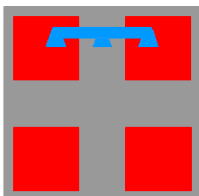




COMUNE DI STRESA



REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI STRESA

LAVORI DI RESTAURO PALAZZINA LIBERTY - LOTTO N°2
DI COMPLETAMENTO ED OPERE DI SISTEMAZIONE
RECINZIONE ED AREE ESTERNE - CUP G69I22001460004

Committenza:

Comune di STRESA

Progetto:

PROGETTO ESECUTIVO 2° LOTTO

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Progettazione:

FALCIOLA ARCH. GIOVANNA
n.250 Ordine Architetti Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori Novara e VCO

Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)

tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO

Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)

tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

Tavola n°:

A

Data: OTTOBRE 2023

Agg:

Committenza:

PREMESSA.....	2
INQUADRAMENTO AREA OGGETTO DI INTERVENTO	4
OBIETTIVI DEL PROGETTO E RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA	8
VERIFICA DI COMPATIBILITA' AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	12
VALUTAZIONE ECONOMICA.....	13

PREMESSA

Con determina del servizio tecnico area lavori pubblici il Comune di Stresa (Vb) ha conferito ai sottoscritti **Dott. Arch. Falciola Giovanna** iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del VCO al n° 250, **Dott. Ing. Franco FALCIOLA**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n°123, con studio in Domodossola (Vb), Via Bonomelli n°16, ed al **Perito Industriale Maurizio TORI**, iscritto all'Albo dei Periti Industriali al n°59, incarico per redigere il progetto esecutivo del **2° LOTTO** dei lavori di **RESTAURO PALAZZINA LIBERTY - COMPLETAMENTO ED OPERE DI SISTEMAZIONE RECINZIONE ED AREE ESTERNE - CUP G69I2200146000**.

La progettazione in materia di lavori pubblici si articola, secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo ed è intesa ad assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere.
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Il progettista incaricato sviluppa, nel rispetto dei contenuti del documento di indirizzo alla progettazione e secondo le modalità indicate dal decreto, le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui sopra punti a)...)l), nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali.

Il progetto di fattibilità deve consentire, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa.

Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo del prezzario predisposto dalla regione.

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

La presente relazione sviluppa quindi i contenuti del progetto esecutivo **2°LOTTO** inerente i lavori di **RESTAURO PALAZZINA LIBERTY - COMPLETAMENTO ED OPERE DI SISTEMAZIONE RECINZIONE ED AREE ESTERNE - CUP G69I2200146000**.

INQUADRAMENTO AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il fabbricato comunale oggetto di intervento è la Palazzina Liberty sita nel centro di Stresa in adiacenza al palazzo dei Congressi.



AREA FRONTALE



LATO GIARDINO INTERNO

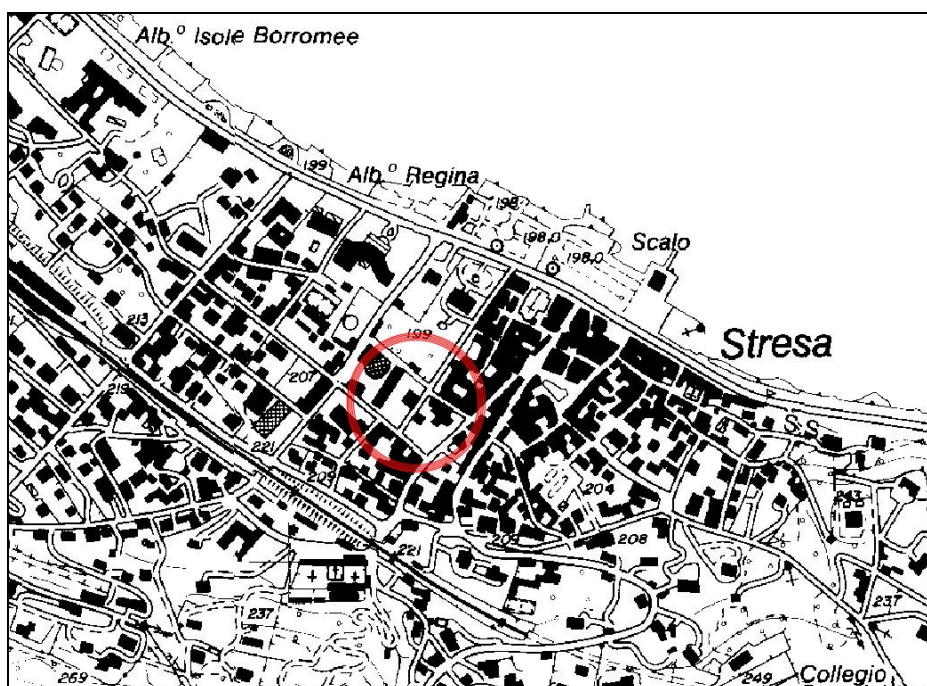


LATO GIARDINO INTERNO

Trattasi di un edificio pubblico utilizzato prevalentemente per mostre d'arte al piano rialzato, mentre al piano seminterrato era adibito ad archivio comunale.

La volontà dell'Amministrazione comunale è quella di effettuare un intervento di restauro complessivo del fabbricato, finalizzato ad un suo adeguamento alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, alle norme impiantistiche ed a quelle dei Vigili del Fuoco, per ottenere inoltre una riutilizzazione del piano seminterrato per scopi di tipo sociale e culturale.

Si allega estratto della CTR regionale con l'individuazione della zona di intervento:



Sezione CTR 073110

Si allega estratto di mappa con indicata l'area di intervento:


















Stresa NCT Fg. 15

Si allega estratto del PRGC vigente con indicata l'area di intervento:



AREE A DESTINAZIONE




















PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

	Art. 2.2	Aree dei Nuclei Urbani originari
	Art. 2.3	Edifici dei nuclei urbani originari soggetti a interventi di adeguamento interno e manutenzione
	Art. 2.8	Aree a capacità insediativa invariata
	Art. 2.9	Aree esterne a capacità insediativa invariata
	Art. 2.10	Aree a residenza in parco privato
	Art. 2.11	Aree di salvaguardia ambientale
		Edifici di particolare valore ambientale in Zone di cui agli Art. 2.10 e 2.11
	Art. 2.12	Aree di ristrutturazione completamente edilizio (Capoluogo) B1
		Aree di ristrutturazione e completamento edilizio (Frazioni) B2
	Art. 2.13	Aree di nuova edificazione "B3"
		Aree di nuova edificazione "B4"
		Aree di nuova edificazione "B5"
		Aree di nuova edificazione "B6"
	Art. 2.14	Aree di nuova edificazione a densità ridotta
	Art. 2.16	PEEP Aree di edilizia

PRODUTTIVA

	Art. 3.2	Aree artigianali esistenti
	Art. 3.3	Nuove aree artigianali
	Art. 3.4	Aree destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri esistenti PEC - H
	Art. 3.4.1	Aree destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri esistenti con incremento volumetrico
	Art. 3.5	Aree destinate a nuovi insediamenti ricettivi - Alberghieri
	Art. 3.6	Aree per nuovi insediamenti ricettivi all'aperto
	Art. 3.7	Aree per attrezzature e ricettività ricreative e sportive

PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO E ZONE A VINCOLO SPECIALE

	Art. 4.1	Aree destinate a Servizi Sociali e ad Attrezzature Pubbliche e di uso Pubblico
	Art. 4.1a	Aree per l'istruzione
	Art. 4.1b	Attrezzature di interesse comunale
	Art. 4.1c	Attrezzature e servizi di interesse generale
	Art. 4.1d	Parcheggi pubblici
	Art. 4.1e	Attrezzature e servizi di interesse generale
	Art. 4.2	Aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico di proprietà privata
	Art. 4.2.1	Scolastiche
	Art. 4.2.2	Centro culturale studi
	Art. 4.2.3	Interscambio
	Art. 4.2.4	Nautica
	Art. 4.2.5	Casa di riposo
	Art. 4.3	Aree cimiteriali e vincolo di rispetto cimiteriale
	Art. 4.5	Aree destinate alla viabilità
	Art. 4.5	Verde di arredo stradale
	Art. 4.6	Aree ferroviarie
	Art. 4.7	Aree di tutela ambientale
	Art. 4.8	Aree boscate
	Art. 4.10	Parchi privati
	Art. 4.10	Edifici di particolare valore ambientale in zone a parchi privati
	Art. 4.15	Area per il campo da golf

OBIETTIVI DEL PROGETTO E RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

La Palazzina Liberty è stata oggetto di un primo intervento volto al risanamento conservativo del piano seminterrato, al rifacimento del manto di copertura ed al restauro delle facciate esterne. Con il primo lotto sono state inoltre realizzate le pavimentazioni esterne in pietra.

I principali obbiettivi perseguiti dal progetto del **2° LOTTO** sono quelli di effettuare il completamento dei lavori eseguiti con il primo lotto ed un intervento di restauro del piano rialzato, oltre alla sistemazione dell'area esterna compresa la recinzione.

Particolare attenzione è stata data all'individuazione degli interventi necessari per il restauro delle superfici interne; a tale scopo, già in sede di progettazione DEFINITIVA era stato dato apposito incarico per l'effettuazione delle indagini e delle analisi stratigrafiche sui fronti esterni dell'edificio (sui quali si è già intervenuti) e nei locali interni, per individuare ed approfondire le emergenze più significative, andando ad individuare le tipologie di intonaco presenti e la sequenza stratigrafica degli interventi manutentivi, per consentire la definizione delle sequenze degli strati di intonaci, la loro configurazione e la tipologia dei materiali costitutivi.

Le **indagini stratigrafiche che vengono allegate**, a cui si rimanda per il dettaglio specifico delle parti oggetto del presente progetto, hanno analizzato le superfici per individuare la successione cromatica e/o decorativa attraverso mirate e localizzate ispezioni in profondità, la consistenza e composizione materica dei materiali usati, i tipi di intonaci, la loro granulometria e il colore delle tinteggiature che si sono succedute nel tempo.

La redazione delle indagini era stata effettuata dal Dott. Federico Barberi; la metodologia di intervento per il restauro è descritta nella relazione di accompagnamento alle indagini.

Il progetto prevede quindi il completamento della riqualificazione totale del piano seminterrato, con la posa della componente impiantistica, e le opere di restauro del piano rialzato oltre, come detto sopra, alla sistemazione dell'area e della recinzione esterna.

Le opere previste nel **2° Lotto** sono le seguenti:

- 1) allestimento del cantiere;
- 2) pulizia dei locali (piano rialzato), compreso carico e trasporto in discarica;
- 3) rimozione impiantistica esistente (meccanica ed elettrica);
- 4) scavo di sbancamento e successivo rinterro, a macchina e/o a mano, per realizzazione nuova pavimentazione esterna lato ingresso e rimodellamento area esterna posta sul retro del fabbricato (Sud);
- 5) fornitura e getto di calcestruzzo + rete elettrosaldata per realizzazione sottofondo nuova pavimentazione in pietra (camminamento dal cancello all'ingresso);
- 6) pulitura, raschiatura e/o lavatura, restauro dell'intonacatura e decorazioni varie al "piano rialzato";
- 7) sistemazione porte interne "piano rialzato" (ferramenta, cassonetti e cornici);
- 8) tinteggiatura e/o imbiancatura interna "piano rialzato";

- 9) rimozione di alcune parti e successiva posa in opera del pavimento in legno esistente (sala esposizioni 1);
- 10) fornitura e posa in opera di nuovo pavimento in legno (sala esposizioni 2);
- 11) realizzazione nuova pavimentazione esterna (lato Nord) in stabilizzato (ghiaietto) e lastre di pietra per il camminamento che dal cancello conduce alla scalinata;
- 12) realizzazione di nuovo gradino, per la scala d'accesso esterna, in masselli di granito rosa di Baveno;
- 13) smontaggio, pulitura, verniciatura e rimontaggio recinzione metallica / cancello, in metallo (lato Nord);
- 14) idropulitura muro in pietra/cls di recinzione;
- 15) rimozione recinzione esistente, in rete plastificata, e successiva posa di una nuova recinzione metallica (lato Est ed Ovest);
- 16) sistemazione aree a verde (lato Nord e Sud) mediante formazione di nuovo prato;
- 17) completamento della realizzazione dell' impianto elettrico, rilevazione incendi, ricambio d'aria, climatizzazione ed impianto Evac.

Per le parti impiantistiche e la loro descrizione si rimanda alle relazioni specialistiche redatte dal progettista incaricato P.I. Maurizio Tori.

L'elenco ha funzione illustrativa delle opere del secondo lotto. Per completezza si rimanda al computo metrico estimativo.

Si riporta di seguito una tabella sintetica di confronto tra i dettami normativi a cui deve rifarsi la progettazione e le caratteristiche del presente progetto:

Dettami a cui deve ricondursi la progettazione ed obiettivi da perseguire	Caratteristiche del progetto
a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;	La volontà dell'Amministrazione comunale è quella di effettuare un intervento di restauro complessivo del fabbricato, finalizzato ad un suo adeguamento alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, alle norme impiantistiche ed a quelle dei Vigili del Fuoco, per ottenere inoltre una riutilizzazione del piano seminterrato per scopi di tipo sociale e culturale.
b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;	L'intervento prevede attraverso un sistema coordinato di interventi di ripristinare le caratteristiche architettoniche originarie della struttura, mediante il restauro delle facciate esterne e delle superfici interne. Al piano seminterrato sono previsti interventi significativi volti alla riqualificazione funzionale del piano ed al suo risanamento complessivo.
c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;	L'intervento risulta conforme alle norme urbanistiche, è stato sottoposto al parere della Commissione Locale del Paesaggio ed al Parere della Competente Soprintendenza.
d) un limitato consumo del suolo;	Il Progetto interessa un fabbricato già esistente ed inserito nel contesto urbano della città di Stresa e quindi non comporta consumo di suolo.
e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;	L'intervento, come riportato sopra, è stato soggetto al parere della Commissione Locale del Paesaggio ed al Parere della Competente Soprintendenza.
f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere.	La scelta progettuale di rifare complessivamente gli impianti, adeguandoli alla normativa, ed utilizzando tecnologie a basso consumo (LED) persegue l'obiettivo di garantire un efficientamento energetico; gli interventi su serramenti esterni, pur mantenendo le caratteristiche architettoniche è finalizzato ad aumentare l'isolamento.
g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;	L'intervento è stato oggetto di verifica da parte della Competente Soprintendenza.

h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;	<p>La progettazione è stata sviluppata previa redazione di un rilievo strumentale con conseguente restituzione dello stato di fatto su supporto informativo (Autocad).</p> <p>La documentazione redatta su supporto informatico è stata utilizzata per effettuare le modellazioni necessarie alla progettazione impiantistica e potrà essere utilizzata per futuri interventi nell'ottica della razionalizzazione delle attività di progettazione.</p>
i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;	il progetto prevede la realizzazione di un nuovo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, salvaguardando il fabbricato da eventuali infiltrazioni.
l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;	L'intervento in progetto è rivolto inoltre all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo i disposti del DM 236/89 e del DPR 503/96.

Gli elaborati grafici allegati al progetto indicano le opere previste e la localizzazione dell'intervento ed il computo metrico estimativo elabora l'importo di spesa per il compimento delle opere stesse.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

In riferimento alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836 Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), divenute vincolanti, tenuto conto che tali disposizioni prevalgono su quelle incompatibili contenute nella vigente strumentazione urbanistica e devono essere osservate da parte di soggetti pubblici e privati, si prende in esame dal Catalogo dei BB.PP. la scheda regionale **A173** e si analizza la conformità con l'intervento in progetto.

Prescrizioni P.P.R.	Valutazioni
L'area oggetto di intervento è classificata nel PPR con la Scheda A173 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del Comune di Stresa.	L'intervento in progetto è volto al restauro ed alla riqualificazione della Palazzina Liberty rispettando le finalità contenute nella Scheda A173 , a cui si rimanda per i contenuti.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Da un esame e computo dei lavori occorrenti, applicando i prezzi di cui al Prezziario Regionale in vigore (2023), da applicarsi per tale tipo di opera, si giunge al costo finale dell'opera il quale ammonta a Euro #**750'000,00**# (*Settecentocinquantamila/00 Euro*) comprensivo di IVA, spese tecniche di progettazione, D.L. ed altre come da quadro economico allegato.

Domodossola, 10/2023

I Tecnici