale (isolamento e tegole canadesi + supporto ligneo) e successiva coibentazione con adeguato materiale isolante (cfr. Legge 10 che si allegherà alla pratica);
- lieve modifica delle aperture esistenti ai fini del miglioramento dei rapporti aeroilluminanti;
- accorpamento di unità immobiliari (il numero complessivo degli appartamenti passerà dai 57 esistenti ai 38 in progetto);
- adeguamento degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario, antincendio, di ventilazione controllata e di sollevamento persone;

NON VIENE INTERESSATA DAI LAVORI LA PARTE STRUTTURALE.

L'immobile a lavori di manutenzione straordinaria ultimati sarà così composto:

- Al piano interrato (non variato), accessibile direttamente dall'interno mediante il vano scala ascensore o dall'esterno tramite la rampa carrabile posta lungo il lato ovest, è presente un'autorimessa ed alcuni locali di servizio, quali la centrale termica, depositi-magazzini, ripostigli, dispensa e la sala giochi nella parte a nord.

- Al piano terra (invariato) saranno situati gli spazi di soggiorno, ufficio, ripostigli e, nella parte a sud, la sala da pranzo e la cucina.
- Al piano primo saranno ricavati n. 12 appartamenti residenziali (5 monolocali, 3 bilocali e 4 trilocali);
- Al piano secondo saranno ricavati n. 12 appartamenti residenziali (5 monolocali, 3 bilocali e 4 trilocali);
- Al piano terzo saranno ricavati n. 9 appartamenti residenziali (5 monolocali, 2 trilocali e 2 quadrilocali);
- Al piano quarto saranno ricavati n. 4 appartamenti residenziali (4 trilocali);
- Al piano quinto sarà presente n. 1 appartamento residenziale (1 monocale);

La superficie lorda di pavimento esistente pari a 3081,17 mq (ved. determinazione su tav. PR 07) non sarà oggetto di variazione.

MATERIALI E FINITURE

Al piano terra le superfici esterne non invetriate (lati nord e sud) saranno rifinite con intonaco colore grigio.

Tutte le altre superfici opache, ad esclusione delle “nicchie” dove trovano posto i balconi esterni che avranno la medesima finitura di cui sopra (intonaco grigio), saranno rivestite in legno composito di colore marrone scuro.

La copertura sarà interamente rivestita in alluminio graffato di colore grigio. Le canali di gronda saranno incassate nel pacchetto della copertura, mentre i pluviali saranno incassati nella muratura esterna. Tutte le scossaline saranno in alluminio della medesima tipologia e colorazione.

Tutti i parapetti dei balconi saranno in pannelli metallici di colore grigio.

RISPARMIO ENERGETICO

Come anticipato sopra, il progetto è stato redatto ponendo particolare attenzione al risparmio energetico e in conformità alla normativa nazionale (D.Lgs 29.12.2006, n. 311 e D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e alla normativa regionale (DGR VIII/5773, Decreto 15833, DGR 5018, DGR VIII/4916 del 15 giugno 2007, LR n. 24 del 11/12/2006 - norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente) al fine di limitare le emissioni in atmosfera di CO₂.

La climatizzazione invernale e la produzione dell'acqua calda sanitaria saranno infatti ottenute mediante un generatore di calore ad alto rendimento. L'allontanamento dei fumi prodotti dal generatore di calore è

previsto mediante il riutilizzo (previo adeguamento alle vigenti normative in materia) del cavedio tecnologico esistente al centro del vano scala, avente espulsione al tetto. Particolare attenzione sarà inoltre posta anche alla coibentazione dell'involucro edilizio esistente e da realizzare, nonché alla tipologia degli infissi da installare, al fine di soddisfare gli standard minimi richiesti per l'ottenimento di un edificio in classe energetica "A4".

Per le specifiche inerenti l'impiantistica e i materiali che saranno impiegati nell'involucro, si rimanda alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, che si allegherà al presente progetto.

Per quanto non esplicitamente relazionato, si fa riferimento alle tavole grafiche e documentazione tecnica a corredo della presente richiesta.

Valdisotto, lì febbraio 2025

I tecnici:
