



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Emilia Romagna

U.O. Servizi Tecnici

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATI

**Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di ½ - “Ex proprietà Baldù Maria” sito in Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604
Scheda RAB1054**



Committente : Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna – Piazza Malpighi, 19 – 40123 Bologna

Responsabile unico del Procedimento : ing. Occhionero Gaetano Marcello

Progettazione e Direzione Lavori : ing. Occhionero Gaetano Marcello

INDICE

Premessa Generale

Localizzazione dell'intervento

Descrizione dell'immobile

Inquadramento catastale

Stato conservativo e maggiori criticità

Progetto proposto

Premessa Generale

Si premette che lo Stato è proprietario in quota parte (pari ad ½) dell'immobile denominato "RAB1084 - Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di ½ - Ex proprietà Baldù Maria" sito in Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604".

Con Ordinanza n. 34 del 20/01/2017 emessa dal Responsabile del Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna assunta a protocollo dall'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Emilia Romagna con n. 868 del 23/01/2017 è stato ordinato a questa Direzione Regionale di eseguire le riparazioni delle coperture dei fabbricati esistenti, di installare idonee lattonerie atte ad a garantire il corretto deflusso delle acque e dar corso ai lavori necessari di ripristino e consolidamento.

In considerazione del pessimo stato manutentivo del bene di che trattasi ovvero valutati gli elevati costi manutentivi richiesti, è intenzione di questa Direzione Regionale operare un intervento di demolizione dei fabbricati esistenti.

A seguito di incarico ricevuto, il sottoscritto Ing. Occhionero Gaetano Marcello redige relazione tecnica di progetto per l'intervento predetto.

Localizzazione dell'intervento

Il complesso immobiliare in oggetto appartiene ad agglomerato urbano situato in frazione del Comune di Ravenna denominata località Voltana in adiacenza di via Fiumazzo (ex strada provinciale n. 39) e frontistante la Caserma dei Carabinieri di Voltana.

La predetta frazione presenta carattere prevalentemente di tipo residenziale e dista circa 13 chilometri dal comune di Lugo di cui essa fa parte.

L'ubicazione della stessa risulta, inoltre, interposta tra i Comuni di Alfonsine ed Argenta ed il contesto urbanizzato si presenta come congiunzione e fusione tra tessuti edilizi che presentano carattere di tipo residenziale ed agricolo.

L'intero compendio, confina ad ovest con la via principale mentre la parte restante confina con proprietà privata; sul lato sud dello stesso vi è una servitù di passaggio (pedonale e carrabile) a favore delle abitazioni che si trovano ad esso adiacenti.

Di seguito si riportano gli inquadramenti territoriali del bene su base cartografica e su aereofoto.



Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è in quota parte (pari ad $\frac{1}{2}$) di proprietà dello Stato in forza di devoluzione allo Stato per debiti di imposta (ex proprietà Baldù) – Decreto di devoluzione della Pretura di Lugo n. 2272/92 RES. N. 20323 cron. N. 45 rep. del 17/02/93. La restante porzione risulta di proprietà della Sig. Tabanelli Maria.

L'immobile risulta composto da lotto di terreno di complessivi mq 778 (dati catastali), attualmente recintato e delimitato, su cui insistono un fabbricato urbano di vecchia costruzione (data di costruzione incerta) e disgiunto manufatto secondario ad uso proservizio; il compendio si completa di corte pertinenziale.

Il fabbricato principale presenta due piani fuori terra, si sviluppa su pianta regolare ed è realizzato con struttura portante in muratura (mattoni pieni). Il solaio, costituente il primo impalcato, è presumibilmente costruito con profilati che determinano l'orditura principale e riempimento effettuato mediante laterizi piani del tipo "tavelloni" mentre il tetto è del tipo a padiglione ed è realizzato con struttura lignea a doppia orditura rifinita con tavelle in cotto posizionate a chiusura tra i travetti della struttura secondaria.

Si sottolinea la presenza di vano sottotetto non abitabile ed ispezionabile tramite apposita botola; lo stesso è delimitato dalla sottostante abitazione con controsoffitto costituito da stuoie di canne legate tra loro rifinite con intonaco di calce e ancorate ad apposita struttura in legno.

L'architettura dello stabile non presenta particolari motivi di pregio: la copertura a falde si presenta rifinita con manto di tegole in laterizio e le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate; alcuni prospetti evidenziano segni di variazione di distribuzione degli spazi interni avvenuti nel corso degli anni (tamponature e modifiche delle aperture) e risultano caratterizzati da fasce marcapiano e dal cornicione di coronamento sottogronda realizzato con pezzi speciali in laterizio presubilmente ancorati e sostenuti da getto di riempimento in cemento. Gli elementi di scolo delle acque piovane (non più funzionali) sono costituiti da tubazioni e canalette in metallo e gli infissi esterni, laddove esistenti, sono realizzati prevalentemente in legno, con esclusione di due accessi presenti sul prospetto frontistante via Fiumazzo che rispettivamente sono rappresentati da un portoncino in alluminio ed una saracinesca per garage in ferro.

Dall'analisi delle planimetrie si evince che il fabbricato risulta attualmente diviso in 5 unità immobiliari: al piano terra si riscontra la presenza di unità ad uso civile abitazione,

Dall'analisi delle planimetrie si evince che il fabbricato risulta attualmente diviso in 5 unità immobiliari: al piano terra si riscontra la presenza di unità ad uso civile abitazione, porzione di immobile già destinata a negozio ed altra già utilizzata come studio privato/laboratorio; al piano secondo risultano presenti due civili abitazioni con ingressi indipendenti che rispettivamente sono caratterizzati da scala esterna al manufatto e vano scala interno al fabbricato.

Il fabbricato ad uso accessorio, realizzato presumibilmente in data successiva al fabbricato principale, si sviluppa su unico piano e presenta una distribuzione planimetrica regolare. La struttura portante, visibile dai prospetti esterni, è realizzata in muratura (mattoni pieni), la copertura, del tipo a timpano, presenta una struttura portante a doppia orditura lignea con riempimento in tavelle di laterizio e risulta rifinita con tegole in laterizio. Il predetto manufatto è compartimentato in tre locali di sgombero ed è privo di chiusure di accesso.

Il compendio si completa di area pertinenziale esterna.

Inquadramento catastale

Il complesso in questione è individuato al Catasto del Comune di Lugo come segue:

Catasto fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza ¹
14	66	1	A/4	3	5 vani
	756	2			
14	66	2	C/1	4	Mq 23
14	66	3	A/10	2	3 vani
14	66	4	A/4	3	5.5 vani
	756	3			
14	66	5	A/4	3	4 vani
14	756	1	C/6	1	Mq 12
14	881		BCNC		

Catasto terreni:

- Fg. 14 mapp. 881 – ente urbano - cons. cat. 78 mq
- Fg. 14 mapp. 756 - ente urbano - cons. cat. 44 mq
- Fg. 14 mapp. 66 – ente urbano - cons. cat. 660

Segue individuazione del complesso edilizio in parola su estratto di mappa.

¹ Le consistenze riportate sono quelle catastali .



Stato conservativo e maggiori criticità

I manufatti edilizi e l'area in questione da decenni sono manchevoli di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ciò ha portato ad un progressivo degrado degli elementi costitutivi degli stessi.

A tale riguardo si sottolinea che nell'anno 2015 l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna ha già operato un intervento in somma urgenza per garantire la pubblica sicurezza e segnatamente ha provveduto ad inibire l'accesso al compendio in parola, alla rimozione e demolizione di tutte le parti esistenti in precario equilibrio ed a realizzare opere provvisorie (tipo mantovane) finalizzate a proteggere la pubblica incolumità da possibili distacchi di porzione del cornicione.

In sede di sopralluogo, dall'esito della sola indagine visiva svolta, con riferimento al fabbricato principale, la copertura rappresenta sicuramente, allo stato attuale, uno degli elementi aventi maggiori criticità. Attualmente il corpo di tetto si trova in stato di degrado per via della vetustà dell'orditura in legno e per le continue infiltrazioni meteoriche che nel tempo hanno provocato indebolimenti e sfibramenti alla struttura lignea. Per quello che è stato possibile verificare in loco, parti strutturali in legno, con riferimento prevalente all'orditura secondaria, risultano fortemente ammalorate ed indebolite, motivi per cui sono visibili alcuni cedimenti e crolli localizzati. In particolare, da rilevazioni visive operate dall'esterno e dall'interno degli ambienti, laddove possibile, si è riscontrato il cedimento ed il crollo di alcune porzioni del coperto (pianelle di cotto interposte tra i travetti) sorretto dall'orditura lignea secondaria, e conseguenziali deformazioni della predetta struttura. Tale fenomeno, in evoluzione, risulta ipotizzabile anche in altre superfici della copertura laddove il controsoffitto esistente palesa numerose infiltrazioni di acqua meteorica.

Non è stato possibile verificare lo stato dell'orditura lignea principale.

La manifestazione dei danni causati dalle infiltrazioni delle acque piovane risulta, inoltre, acuita dall'assenza degli elementi di scolo delle acque quali grondaie e piovani: allo stato attuale, risulta localizzato, in diversi punti posti in adiacenza alla copertura sia all'esterno che all'interno del fabbricato, la manifestazione di "percolazione" delle acque

meteoriche che, penetrando dal tetto, causa il distacco dell'intonaco e il degrado di porzioni murarie e del cornicione in laterizio per dilavamento del legante.

Nel sottotetto esistente, inoltre, sussiste il problema del continuo accesso di volatili che entrando dalle porzioni crollate e dalle aperture libere poste tra i travetti di gronda in corrispondenza dell'appoggio ai muri perimetrali, danno adito ad una situazione ant igienica per via dell'accumulo di escrementi, carcasse e materiale trasportato di ogni genere.

Situazione analoga a quella sopra descritta si ripropone per l'impalcato del sottotetto che palesando le infiltrazioni suddette presenta numerosi cedimenti e crolli del controsoffitto in cannucciato e della struttura lignea di sostegno.

E' stata constatata, inoltre, la presenza di una vasca di accumulo realizzata presumibilmente in amianto e posizionata all'interno del vano sotto copertura di cui è opportuno operare un intervento di bonifica.

Fermo restando quanto sopra espresso, dal punto di vista statico la struttura verticale del corpo di fabbrica principale del complesso non sembra presentare rilevanti criticità. Dall'indagine visiva condotta in sede non si riscontrano lesioni strutturali, cedimenti differenziali e localizzati delle strutture verticali che nel breve periodo possono destare avvisi di assenza di resistenza e conseguenti collassi. E' manifesta una lesione presunta per inflessione dell'architrave presente sul prospetto lato sud del complesso edilizio.

In alcuni punti delle facciate, emergono problematiche di degrado comune rappresentate dal distacco della finitura intonacata e modesta erosione della faccia esterna del mattone dovuta a fattori naturali quali il vento, il gelo o le acque meteoriche.

Il solaio di interpiano, realizzato presumibilmente con profilati che determinano l'orditura principale e riempimento effettuato mediante dei laterizi piani, da una prima analisi non presenta rimarcanti lesioni e cedimenti strutturali anche se è raccomandabile nell'ipotesi di riutilizzo del bene operare verifiche maggiormente approfondite.

All'interno dell'immobile, oltre alla situazione descritta, si precisa che persiste una situazione di degrado generata dalla sporcizia esistente, dalla presenza di rifiuti di vario genere, dall'esistenza di materiale di risulta di diverse demolizioni operate all'interno delle unità immobiliari e di materiali crollati dalla copertura. A riguardo si specifica che tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato sono, allo stato attuale, comunicanti poiché sono stati aperti dei varchi nei paramenti murari divisorii.

Gli impianti, laddove esistenti, necessitano di un'integrale rifacimento.

Con riferimento al fabbricato ad uso accessorio di quello principale si precisa che non si rilevano particolari criticità strutturali: la struttura in muratura, allo stato attuale non presenta fessurazioni e dissesti, risultano leggibili in alcune aree fenomeni di infiltrazioni delle acque piovane generate dall'inefficienza degli elementi di scolo delle acque quali grondaie e piovani. La copertura realizzata con struttura portante in legno a doppia orditura si presenta prevalentemente in discrete condizioni generali.

All'interno dei locali costituenti lo stesso si constata la presenza di accatastamento di materiale di vario genere da conferire a discarica.

Come già accennato si precisa che il compendio in parola risulta attualmente recintato primariamente con recinzione provvisoria realizzata con rete elettrosaldata sostenuta da tondini in ferro opportunamente ancorati con diagonali in ferro avente stessa tipologia.

Progetto proposto

L'intervento consiste nella demolizione totale dei fabbricati esistenti, nella definitiva pulizia dell'area e nella messa in opera di idonea recinzione del lotto di proprietà dello Stato. Tale intervento resta vincolato ad un accordo congiunto con il Comune di Lugo volto alla stipula di un atto di vincolo per il mantenimento delle volumetrie e delle sagome esistenti ovvero all'avvio di un processo di valorizzazione e riqualificazione urbana dell'area oggetto di trasformazione.

Segnatamente si rappresentano le principali fasi previste:

Gli interventi ed i servizi connessi da realizzare nell'ambito del presente appalto possono essere sinteticamente descritti come segue:

- Derattizzazione fabbricati;
- Raccolta e carico rifiuti misti presenti all'interno del compendio immobiliare oggetto dei lavori;
- Puntellatura provvisoria di sostegno con elementi elastici in legno o dell'impalcato del controsoffitto al fine di consentire la rimozione e la bonifica degli elementi contenenti amianto ivi presenti;
- Demolizione di controsoffitti, compresi ponteggi di servizio e trasporto a rifiuto in discarica, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, autorizzata del materiale di risulta.
- Rimozione di materiale contenente amianto previa presentazione del Piano di Bonifica alla competente ASL territoriale: rimozione vasca di contenimento di amianto-cemento, tubazioni impianti anche friabili presenti nel sottotetto eseguita in conformità al DM del 06.09.94 (comprensivo del piano di lavoro da trasmettere alla competente ASL) e successivi, con le seguenti procedure: preparazione di area di decontaminazione e confinamento come da normativa vigente, utilizzo di estrattori che devono essere muniti di un filtro HEPA (alta efficienza: 99.97 DOP). Gli estrattori devono essere messi in funzione prima che qualsiasi materiale contenente amianto venga manomesso e devono funzionare ininterrottamente per mantenere il confinamento dinamico fino a che la decontaminazione dell'area di lavoro non sia completa. Non devono essere spenti alla fine del turno di lavoro ne' durante le eventuali pause. Sarà operato un trattamento preliminare sulle superfici contenenti amianto con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio dei componenti contenenti amianto utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, rimozione in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento; compreso gli oneri di smaltimento le opere provvisorie ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro come da normativa vigente in materia di rimozione amianto, come da indicazione delle ASL competenti:

- Rimozione di opere provvisorie presenti a protezione dello sporto della copertura compreso di piattaforma aerea ed ogni mezzo per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.
- Demolizione totale di fabbricati civili, sino al piano di campagna (terreno), questa per qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, con esclusione degli oneri di discarica: B01001a per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno - Fabbricato principale e Fabbricato secondario; la demolizione sarà del tipo selettivo e comprenderà lo smontaggio dei materiali riutilizzabili e la rimozione dei sanitari, degli infissi esterni ed interni, dei corpi scaldanti, delle guaine, delle parti in legno ecc.(resta inteso che è compreso ogni onere per garantire la lavorazione finita a perfetta regola d'arte nonché il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata con esclusione degli oneri di discarica: fabbricato principale e secondario;
- Pulizia e sfalcio area esterna con scoticamento con asporto e carico di 5 cm di terra vegetale, radici e ceppaie: eseguito con mezzi meccanici: la lavorazione si intende riferita all'eliminazione della vegetazione presente su tutta l'area del compendio immobiliare in parola (anche per aree asfaltate o pavimentate).
- Abbattimento di alberature di qualsiasi natura e specie, per altezza della ramificazione superiore a m 2,00; compresi oneri per carico, trasporto e scarico a rifiuto, a qualsiasi distanza, del legname inutilizzabile ed accantonamento di quello riutilizzabile, che resta di proprietà dell'impresa.
- Rimozione delle opere provvisorie esistenti (recinzione esistente) compreso il trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta.
- Realizzazione di recinzioni in rete metallica zincata e plastificata a maglie romboidali con filo del 17, sostenuta da paletti in ferro od in calcestruzzo posti ad interasse di m 2,00, infissi nel terreno con idonea fondazione in calcestruzzo; compresi fili tenditori, legature, controventature, etc (l'altezza non sarà superiore a ml 1,50).

Il tecnico incaricato
Ing. Gaetano Marcello Occhionero





Direzione Regionale Emilia Romagna
U.O. Servizi Tecnici

Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di 1/2
“Ex proprietà Baldù Maria”
Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604
Scheda RAB1054

PROGETTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATI

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna
P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

RUP: ing. Occhionero Gaetano Marcello
tecnico dipendente dell'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Emilia Romagna - P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

PROGETTISTA: ing. Occhionero Gaetano Marcello
tecnico dipendente dell'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Emilia Romagna - P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

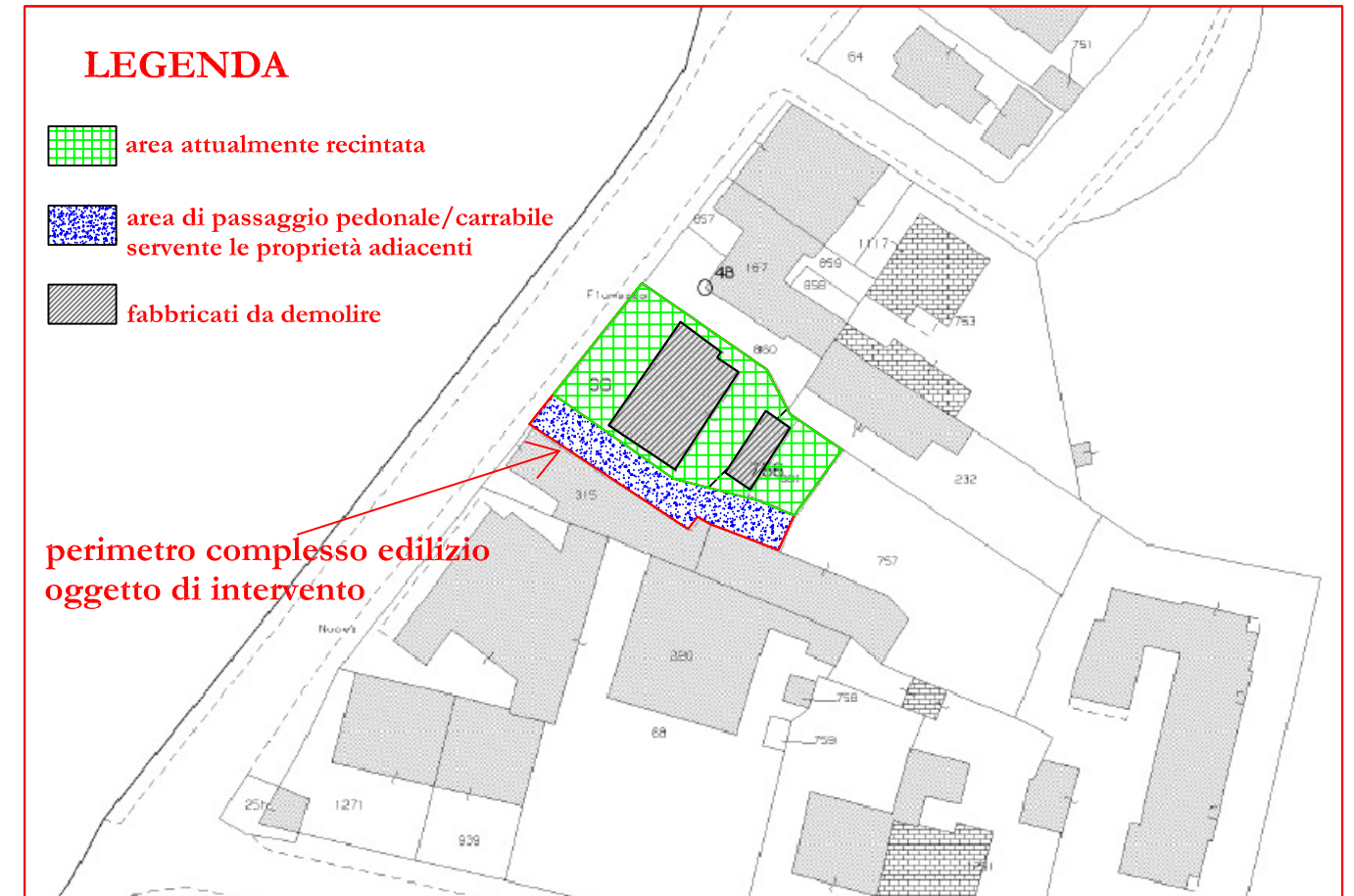
ELABORATO PROGETTUALE

TITOLO TAVOLA	Inquadramento del complesso edilizio oggetto di intervento	TAV.N°	001
		SCALA	fuori scala

DATA	PROT.N°	FILE	DISEGNATORE
------	---------	------	-------------

03							
02							
01							
00						03/2017	
REV.	EMESSO PER	RED.	CONTR.	APPR.	DATA		

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ESTRATTO DI MAPPA
Catasto del Comune di Lugo
Foglio 14 mapp. 66 - Foglio 14 mapp. 756
Foglio 14 mapp. 881



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEREOFOTO





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Emilia Romagna
U.O. Servizi Tecnici

Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di 1/2
"Ex proprietà Baldù Maria"
Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604
Scheda RAB1054

PROGETTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATI

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna
P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

RUP: ing. Occhionero Gaetano Marcello
tecnico dipendente dell'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Emilia Romagna - P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

PROGETTISTA: ing. Occhionero Gaetano Marcello
tecnico dipendente dell'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Emilia Romagna - P.zza Malpighi, 19
40128 - Bologna

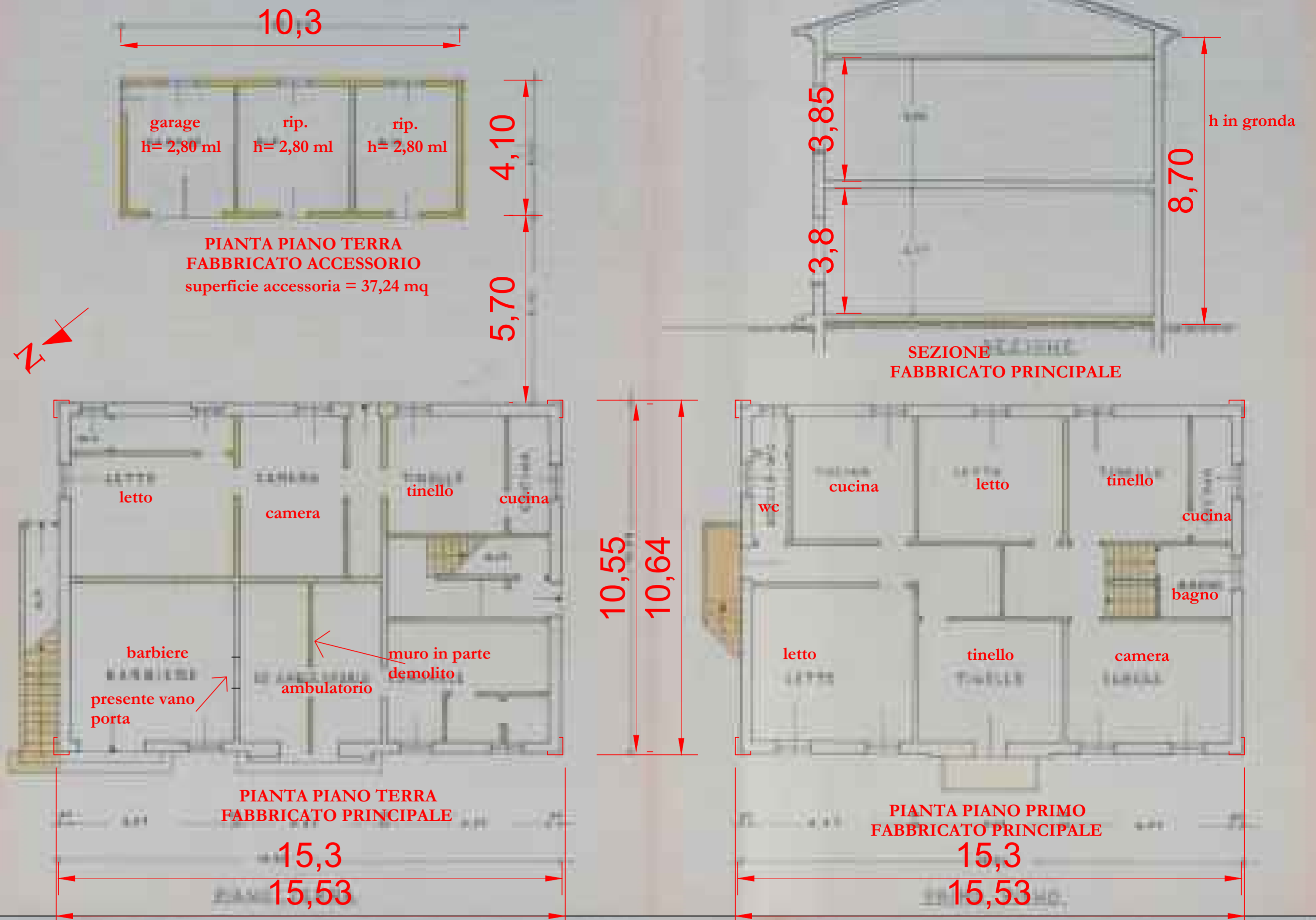
ELABORATO PROGETTUALE

TITOLO TAVOLA **STATO ATTUALE e DIFFORMITA' CON STATO LEGITTIMO**

TAV.N° 002
SCALA 1:100

DATA PROT.N° FILE DISEGNATORE

03				
02				
01				
00				
REV.	DESCRIZIONE	DATA	DATA	DATA



Si ripropone lo stato dell'immobile come da planimetrie presenti agli atti - anno 1965. Si precisa che non si rilevano differenze nelle volumetrie e nelle consistenze planimetriche, mentre sono riscontrabili lievi variazioni di distribuzione interna degli ambienti e modifiche ai prospetti laddove risultano murate alcune aperture e difformità tra planimetrie e prospetti. Quanto sopra è visibile nella relazione fotografica.

