

Comune di Triggiano

Città Metropolitana di Bari



PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE
Decreto 16 settembre 2020, n.395

RIQUALIFICAZIONE DEI BORGHI STORICI

REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PER ERS NEL CENTRO STORICO
MEDIANTE IL RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

PROGETTO EDIFICIO TIPO

data: marzo 2024

REV.01

ELABORATO

NUMERO

01

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Sindaco: Dott. Antonio Donatelli

PROGETTAZIONE

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Dirigente / RUP:
Progettisti:

Ing. Carlo Ronzino
Arch. Paola Cardinale
Geom. Vito Innamorato
Geom. Salvatore Fortunato

PREMESSA

Il progetto di "Realizzazione di alloggi per ERS nel centro storico mediante il recupero di edifici esistenti" nel Comune di Triggiano risponde al Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PINQuA)- come da Decreto 7 ottobre 2021 del Ministro delle Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili- ed è classificato nel più ampio scenario del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) quale missione M5C2_Componente C2_Investimento 2.3.

Il progetto, dal titolo "*Abitare i borghi: luoghi dell'acqua e della cultura*", si concentra sul patrimonio del nucleo storico perseguendo contestualmente l'incremento dell'edilizia residenziale pubblica a fronte della riduzione del consumo di suolo, di un'accessibilità universale, e della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio stesso.

La ricognizione degli edifici oggetto d'interesse si è focalizzata su beni funzionalmente indipendenti, versanti in condizioni di degrado e abbandono, inseriti nel tessuto del centro storico e pertanto testimonianza di un patrimonio da recuperare.

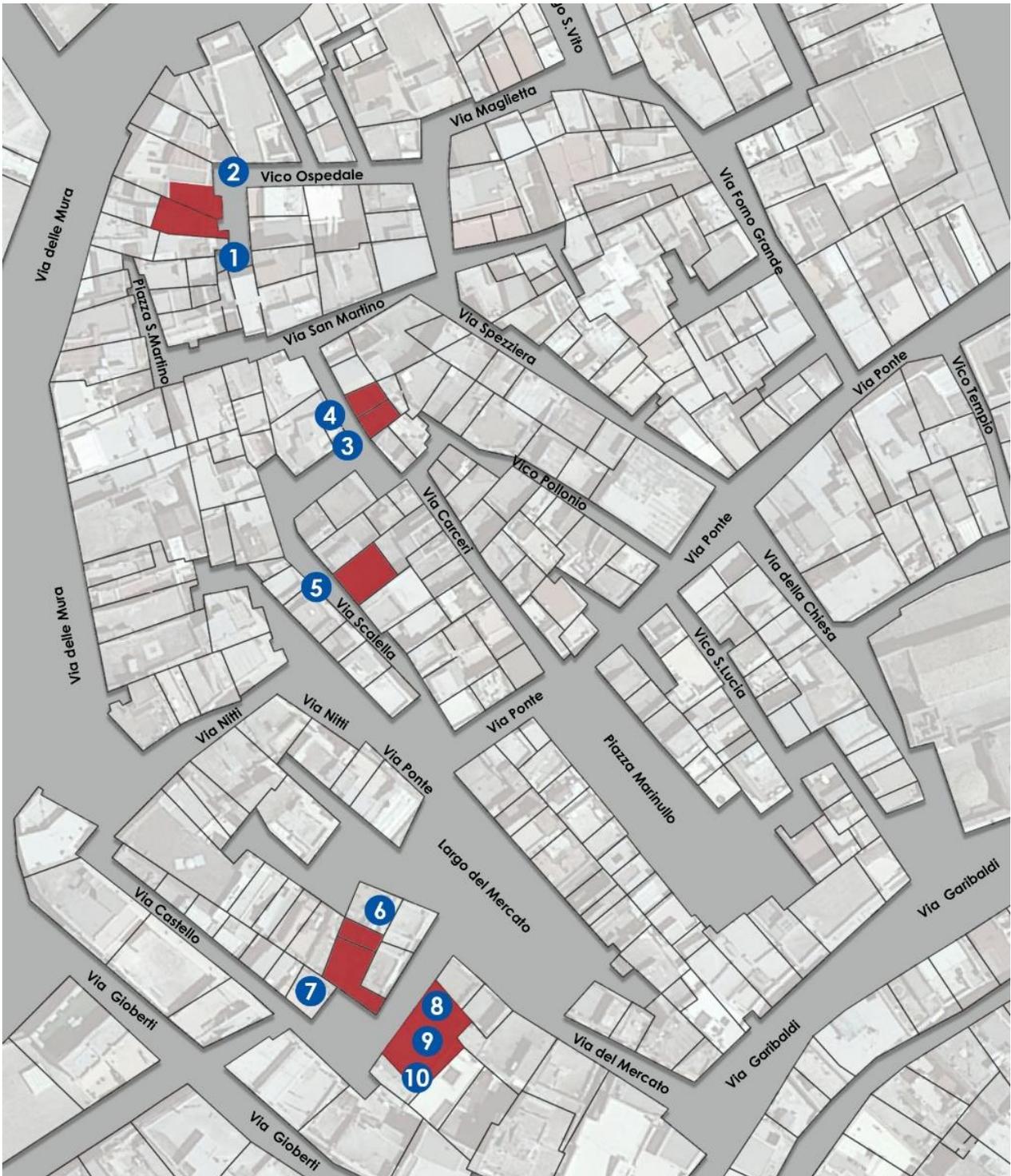
Le operazioni di indagine patrimoniale e catastale hanno condotto all'individuazione di **10 immobili** rispondenti alle istanze progettuali per una **superficie totale d'intervento pari a 940,48 mq.** (Rif. Planimetria generale d'intervento_REV.01).

Il masterplan così delineato si suddividerà in 5 unità d'intervento: il raggruppamento degli immobili per superficie, posizione e configurazione persegue la riduzione dei tempi di affidamento ed esecuzione dei lavori, nonché una gestione ottimale delle risorse a disposizione.

L'importo complessivo dell'intervento è di € 1.723.800,00, parzialmente co-finanziato dall'Amministrazione Comunale" (punto 2, lett. C), art. 6 della Open call) per una percentuale dell'11,05%, pari a € 175.000,00.

Le categorie d'intervento afferenti il progetto, così come definite nell'allegato A del D.P.R. n. 207/2010 e classificate nell'art. 61 comma 54 del D.P.R. n. 207/2010, sono **OG2 "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela"** e **OG11 "Impianti tecnologici"**, rispettivamente incidenti per una percentuale del **75%** e del **25%** sull'importo lavori.

Planimetria generale d'intervento



Edifici oggetto di riqualificazione

L'EDIFICIO TIPO

La natura delle opere oggetto d'intervento, così come il contesto in cui esse sono inserite suggerisce un **approccio tipologico** al progetto. Pur rispettando le istanze proprie e puntuali di ogni immobile è inevitabile che le lavorazioni, così come le tecniche e i materiali impiegati siano dettati da una visione d'insieme più ampia e ben definita.

Trattandosi di edifici pubblici appartenenti al centro storico, **l'intero processo progettuale e realizzativo dovrà essere indirizzato, verificato e approvato dalla Soprintendenza.**

Quanto di seguito riportato riguarda l'immobile 03, scelto perché **representativo della tipologia costruttiva** d'intervento e perché **caso critico ed emblematico** di tutti i possibili degradi o dissesti riscontrati in gran parte degli immobili del masterplan.

Una simultanea concentrazione di decadimento architettonico, strutturale e funzionale rende l'immobile 03 **esemplare della casistica degli interventi di recupero e restauro** che di volta in volta dovranno essere eseguiti sui diversi edifici.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile 03 si sviluppa su tre livelli per una superficie coperta di soli 23 mq circa: ogni livello si compone di un unico ambiente con un'unica apertura posta sull'unica facciata dell'edificio. Il piano seminterrato è voltato a botte ed è sottoposto rispetto alla quota stradale di 1,70 mt; diversamente da altri immobili simili, il vano seminterrato dell'ed. 03 presenta un camino e un'ulteriore scala tramite la quale si accede ad un piccolo vano posto a 4 metri di profondità rispetto al livello stradale (di fatto, conteggiando anche tale ambiente i livelli effettivi dell'immobile sono quattro).



Piano seminterrato

Il piano rialzato si caratterizza invece da un solaio a voltine e putrelle a 3,20 mt di altezza e da una pavimentazione in cementine decorate. L'unica fonte di luce di tale piano è rappresentata dall'ingresso, vicino al quale, nel sottoscala che porta al primo piano, è pressoché nascosto il camino.



Piano rialzato

Tramite la suddetta scala in tufo e pietra, dall'andamento piuttosto regolare, si accede al primo piano: percorrendo la scala si costeggia l'unica finestra dell'intero immobile nonché fonte di aria e luce per lo stesso piano primo.

In questo caso la pavimentazione è in cementine semplici e il solaio piano in latero-cemento realizza un'altezza netta di 2,30 mt.



Piano primo

Il lastrico solare è raggiungibile mediante una scala in cemento particolarmente ripida e irregolare che termina in un torrino ormai sprovvisto di copertura. Del vecchio strato di finitura in bitume ormai non vi è quasi più traccia.



Piano copertura

L'immobile è provvisto di allaccio idrico al piano seminterrato confermato dalla presenza di un contatore dell'Acquedotto Pugliese in facciata e di un allaccio elettrico, vista la presenza di un vecchissimo contatore nei pressi dell'ingresso al piano rialzato. Laddove tali allacci fossero ormai dismessi, nelle immediate vicinanze dell'ingresso pozze e tombini suggeriscono la possibilità di un facile riallaccio alle relative infrastrutture pubbliche.

DESCRIZIONE DEI DEGRADI E DEI DISSESTI



Facciata principale

A partire dalla facciata è possibile leggere una serie di degradi che in parte trovano giustificazione nei dissesti riscontrati all'interno.

La finitura ad intonaco si presenta in forte stato di degrado nella parte basamentale - in alcuni punti è spicconato, in altri maldestramente ripreso con del materiale incoerente - mentre in alto l'aspetto si fa più scialbato e pressoché assente nell'intorno della finestra. Nella parte sommitale della facciata, a partire dal cornicione verso l'infisso delle fessurazioni seguono e denunciano il degrado dei comenti di malta.

L'architrave della finestra e la parte terminale del pluviale sono infine "abitate" da vegetazione spontanea.

Come tutti gli immobili del centro storico di Triggiano, anche l'ed.03 presenta al piano seminterrato un quadro umido importante e diffuso denunciato dalla presenza tappezzante di muschi. Il fenomeno coinvolge il pavimento come le pareti decretando in alcuni punti il rigonfiamento o un vero e proprio distacco dell'intonaco. Da un punto di vista strutturale la volta caratterizzante l'ambiente non presenta dissesti.



Degrado e dissesti piano seminterrato

Il quadro umido al piano seminterrato si palesa al piano rialzato, per un'altezza di circa 1,50 mt, attraverso il distacco totale dell'intonaco. Il fenomeno di distacco interessa anche le prime tre voltine a partire dall'ingresso: le putrelle esposte si presentano ossidate sebbene, nel complesso, da un punto di vista strutturale non si evince la presenza di particolari dissesti.



Degrado e dissesti piano rialzato

È al primo piano che si concentra la necessità d'intervento. L'assenza di intonaco e la vegetazione letti in facciata nei pressi della finestra, si traducono all'interno in un quadro umido importante che coinvolgendo in gran parte il solaio in latero-cemento di copertura ne ha causato lo sfondellamento delle pignatte. In copertura la vegetazione spontanea conferma quanto ormai evidente nei piani precedenti.

Gli infissi in legno dell'ingresso e della finestra sono in gran parte sprovvisti di vetri, e la finestra in particolare risulta deformata dall'umidità.



Degrado e dissesti piano primo

IL PROGETTO E GLI INTERVENTI SPECIFICI PER PIANO

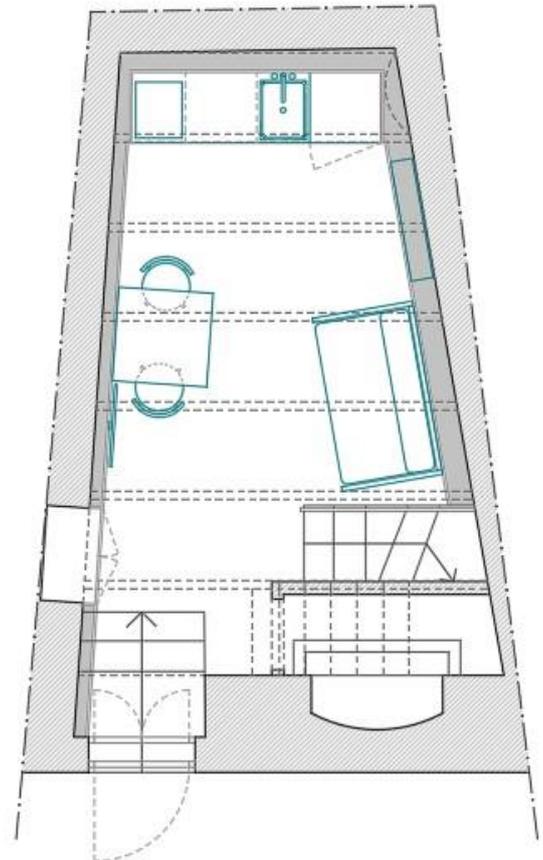
I locali seminterrati ed interrati, sebbene oggetto di recupero igienico-sanitario e funzionale, per tutti gli immobili sinora individuati, non si prestano alla funzione strettamente residenziale. La destinazione d'uso a deposito viene quindi riconfermata in sede progettuale.

Nel caso specifico in oggetto al piano seminterrato si prevede la rimozione dell'intonaco e l'esecuzione di un trattamento antimuffa mediante prodotti biocida.

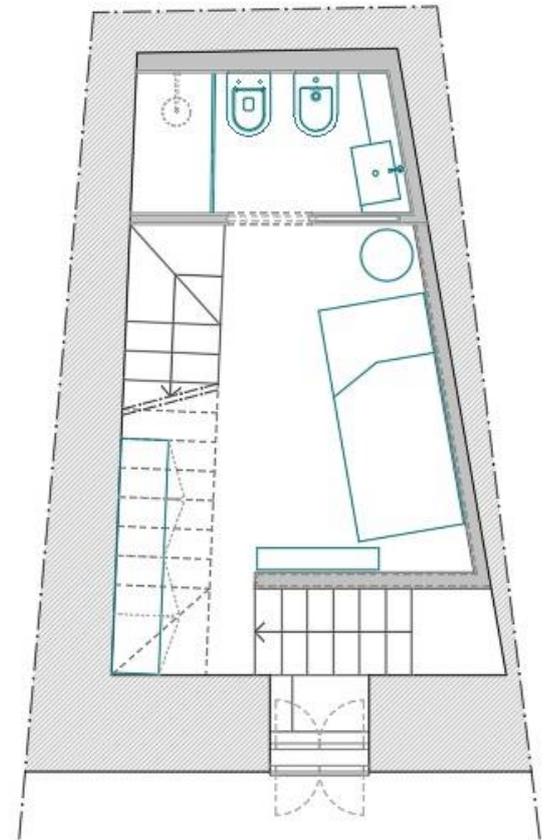
Il nuovo alloggio si snoderà tra il piano rialzato e il piano primo, secondo la consueta distribuzione zona giorno al livello inferiore di ingresso, e zona notte al livello superiore. Per poter sfruttare al meglio l'illuminazione derivante dalle esigue aperture si è scelto di impostare un ambiente open space per la zona giorno, con la cucina collocata sul fondo dell'ambiente dove, in linea, al primo piano è stato ricavato un servizio igienico completo.

Per poter rispondere alla duplice esigenza di creare una superficie parietale interna salubre e un adeguato attraversamento impiantistico si prevede la realizzazione di contropareti perimetrali. In questo modo si potrà anche dotare l'immobile di un impianto termico a pompa di calore con unità termoventilanti interne.

Uno dei principali problemi di fruibilità degli ambienti e dei collegamenti verticali riguarda la scala in cemento che dal primo piano conduce in copertura. Il posizionamento e l'andamento della scala sono tali da impedire un adeguato sbarco dal piano rialzato al primo, nonché una percorrenza sicura della stessa. Sebbene l'approccio della



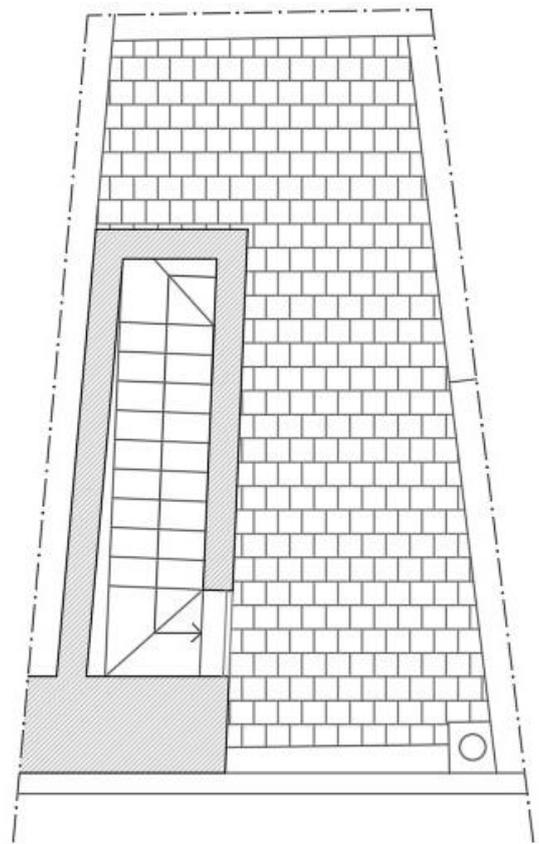
PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO

Soprintendenza sia del tutto conservativo, in questo caso, essendo la scala in oggetto in cemento, e dunque postuma rispetto all'età di costruzione dell'immobile, se ne propone la demolizione e la ricostruzione in legno con andamento regolare.

Un simile intervento è reso possibile anche e soprattutto dalla contestuale contingenza di demolizione e ricostruzione del solaio di copertura. L'esiguo spessore, relazionata allo stato di degrado dei ferri e delle pignatte non ne permette il recupero conservativo. La tipologia costruttiva scelta per la ricostruzione è quella del solaio in legno con travi 20x12 cm sormontato da un tavolato di 2 cm di spessore, sul quale realizzare il pacchetto di coibentazione e finitura con pavimentazione. Il nuovo solaio consentirà alla nuova scala di avere la giusta altezza di percorrenza e in copertura viene riconfermato pressoché lo stesso torrino scala. Le nuove murature che delimiteranno il torrino scala saranno realizzate in mattoni di tufo, coerentemente alle murature esistenti, posati in opera con giunti di malta a base di calce.



COPERTURA

GLI INTERVENTI GENERALI

Prima di procedere con ogni tipo di finitura, le murature emerse dalla rimozione degli intonaci esistenti saranno oggetto di eventuale stilatura dei giunti, laddove necessario.

Per tutti e tre i livelli, la nuova finitura sarà ad intonaco a base di calce senza alcun impiego di primer, con tinteggio di tipo tradizionale anch'esso a base di calce. La scelta delle cromie seguirà quanto emerso dai preventivi saggi stratigrafici, effettuati da un professionista esperto.

Le cementine decorate al piano rialzato, così come quella al primo piano impongono di essere preservate, dato il buono stato di conservazione in cui vigono. Pertanto, se ne prevede una semplice pulitura ad acqua e solvente leggero non acido.

Lo stato e l'assenza di particolare pregio degli infissi esistenti, ne permette la sostituzione al posto del preferibile restauro. I nuovi infissi saranno in legno del tipo doppio, prevedendo sia per l'ingresso che per la finestra gli scuri. Una simile scelta consentirà di apportare più luce anche

al piano rialzato senza alterare l'aspetto originario in facciata.

In facciata, la rimozione della vegetazione presente avverrà meccanicamente, previa applicazione puntuale di diserbante. Successivamente anche in questo caso si procederà con la rimozione dell'intonaco esistente e delle riprese di materiale posticce. Seguiranno dunque il consolidamento degli elementi lapidei e la stilatatura dei giunti per concludere con una scialbatura a calce eseguita senza ricorso a primer.

IL DIRIGENTE/RUP
(ING. CARLO RONZINO)