

INDICE

01. Individuazione del fabbricato oggetto di intervento
02. Descrizione sommaria dello stato attuale delle cose
03. Descrizione sommaria delle opere oggetto di intervento
04. Caratteristiche generali dell'esecuzione
05. Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche
06. Riferimenti alla disciplina del DEMANIO STORICO E ARTISTICO
07. Altri riferimenti

01. Individuazione del fabbricato oggetto di intervento

L'intervento riguarda il fabbricato di proprietà del Ministero dell'Economia e delle Finanze Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, denominato "Ex deposito Sali", sito in via Solferino al civico 34, nelle vicinanze della circonvallazione principale del centro cittadino.

Il fabbricato risulta:

- Ø localizzato tra le vie Lattanzio Gambara e Solferino;
- Ø identificato dal N.C.T.R. foglio 147, mappali 141, 147, 142, 143, 144, 148, 149;
- Ø individuata nel P.R.G. vigente come zona B1 (zona di edilizia residenziale esistente e di completamento); nel P.R.G. adottato, la zona è inserita, unitamente ad altri mappali, in una area di trasformazione con destinazione B2 L2 (luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta).

L'intervento interesserà oltre all'edificio storico, anche una seconda struttura ad esso comunicante, di recente costruzione, e il piazzale esterno delimitato dalle mura perimetrali.

Per una migliore individuazione del fabbricato e delle aree oggetto di intervento si rimanda alle allegate tavole.

02. Descrizione sommaria dello stato attuale delle cose

Per maggior chiarezza si faccia riferimento agli allegati elaborati grafici, nei quali sono riportati: planimetria, piante, prospetti e sezioni dello stato attuale.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- Ø confina a ovest con altri fabbricati, a est con piazzale di proprietà dell'AAMS, a nord con la via Solferino e a sud con la via Lattanzio Gambara;
- Ø l'immobile, considerando gli spazi esterni, si estende su 3028 mq, di cui 668 mq coperti da edifici, 74 mq coperti da tettoie, 563 mq occupati da cortili e 1723 di aree comuni;
- Ø il complesso è costituito da due edifici di forma pressoché trapezoidale:
 - l'edificio storico denominato corpo 'A': base maggiore, confinante con via Solferino, pari a circa 18,50 m; base minore di circa 16,75 m e altezza pari a circa 18,50. L'edificio a n° 2 piani fuori terra e uno interrato, con altezza in gronda di metri 7,50 circa;
 - l'edificio di recente costruzione denominato corpo 'B': base maggiore, confinante con l'edificio, di 28,75 m, base minore di circa 24,75 m e altezza 13 m. Edificio ad un unico piano con altezza pari a circa 6,50 m;

Attualmente il cortile interno è accessibile dai due fronti nord e sud, dalle vie succitate, tramite accessi carrai, di cui uno comandato elettricamente.

Edificio storico (corpo 'A')

Da un esame preliminare si è potuto verificare che la struttura portante originaria dell'edificio storico risulta in muratura con rivestimento superficiale ad intonaco.

Gli orizzontamenti sono stati oggetto di evidenti interventi di modifica; si rileva infatti il completamento del solaio al primo piano, con relativa chiusura della comunicazione che permetteva la movimentazione del sale al piano terra mediante l'utilizzo del carroponente posto al piano superiore.

La copertura ha orditura costituita da travi, travetti ed assito in legno, ed il manto di copertura in tegole piane tipo "Marsigliese".

Le comunicazioni verticali sono attualmente garantite da unica scala interna e l'accesso ai vari locali avviene per mezzo di una entrata principale o mediante comunicazione con il corpo 'B' posto a lato, a sua volta servito da tre ingressi.

In passato il fabbricato veniva utilizzato come deposito del sale. Il piano primo si presenta ancora in buono stato, mostrando le travi sulle quali poggiava e scorreva il carroponente per il sollevamento del sale.

Il piano interrato presenta solaio a volta. Anche questo, come per il piano terra, era destinato allo stoccaggio di sale; lo scarico veniva effettuato mediante una apposita apertura realizzata nel cortile esterno.

In passato quest'area era collegato all'"ex distilleria" (attualmente edificio di via Solferino, 57) mediante un sottopasso che attraversava l'attuale via Solferino.

Attualmente il piano terreno è adibito a deposito di biglietti della lotteria, mentre i piani primo e interrato sono utilizzati come archivio di documenti cartacei alla rinfusa.

L'edificio staticamente si presenta in buone condizioni e non necessita pertanto di notevoli opere di ripristino e consolidamento. Gli impianti, la destinazione di alcune aree e la posizione della scala sono totalmente da rivedere.

Edificio di recente costruzione (corpo 'B')

L'edificio non possiede alcun pregio di carattere storico ed è stato concepito per essere utilizzato come magazzino. Attualmente è suddiviso in tre zone, all'incirca di pari dimensioni e destinate a magazzino.

La copertura in latero-cemento è sorretta da una trave principale posta a metà dell'edificio. Il tetto è piano ed impermeabilizzato con guaina bituminosa.

Non sono presenti comunicazioni verticali in quanto attualmente l'intero volume è occupato da un solo piano. L'edificio è servito da tre ingressi, uno per ciascuno dei tre locali.

Il magazzino è servito inoltre da ribalta di carico con relative scalette esterne di accesso.

Per entrambe gli edifici si renderà comunque necessaria, all'atto degli approfondimenti progettuali a livello esecutivo, una valutazione di carattere statico.

Il cortile esterno antistante gli edifici è destinato al parcheggio di autoveicoli.

03. Descrizione sommaria delle opere oggetto dell'intervento

L'intervento in progetto prevede l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dei fabbricati "ex deposito sale" ed al loro adeguamento al fine della destinazione ad uffici del distaccamento di Brescia dell'AAMS (compreso archivio storico e deposito biglietti lotterie).

L'intervento si propone:

- Ø recupero del corpo 'A' con salvaguardia e restauro degli elementi ritenuti di particolare pregio o con chiara valenza storica:
 - o rifacimento della facciata di ingresso per riportarla allo stato originario;
 - o realizzazione di nuovo vano scala, salvaguardando i reticolati di travi a sostegno delle solette;
 - o recupero del sottotetto (piano primo) e delle travi di sostegno al carroponete;
 - o rifacimento completo della copertura (struttura ed elementi di finitura);
 - o realizzazione di lucernario per l'illuminazione dei locali al piano primo e di un abbaino per l'uscita sulla copertura del corpo 'B' e per l'extracorsa dell'ascensore;
- Ø recupero del corpo 'B' mediante:
 - o formazione di piano intermedio;
 - o collegamento con l'edificio attiguo;
 - o collegamento con scale e ascensore;
 - o formazione di scala di sicurezza a lato sud;
- Ø utilizzo di materiali e tecniche adeguate all'ambito storico e alla tipologia edilizia;
- Ø adeguamento totale degli impianti (elettrici, idrico-sanitari, termici, fonia e dati, ecc.);
- Ø riorganizzazione dei collegamenti verticali con abbattimento delle barriere architettoniche:
 - o eliminazione della scala esistente (struttura non adeguata alle normative esistenti);
 - o realizzazione di nuovo vano scala (larghezza scala 180 cm) per il collegamento dei tre piani dell'edificio storico e dei due piani (terra e ammezzato) dell'edificio di recente costruzione, comunicante con il primo;
 - o realizzazione di ascensore tale da garantire la sosta a tutti i piani dei due edifici (ammezzato compreso) e avente portata massima non inferiore a 12 persone (985 kg) per poter movimentare anche bancali con carichi elevati;
- Ø riorganizzazione distributiva interna degli spazi al fine di adeguare il fabbricato alla nuova destinazione in progetto:
 - o uffici direttivi e di segreteria di direzione al piano primo;
 - o uffici operativi al piano ammezzato;
 - o uffici operativi e ricevimento pubblico al piano terra;
 - o deposito prodotti AAMS (biglietti lotterie, cartelle Bingo, ecc.) al piano terra;

- archivio storico al piano interrato;
- Ø adeguamenti necessari al fine del raggiungimento del comfort ambientale previsto dalle norme igienico-sanitarie e dalla normativa sul rendimento energetico degli edifici (L. 192/2005);
- Ø riorganizzazione e rifacimento del cortile (parti esterne) fronte l'edificio;
- Ø ripristino del passaggio carrabile da via Lattanzio Gambara;
- Ø ripristino del passaggio pedonale da via Solferino con il totale rifacimento della cancellata di ingresso;

Sommariamente l'intervento prevede le seguenti opere:

- Ø messa in sicurezza del fabbricato;
- Ø rimozione e smaltimento del materiale di risulta presente all'interno dei locali;
- Ø demolizione di elementi non caratteristici del fabbricato o derivanti da aggiunte successive all'impianto originario;
- Ø demolizioni di tramezzature interne;
- Ø demolizioni di pavimentazioni interne e relativi sottofondi (per vano ascensore e impianti);
- Ø modifica delle aperture di facciata al fine di adeguarle alla nuova destinazione d'uso, nel rispetto della partitura originaria delle facciate;
- Ø eliminazione del collegamento verticale (scala esistente);
- Ø rimozione di serramenti interni ed esterni;
- Ø rimozione degli impianti esistenti;
- Ø taglio a sezione obbligata di solai per il nuovo impianto ascensore e la nuova scala;
- Ø opere strutturali in calcestruzzo, tra cui la realizzazione di nuova soletta per la creazione di un piano ammezzato sito nell'edificio di nuova costruzione;
- Ø adeguamento delle uscite verso cortile interno per renderle di facile accesso (anche per disabili);
- Ø interventi di bonifica delle murature al fine di eliminare fenomeni di umidità di risalita capillare o simili;
- Ø rimozione e/o picchettatura integrale dell'intonaco deteriorato interno ed esterno e rifacimento con intonaco completo al civile premiscelato;
- Ø effettuazione di impermeabilizzazioni con strati di guaina bituminosa e/o telo in PVC elastico protetto da uno strato di ghiaia;
- Ø realizzazione di coibentazioni a livello delle coperture, dei piani contro terra e delle pareti esterne;
- Ø realizzazione di nuovo tetto di copertura ventilato, in grado di garantire tenuta all'acqua e rispondere idoneamente alle variazioni climatiche (tetto freddo), su struttura portante in legno esistente, con realizzazione di lucernario posto nel centro della copertura e recupero parziale delle tegole piane per ripristino del manto di copertura;

- Ø attento recupero ed integrazione di alcuni elementi storici caratteristici (facciata esterna lato via Solferino, copertura in tegole piane "marsigliesi", soffitto a volte, inferriate, ecc.);
- Ø ripristino e/o sostituzione di elementi lapidei di rivestimenti e pavimentazioni (balconi, gradini, soglie, zoccolature, ecc.);
- Ø rimozione integrale di canali di gronda, pluviali esistenti e sostituzione con nuovi in lastra di rame;
- Ø posa di parapetti e inferriate;
- Ø posa di pavimenti e rivestimenti:
 - o pavimento flottante negli uffici ai piani: terra e primo (edificio storico), ammezzato (edificio a lato) con superfici in gres porcellanato lucido;
 - o pavimentazioni in piastrelle in gres fine porcellanato al piano interrato;
 - o pavimentazione in calcestruzzo preconfezionato nel locale deposito;
 - o rivestimento in piastrelle dei bagni (piano terra e primo);
- Ø sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi serramenti in alluminio e vetrocamera con caratteristiche di rendimento termico a norma ai sensi della L. 192/2005 ;
- Ø posa di porte antincendio per la compartimentazione del deposito e dell'archivio dal resto dell'edificio;
- Ø riorganizzazione degli spazi interni ai fabbricati al fine di adeguarli alla nuova destinazione d'uso mediante creazione di uffici, sale riunioni, locali di servizio, locali tecnologici, servizi igienici, ecc.;
- Ø esecuzione di nuove tramezzature interne in laterizio intonacato e in cartongesso;
- Ø adeguamento impiantistico dell'intero fabbricato mediante realizzazione ex-novo di impianti elettrici, impianto TV, impianto fonia-dati, impianti speciali, impianti termici e di condizionamento, impianti idricosanitari, impianti di aerazione forzata, impianti antincendio, ecc., nel rispetto delle normative vigenti;
- Ø ripristino della pavimentazione esterna del cortile e degli accessi carrai con adeguamento alle nuove quote di progetto anche al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Ø adeguamenti al fine del rispetto delle norme antincendio e di sicurezza (presidi antincendio, cartellonistica di sicurezza, ecc.);
- Ø tinteggiatura e opere di decorazione generali dell'edificio;
- Ø realizzazione di rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche del fabbricato e delle acque nere con allacciamento alla rete fognaria comunale;
- Ø opere esterne consistenti principalmente in: risanamento delle murature perimetrali della proprietà, realizzazione di un'autorimessa coperta, rifacimento dei cancelli d'ingresso.

La presente elencazione costituisce indicazione di massima e pertanto non esaustiva delle opere in progetto e viene dettagliata nelle successive fasi di approfondimento della progettazione.

04. Caratteristiche generali dell'esecuzione

Trattasi di ristrutturazione progettata con massimo rispetto e salvaguardia delle preesistenze e degli stilemi caratteristici della costruzione.

La ristrutturazione mantiene, per quanto possibile, le caratteristiche dei materiali preesistenti sia per quanto concerne gli aspetti strutturali che per quelli di finitura.

Nell'ambito della ristrutturazione si doterà l'edificio di servizi igienico-sanitari ed impiantistici tali da soddisfare le necessità odierne.

05. Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

L'edificio viene dotato di ascensore idoneo all'uso degli handicappati per il raggiungimento di tutti i piani superiori al terreno.

L'accesso pedonale dalla via Solferino avviene a livello strada e permette il raggiungimento di tutti i locali del piano terreno, grazie anche alla realizzazione di apposita rampa posizionata sull'ingresso principale.

Al piano terreno, a servizio degli spazi comuni, è previsto un servizio igienico a standard per l'uso di handicappati motori.

L'ascensore e le segnalazioni sono adeguate agli utilizzatori ipovedenti.

Il sistema d'allarme è dotato di segnalazioni sia ottiche sia visive.

06. Riferimenti alla disciplina del DEMANIO STORICO E ARTISTICO

L'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato ha già provveduto a richiedere alla Sovrintendenza regionale per i Beni e le Attività Culturali delle Province di Brescia, Cremona e Mantova, parere di conformità in ottemperanza alle prescrizioni del Testo Unico D. Lgs. n° 490/99 'Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997 n° 352'.

07. Altri riferimenti

Si vedano anche le allegate RELAZIONI SUGLI IMPIANTI (art. 28 DPR 554/1999) e RELAZIONE STRUTTURALE (art. 31 DPR 554/1999).