

ALLEGATO 2

STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO DI STRADA MAGGIORE 74

Lo stato attuale in cui si trova l'edificio di Strada Maggiore 74 è quello risultante dopo l'ultimo intervento urgente eseguito a seguito della rescissione del contratto di appalto per i lavori di ristrutturazione complessivi del fabbricato. Infatti in conseguenza l'interruzione dei lavori, venne esperita una gara (anno 2010) per lavori urgenti di rimessa in pristino e completamento delle coperture, della rete fognaria e delle opere strutturali, volte principalmente alla salvaguardia del complesso monumentale e al completamento/collaudo delle opere strutturali.

Tali opere urgenti sono state portate a termine, pertanto attualmente l'immobile si presenta nelle condizioni di un "grezzo avanzato" da un lato, diverse opere di demolizione ancora da terminare, e dall'altra, buona parte delle nuove partizioni interne in muratura e della distribuzione impiantistica già in opera oltre alla rete fognaria completa e funzionante e alla copertura anch'essa completa. Una nota a parte va riservata al restauro degli elementi pittorici e lapidei per i quali, avendo in parte già subito un grossolano intervento nel corso del primo appalto, sarà necessario prevedere al completamento.

Si premette che tutte le opere di finitura dovranno essere concordate con la competente Soprintendenza e che quanto indicato sul presente elenco è da considerarsi come proposta (già comunemente in gran parte autorizzata con specifici pareri della Soprintendenza Ambientale).

Si precisa inoltre che è stato redatto il collaudo delle opere strutturali realizzate e verificata la vulnerabilità sismica dell'edificio come richiesto dalle normative vigenti

Per dare un quadro esauriente della situazione attuale del complesso di S. Marta e delle opere di completamento previste, di seguito verranno analizzati in maniera sintetica le principali lavorazioni eseguite e da eseguire.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LUOGHI E DEI LAVORI ESEGUITI E DA ESEGUIRE

- **Note generali**

Si sottolinea che nella fase iniziale dei lavori è necessaria la revisione delle componenti impiantistiche già in opera con smantellamento delle parti giudicate non idonee.

In generale è poi necessario che tutte le parti del complesso siano esse murature intonaci, paramenti murari f/v, elementi lapidei, pavimenti/rivestimenti, elementi lignei in ferro, serramenti ecc... siano oggetto di intervento quale la sostituzione, demolizione e rifacimento, restauro o semplice manutenzione.

- **Coperture:**

Attualmente il manto di copertura, lucernari e lattonerie comprese le grondaie sono stati ultimati e anche le tinteggiature delle facciate prospicienti il coperto. Tutte le coperture sono ora accessibili in sicurezza utilizzando la linea vita predisposto. Sulle facciate interne ai cortili è stata trattata anche la tavola di testa in legno mentre su tutte le facciate deve essere effettuata manutenzione allo sporto (tinteggiatura delle parli in cemento, trattamento impregnante

mordenzato delle parti in legno).

- **Rete di scarico, ventilazione ed estrattori cucine**

Attualmente la rete di scarico è stata realizzata nel precedente appalto ed è costituita da un collettore per le acque bianche e un collettore per le acque nere. Le cucine hanno colonne di scarico dedicato che “sfociano” in alcuni degrassatori dislocati al piano interrato, che a loro volta si immettono nel collettore delle acque nere. Le canne d’esalazione delle cucine sono state realizzate e sfociano anch’esse in copertura.

- **Cavedi in acciaio per il passaggio impianti**

Attualmente i cavedi sono realizzati e completati strutturalmente, in essi sono stati posate le tubazioni della rete principale degli impianti meccanici, una volta completata la posa degli impianti, i cavedi dovranno essere opportunamente riempiti con lana minerale e chiusi con lastre fono isolanti finite ad intonaco. Per i canali collocati in pareti confinanti fra due appartamenti o fra appartamenti e corridoio sarà necessario aggiungere, la placcatura dell'intera parete con lastre fono isolanti.

- **Vani ascensore**

Attualmente i vani ascensori presentano ancora delle strutture da demolire dei vecchi elevatori, per il loro completamento è necessario l'adeguamento/realizzazione di tutti i vani porta, l'apertura delle necessarie prese d'aria la demolizione del solaio extracorsa esistente di alcuni e la realizzazione di una controsoffittatura REI a protezione del sovrastante solaio ligneo di copertura per altri.

- **Vani scala**

Attualmente alcuni vani scala presentano delle lavorazioni non portate a termine sui quali è necessario intervenire e comunque in linea generale in tutti i vani scala interni ed esterni esistenti è necessario il rifacimento dei gradini e la sostituzione dei corrimano e parapetti in ferro, che saranno completati da corrimano in legno.

- **Terrazzi e pozzi luce**

Nel complesso sono presenti il terrazzo prospiciente il cortile monumentale (lato Nord), due terrazzini in falda al piano sottotetto e un pozzo luce al primo piano dell'ala Borchetta, adiacente alla Chiesa di Santa Caterina. E' necessaria la demolizione dei pavimenti, dei massetti sottofondi e delle vecchie impermeabilizzazioni fino alla struttura e il rifacimento di sottofondi pendenzati, l'isolamento termico ove necessario, l'impermeabilizzazione (costituita da doppio strato di membrana bituminosa), e il pavimento con relativo battiscopa.

- **Corpo di fabbrica adibito a cabina Enel, gruppo di misura, cabina di trasformazione**

Devono essere completate le murature perimetrali e il muro di divisione fra locale ENEL e locale gruppo di misura. Le pareti devono essere intonacate e i locali controsoffittati. I cunicoli a pavimento dovranno essere completati con idonei telai angolari murati e lamiere di chiusura.

- **Opere in ferro**

In generale è necessaria la sostituzione di tutti i corrimano e parapetti esistenti, sia di rampe di scale che di vani finestra, aventi altezza del bancale inferiore a mt 1,00. E' altresì necessaria la

sostituzione di tutte le griglie a pavimento delle bocche di lupo dei cortili.

- **Serramenti interni ed esterni**

Attualmente i serramenti sono quelli originali per i quali In generale dovrà essere previsto un ciclo manutentivo dei serramenti in legno esistenti, esterni ed interni (questi ultimi limitatamente al Piano Terra) e delle persiane e scuri esistenti. I serramenti d'epoca e i portoni principali, insieme ad alcune lunette sopra luce dovranno essere invece oggetto di restauro e ripristino funzionale.

Al Piano Seminterrato è necessaria la rimozione dei serramenti in alluminio esistenti e la fornitura di nuovi serramenti sempre in alluminio.

- **Restauri**

I restauri murari sono stati parzialmente eseguiti e comunque da rifare/completare, come da farsi è il restauro dei serramenti d'epoca e dei portoni interni ed esterni sono necessari i restauri di tutti gli elementi lapidei quali basamenti, fusti di colonne, capitelli, ecc.

- **Facciate interne ed esterne intonacate e tinteggiate**

Allo stato attuale sulle facciate non sono state eseguite lavorazioni, se non quelle a ridosso delle gronde di copertura, in linea generale rimane quindi necessaria la demolizione e rifacimento delle parti di intonaco in distacco e il rifacimento di alcuni tratti di intonaco all'altezza del pavimento (ingresso da Strada Maggiore, facciate esterne) con intonaco deumidificante. Di tutte le facciate è necessaria la pulizia, preparazione, stuccatura/rasatura e successiva tinteggiatura.

- **Chiostro e cortile interno**

Allo stato attuale è ancora presente la pavimentazione esistente sarà eventualmente necessaria la demolizione del pavimento, del relativo sottofondo, della sottostante soletta armata in cls (se presente) e lo scavo per una profondità di circa cm 20; il successivo livellamento del piano con stabilizzato, l'esecuzione di massetto armato l'impermeabilizzazione e l'esecuzione di pavimento in cubetti di porfido.

- **Cortile monumentale**

Attualmente si presenta come prima dei lavori di ristrutturazione non completati, sarà eventualmente necessaria la revisione della pavimentazione esistente, il rifacimento di un nuovo tratto di camminamento in corrispondenza della recinzione lato Nord, la fornitura e posa in opera di griglie drenanti e la sostituzione delle griglie delle bocche di lupo, il rifacimento dell'impianto di irrigazione ecc.

- **Cortile Torleone**

Dovrà essere completato il manufatto cabina ENEL, attualmente realizzato al grezzo.

La scala e il corsello a servizio dei locali tecnologici al Piano Seminterrato dovrà essere oggetto di manutenzione come anche il muro in c.a. di sostegno ripristinato con idonei cicli di recupero del c.a. e tinteggiato.

La pavimentazione del cortile attualmente in essere dovrà necessariamente essere oggetto di demolizione e rifacimento in lastre di porfido come l'esistente. E' prevista

l'impermeabilizzazione sottopavimento.

- **Opere interne**

- a) **Piano seminterrato**

Oltre a quanto previsto nei precedenti capitoli è necessaria la manutenzione completa degli scannafossi, la demolizione e il rifacimento degli intonaci e dei pavimenti, la demolizione e rifacimento di alcune murature in mattoni o cartongesso. E' necessaria l'esecuzione di intonaco deumidificante ed iniezioni sulle murature esistenti e il nuovo intonaco a base di calce sulle nuove murature.

- b) **Piano terra**

Le murature ancora da realizzare sono quelle del servizio igienico sotto allo scalone monumentale e del disimpegno ascensore 1 (in prossimità dell'organo). Nell'ex sagrestia e nel ripostiglio sotto allo scalone il pavimento è ancora da demolire. Oltre a quanto previsto nei precedenti capitoli a questo piano devono essere realizzate/completate le opere impiantistiche, dovranno essere riempiti alcuni fianchi delle volte quindi dovranno essere realizzati i sottofondi alleggeriti. La demolizione e rifacimento degli intonaci ove necessario, massetti, pavimenti e rivestimenti e pavimenti alla veneziana. Intonaci deumidificanti alcuni controsoffitti in cartongesso, la sostituzione di diverse soglie rotte, la pulizia e preparazione delle pareti e la tinteggiatura finale.

- c) **Interpiano (ala Borchetta)**

Anche a questo piano, oltre a quanto previsto nei precedenti capitoli, devono essere realizzate/completate le opere impiantistiche, sottofondi, massetti, intonaci, pavimenti e rivestimenti, in aggiunta ad alcune murature in forati, di cui è prevista la demolizione e ricostruzione.

- d) **Primo piano**

Anche a questo piano, oltre a quanto previsto nei precedenti capitoli, devono essere realizzate/completate le opere impiantistiche, sottofondi, massetti, intonaci, pavimenti e rivestimenti, pavimenti alla veneziana, e tinteggiature; sono previste muratura in forati di cui è prevista la demolizione e ricostruzione.

In particolare si evidenzia che tutti i soffitti in legno saranno oggetto di trattamento manutentivo di finitura e antiparassitario.

- e) **Piano sottotetto**

Soltanto a questo piano devono ancora essere realizzate tutte le partizione interne che sono previste a secco con struttura metallica e rivestimento in lastre di cartongesso ed interposta lana minerale. Anche a questo piano, è presente il solaio di copertura in legno a vista da trattare. Sempre nelle parti comuni il pavimento è previsto alla veneziana, mentre il pavimento esistente del solaio sopra lo scalone è da demolire e rifare come da abaco dei pavimenti. Oltre a quanto previsto nei precedenti capitoli dovranno essere realizzate/completate le opere impiantistiche, sottofondi, massetti, intonaci, pavimenti alla veneziana preparazioni e tinteggiature.