



CITTÀ DI VERBANIA



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Ministero del Lavoro  
e delle Politiche Sociali

autonomia degli anziani  
non autosufficienti  
PNRR fondi nextgenerationeu  
M5 C2 inv. 1.1 sub.inv. 1.1.2

riqualificazione casa del custode  
CUP B14H22000210006



PROGETTO ESECUTIVO

relazione generale

responsabile  
unico del  
progetto

ing. n. comola

rtp mandataria

arch. r. montalto

via rosmini 43  
28921 verbania vb  
tel 032353815  
cell 3355631565  
renatamontalto.rm@gmail.com

rtp mandanti

arch. c. bellani  
ing. f. morea  
ing. v. padula  
p.i. m. storti

data

settembre 2023

aggiornamento

scala

elaborato

Arg

**AUTONOMIA DEGLI ANZIANI NON  
AUTOSUFFICIENTI  
PNRR FONDI NEXTGENERATIONEU  
M5 C2 INVESTIMENTO 1.1 SUB.INV. 1.1.2**

**RIQUALIFICAZIONE CASA DEL CUSTODE  
CUP: B14H22000210006**

**PROGETTO ESECUTIVO**

**RELAZIONE GENERALE**

## **1. AMBITO PROGETTUALE**

Il presente progetto è inserito nel PNRR nella Missione 5 – 1.1.2. Autonomia degli anziani non autosufficienti e riguarda il recupero della Casa del Custode, ubicata presso il Cimitero di Intra, al fine di ottenere degli alloggi per anziani non autosufficienti.

L'obiettivo è “prevenire l'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti assicurando, in alternativa al ricovero a lungo termine in strutture residenziali pubbliche, un contesto abitativo attrezzato insieme ad un percorso di assistenza sociale e sociosanitaria integrata di tipo domiciliare, che consentano alla persona di conseguire e mantenere autonomia ed indipendenza”.

## **2. DICHIARAZIONE RISPETTO NORMATIVE**

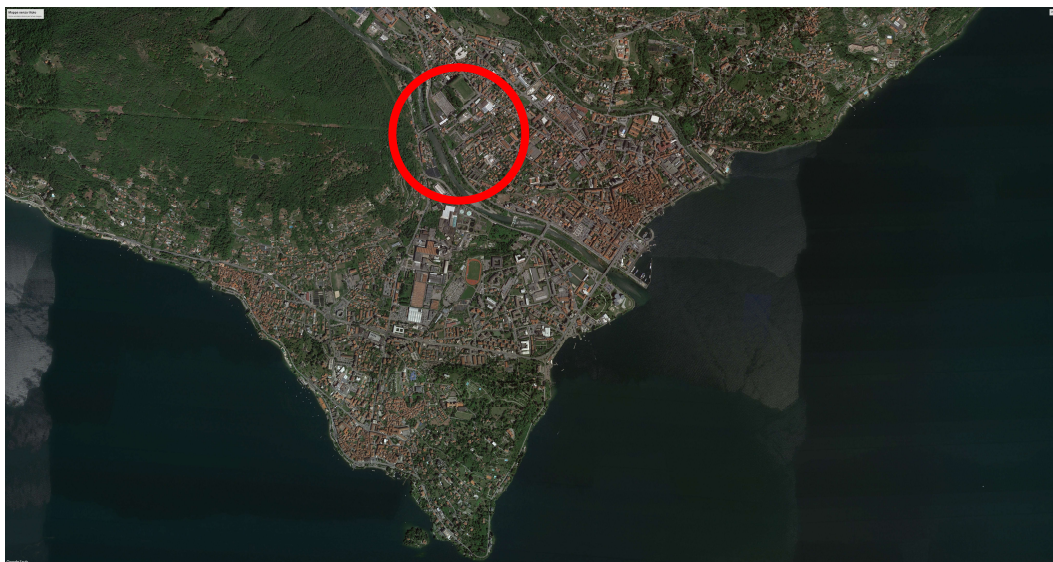
I firmatari del presente progetto:

Arch. Renata Montalto, arch. Camilla Bellani, ing. Fabio Morea, P.I. Mario Storti, ing. Vincenzo Padula, ciascuno per le proprie competenze,  
DICHIARANO:

di aver rispettato tutte le normative, tecniche e legislative, applicabili al progetto

### 3. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'edificio oggetto di intervento si trova in Via Farinelli n. 66 in adiacenza con il Cimitero di Intra.



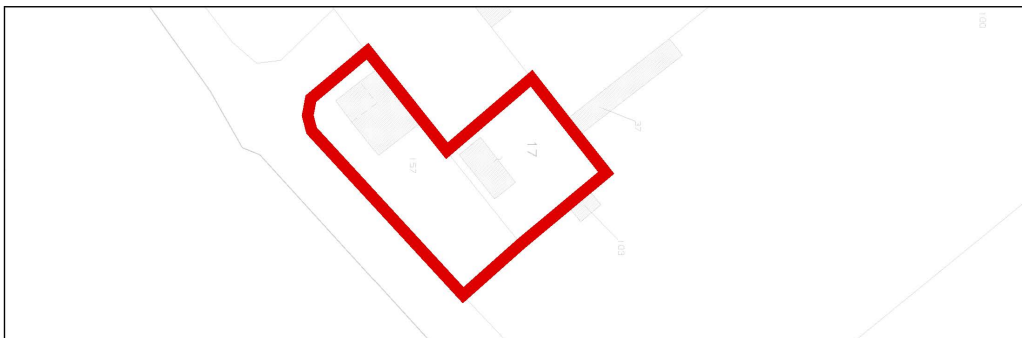
Rispetto alla sede stradale, il fabbricato è posto in posizione arretrata ed è circondato dal giardino di pertinenza, si trova, quindi, in posizione piuttosto tranquilla.





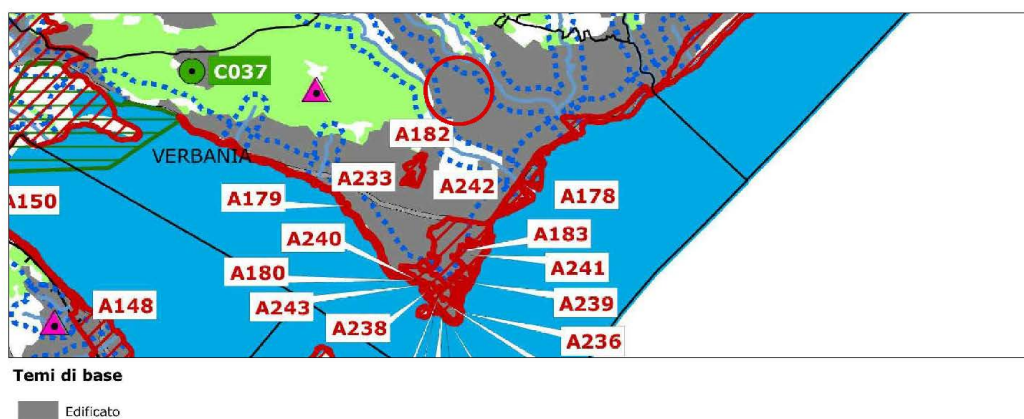
## 4. ESTRATTO CATASTALE

nct particella 17 - 157 foglio 37 1:1000



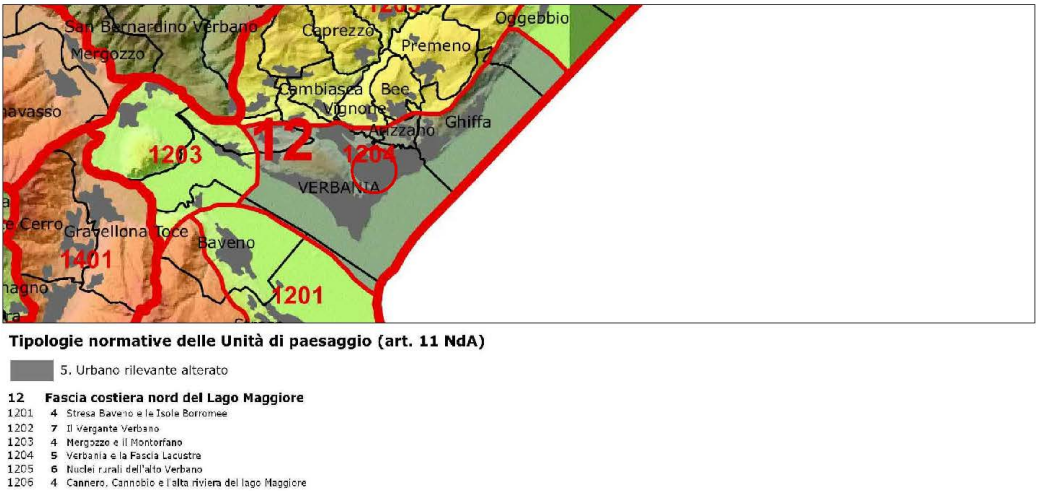
## 5. ESTRATTI PPR

tav p2.1 beni paesaggistici 1:10.000

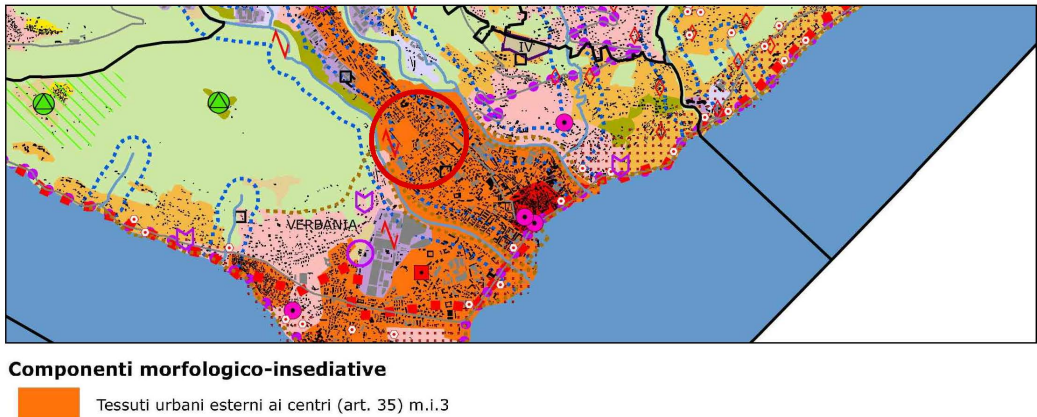




tav p3 ambiente e unità di paesaggio 1:10.000

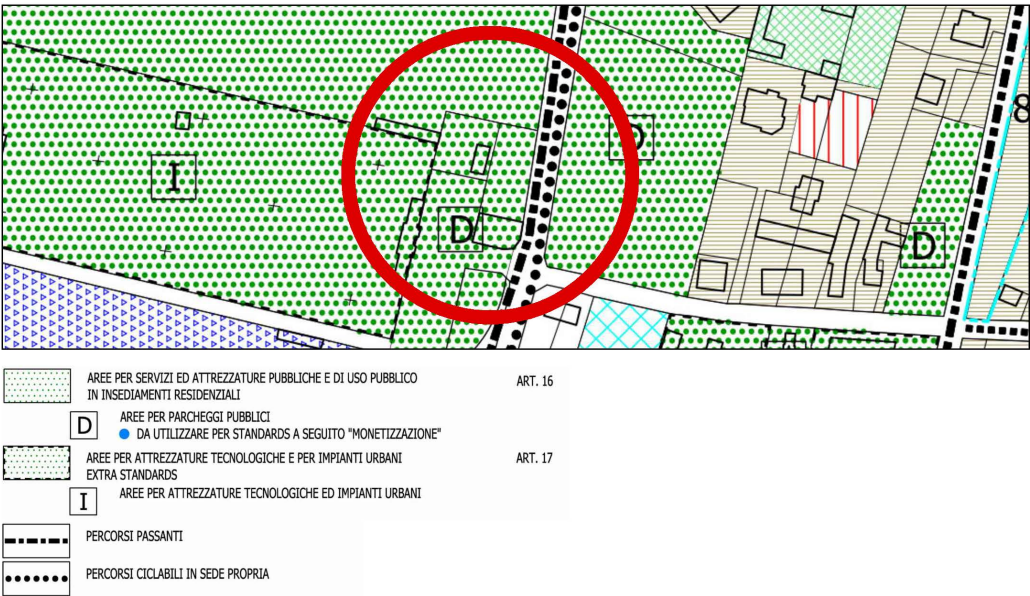


tav p4.3 componenti paesaggistiche 1:5000



6. ESTRATTI PRG

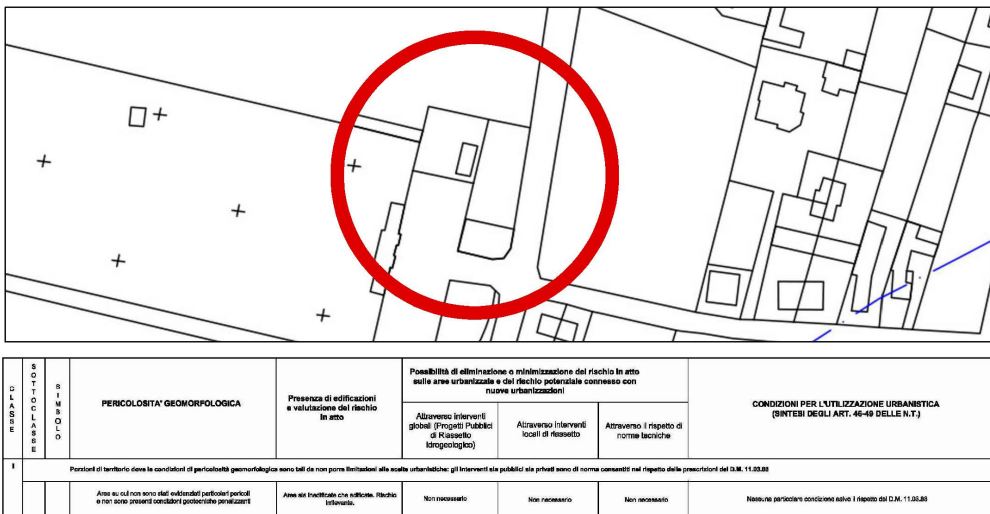
pr3 usi del suolo 1:2000



pr2 carta dei vincoli 1:2000



pg2 carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica  
1:2000



Dagli estratti riportati si evince che l'area e l'edificio oggetto di intervento sono inclusi in:

- art. 16 "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" lettera B.
- art. 35 "Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale" lettera B - Aree cimiteriali: si tratta del vincolo di rispetto cimiteriale, all'interno del quale è consentito l'ampliamento entro il limite del 10% della Sul esistente. Nella tavola A1 è stato riportato lo schema e il calcolo della SUL esistente pari a mq.103.72, nella tavola A5 è stato riportato lo schema e il calcolo della SUL di progetto pari a mq.113.84 e la verifica a dimostrazione che non si supera il limite della Sul ammissibile pari a mq. 114.10.
- art. 45 " classe I: si tratta del vincolo geologico e, in questo caso, le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
- inoltre, essendo l'edificio costruito più di 50 anni fa, ricade nell'art. 10 del dlgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che indica i beni immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.



## 7. STATO DI FATTO

L'edificio oggetto di intervento è un piccolo fabbricato, di circa 100mq., edificato agli inizi del 1900, formato da due piani fuori terra, tetto a padiglione e scala centrale interna.

Al piano terra si trovano la cucina e il soggiorno, mentre al piano primo due camere e il servizio igienico.

Si può ipotizzare che negli anni 60/70 il fabbricato sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di impianti tecnologici sottotraccia, la sostituzione delle finestre e il rifacimento del bagno.

Sui prospetti sono presenti degli sfondati con semplice funzione compositiva; al piano terra, verso strada, si intravedono due porte ad arco che sono state tamponate; Il piano terra presenta un bugnato a fasce.

Attualmente si accede al giardino di pertinenza da un cancello pedonale posto di fronte al muro di recinzione del Cimitero.

Nel giardino esiste un deposito attrezzi in lamiera e una vasca.

L'edificio è disabitato e in stato di abbandono da molti anni.

Prima della predisposizione del presente progetto, sono stati eseguiti diversi sopralluoghi durante i quali sono stati realizzati tutti i rilievi dello stato di fatto necessari per ridurre eventuali imprevisti durante il corso dei lavori.

Dopodiché tutte le informazioni raccolte sul posto sono state riportate nelle tavole A1, A2, A3, A4 dello stato di fatto

E' stata inoltre predisposta ampia documentazione fotografica riportata nella tavola Adf e nella presente relazione.

### Riepilogo caratteristiche costruttive:

- tetto	struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, lattoneria in lamiera preverniciata
- gronde	perlinate in legno smaltato e decorate con mantovana in lamiera
- murature esterne	in pietra e mattoni intonacate e tinteggiate
- solai	in legno con plafoni in cannette
- scala interna	in beola verniciata
- serramenti esterni	in legno naturale con vetri singoli (non idonei per il rispetto dei valori di trasmittanza dettati dall'attuale normativa nel caso di ristrutturazione totale) e persiane di legno smaltato
- pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate

- pavimenti interni in ceramica al piano terra e in linoleum al piano primo
- rivestimenti bagno e cucina ceramica
- serramenti interni in legno tamburato smaltato e vetro
- marciapiedi in cemento
- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa e alluminio (non idonei per il rispetto dell'attuale normativa nel caso di ristrutturazione totale)
- impianto elettrico sottotraccia (non idonei per il rispetto dell'attuale normativa nel caso di ristrutturazione totale)
- allacciamenti esistenti gas metano, corrente elettrica e acqua potabile

## 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto su Via Farinelli



prospetto laterale



scala interna





soggiorno



cucina



camera



camera



servizio igienico



## 9. OPERE IN PROGETTO

Visto la vetustà e lo stato di abbandono da parecchi anni dell'edificio e considerando la nuova destinazione ad alloggi per anziani non autosufficienti, si rende indispensabile una ristrutturazione importante con ampliamento.

Il progetto prevede il recupero dell'edificio mantenendo sostanzialmente le caratteristiche originarie, le strutture portanti principali e le scale, ma realizzando un piccolo ampliamento sul retro dell'edificio, verso il cimitero, per ottenere il volume necessario alla posa di un impianto elevatore, al fine di eliminare le barriere architettoniche, e per ricavare due nuovi servizi igienici, attrezzati per l'uso anche da parte di persone disabili.

Al piano terra, oltre all'ampliamento con vano ascensore e servizio igienico, verranno ricavati due locali a uso cucina e soggiorno, un ripostiglio e la centrale termica.

Al piano primo, oltre all'ampliamento con vano ascensore e servizio igienico, verranno ricavate una camera singola, una camera doppia e un ripostiglio.

Come richiesto dal bando PNRR, gli interventi previsti sono indispensabili per riqualificare gli spazi abitativi e dotarli di idonea strumentazione tecnologica atta a garantire l'autonomia degli anziani che utilizzeranno l'edificio e necessari per il collegamento alla rete dei servizi integrati sociali e sociosanitari per la continuità assistenziale.

I criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive derivano dalle seguenti necessità di adeguamento degli spazi esistenti:

- adeguamento funzionale
- adeguamento normativo
- adeguamento energetico

Le scelte, di conseguenza, sono state dettate dalle nuove funzioni assegnate all'edificio oggetto del progetto, che hanno reso necessarie le seguenti verifiche:

- dimensionali
- di aerilluminazione
- di sicurezza
- di accessibilità

In sintesi, gli interventi previsti nel presente progetto sono:

- rimozioni degli infissi, dei sanitari e degli impianti esistenti
- demolizione del tetto e delle tramezze interne
- realizzazione dell'ampliamento con fondazioni, vespaio aerato, murature portanti
- realizzazione del vespaio aerato al piano terra e irrigidimento del solaio esistente tra i due piani
- realizzazione di nuovo tetto con struttura in legno lamellare, copertura in tegole marsigliesi, gronda in legno e lattoneria in rame sagomata
- realizzazione dell'impianto termico, con posa di pannelli radianti a pavimento, di quello elettrico, con utilizzo di domotica e del nuovo impianto elevatore
- posa di cappotto esterno per l'ampliamento
- realizzazione di tinteggiature esterne ed interne
- posa di nuovi serramenti e persiane in legno smaltato, sanitari, pavimenti e rivestimenti
- realizzazione di marciapiede e pavimentazione esterna in autobloccanti di cemento
- realizzazione di recinzione esterna con muretto e rete metallica
- opere da giardiniere per abbattimento e potatura piante esistenti, piantumazione di nuova siepe e formazione di prato

## 10. QUADRO ECONOMICO

• importo lavori	€ 340.000,00
• oneri sicurezza	€ 13.000,00

<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 353.000,00</b>
----------------------	---------------------

• IVA 10% sui lavori	€ 35.300,00
• spese tecniche	€ 50.000,00
• CNPAIA e contributi 4%-5%	€ 2.250,00
• IVA su contributi e spese tecniche	€ 11.495,00
• arredamenti	€ 30.000,00
• incentivo RUP	€ 7.060,00
• imprevisti, revisione prezzi e premio accelerazione	€ 5.895,00

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 495.000,00</b>
---------------------------	---------------------



## 11. ELENCO ELABORATI

<b>A rg</b>	relazione generale	
<b>S rt</b>	relazione tecnica sulle strutture	
<b>S rc</b>	relazione di calcolo delle strutture	
<b>rce</b>	relazione consumi energetici e APE	
<b>IT r</b>	relazione impianto termico	
<b>IE r</b>	relazione impianto elettrico	
<b>pmo</b>	piano di manutenzione dell'opera	
<b>Spmo</b>	piano di manutenzione delle opere strutturali	
<b>psc</b>	piano di sicurezza e di coordinamento	
<b>fo</b>	fascicolo dell'opera	
<b>cp</b>	cronoprogramma	
<b>qe</b>	quadro economico	
<b>cme</b>	computo metrico estimativo	
<b>qim</b>	quadro incidenza manodopera	
<b>epu</b>	elenco prezzi unitari	
<b>ap</b>	analisi prezzi	
<b>sc</b>	schema di contratto	
<b>csa</b>	capitolato speciale d'appalto	
<b>rgm</b>	relazione gestione materie	
<b>CAM r</b>	relazione criteri minimi ambientali	
<b>DNSH r</b>	relazione do no significant harm e scheda 2	
<b>tav. A0</b>	inquadramento intervento: estratto mappa, CTR, PPR, PRGC	
<b>tav. Adf</b>	documentazione fotografica	
<b>tav. A1</b>	stato di fatto: planimetria generale e verifiche urbanistiche	scala 1:100 1:200
<b>tav. A2</b>	stato di fatto: pianta piano terra, primo, copertura e particolari costruttivi	scala 1:20 1:50
<b>tav. A3</b>	stato di fatto: prospetti	scala 1:50
<b>tav. A4</b>	stato di fatto: sezioni e particolari costruttivi	scala 1:20 1:50
<b>tav. A5</b>	progetto: planimetria generale	

	e verifiche urbanistiche	scala 1:100 1:200
<b>tav. A6</b>	progetto: pianta piano terra, primo, copertura e particolari costruttivi	scala 1:20 1:50
<b>tav. A7</b>	progetto: prospetti	scala 1:50
<b>tav. A8</b>	progetto: sezioni e particolari costruttivi	scala 1:20 1:50
<b>tav. A9</b>	progetto: abaco serramenti	scala 1:50
<b>tav. A10</b>	progetto: particolari bagno disabili: pianta, viste	scala 1:20
<b>tav. A11</b>	progetto: particolari costruttivi: linea vita e recinzione area	scala 1:50 1:100
<b>tav. A12</b>	raffronto: planimetria generale	scala 1:200
<b>tav. A13</b>	raffronto: pianta piano terra, primo e copertura	scala 1:50
<b>tav. A14</b>	raffronto: prospetti	scala 1:50
<b>tav. A15</b>	raffronto: sezioni	scala 1:50
<b>tav. S1</b>	progetto strutture: fondazioni e sottomurazioni	scala 1:20 1:50
<b>tav. S2</b>	progetto strutture: solaio calpestio piano primo	scala 1:20 1:50
<b>tav. S3</b>	progetto strutture: strutture di copertura	scala 1:20 1:50
<b>tav. IT1</b>	progetto impianto termico: schema posa impianto radiante	scala 1:50

<b>tav. IT2</b>	progetto impianto termico: piante dispositivi piano terra e primo	scala	1:50
<b>tav. IT3</b>	progetto impianto termico: schema funzionale		
<b>tav. IE1</b>	progetto impianto elettrico: quadri elettrici di distribuzione	scala	1:50
<b>tav. IE2</b>	progetto impianto elettrico: planimetria installazione apparecchi	scala	1:50