

REGIONE PIEMONTE  
Provincia del Verbano Cusio Ossola  
COMUNE DI VERBANIA



Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEI LOCALI DA ADIBIRE AD AMBULATORI ODONTOIATRICI IN CORSO CAIROLI 88 - PRIMO PIANO. INCARICO PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DIREZIONE LAVORI ALL'ARCH. MICHELE CAMPORA DI GRAVELLONA TOCE (VB)



Via Ripari n. 14, 28883 Gravello T (VB)  
Tell. 0323\_865194 - 339\_8688943  
camporamichele@gmail.com

Architetto Michele Campora

Comune di Verbania  
Corso Cairoli 88

Proprieta'  
Comune di Verbania

committente:

Comune di Verbania

progetto:

PROGETTO ESECUTIVO

elaborato:

RELAZIONE GENERALE  
DESCRITTIVA

aggiornamenti:

DATA 11 /11 /2021

A

il tecnico:

## INDICE

- A. PREMESSA
- B. INQUADRAMENTO AREA OGGETTO DI INTERVENTO
- C. OBIETTIVI DEL PROGETTO
- D. STATO DELL'IMMOBILE
- E. RELAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE
- F. RELAZIONE DI PROGETTO
- G. VERIFICA PARAMETRI AEROILLUMINANTI
- H. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## **A - PREMESSA**

Il comune di Verbania, in qualità di proprietario dello stabile sito in corso Cairoli 88, considerato il precedente intervento di riqualificazione del piano rialzato e del seminterrato dello stabile, ove attualmente ha sede la Farmacia Comunale, ha valutato di completare la ristrutturazione e la riqualificazione energetica del piano primo. La parte dello stabile attualmente non adibita a farmacia comunale verrà riqualificata e destinata a finalità socio-sanitarie.

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) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
- c) 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.
- d) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- e) 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;
- f) un limitato consumo del suolo;
- g) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- h) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- i) 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;
- j) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;

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) b) c), 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.

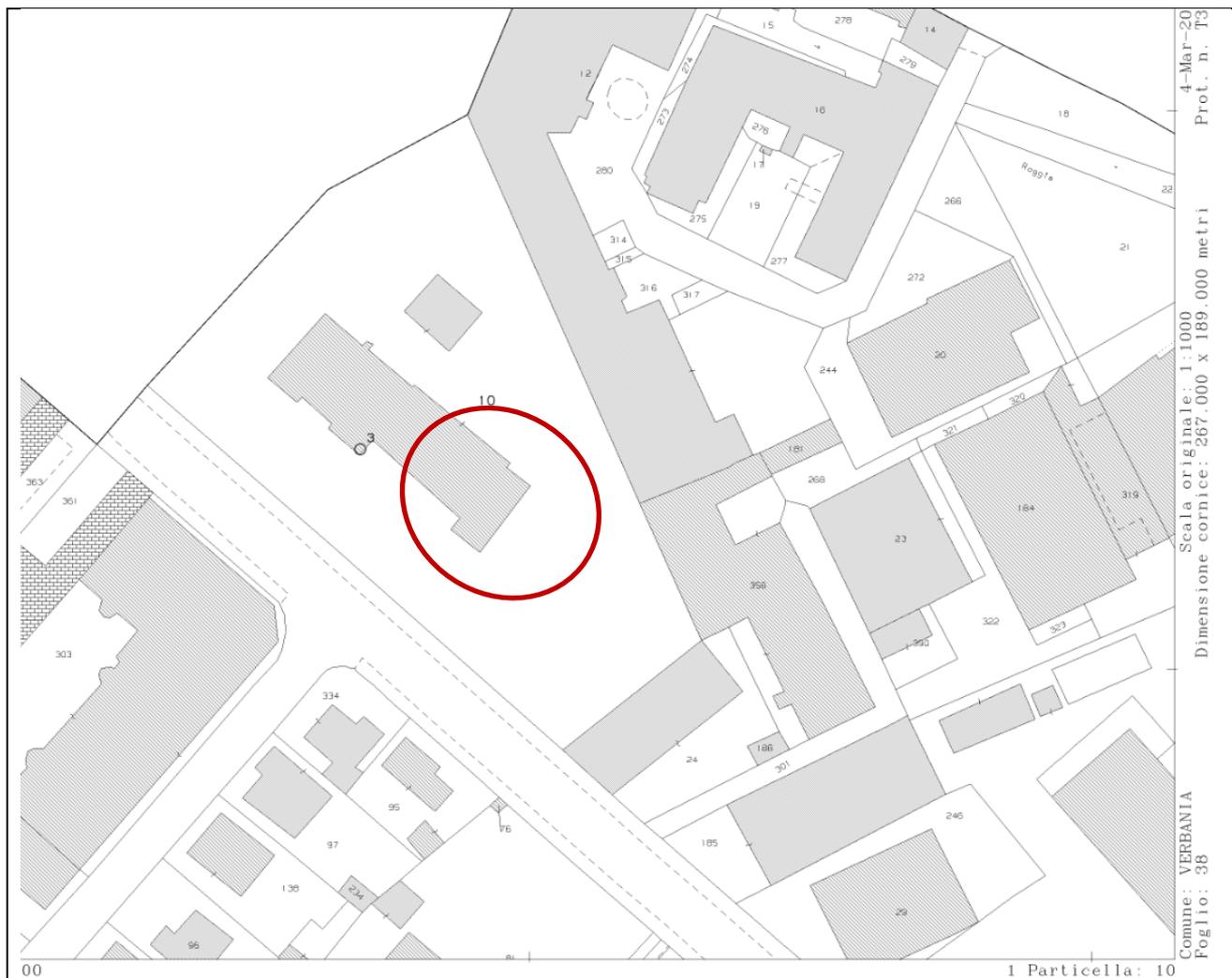
Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi 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 definitivo inerente i lavori di:

**RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEI LOCALI DA ADIBIRE A  
AMBULATORI ODONTOIATRICI**

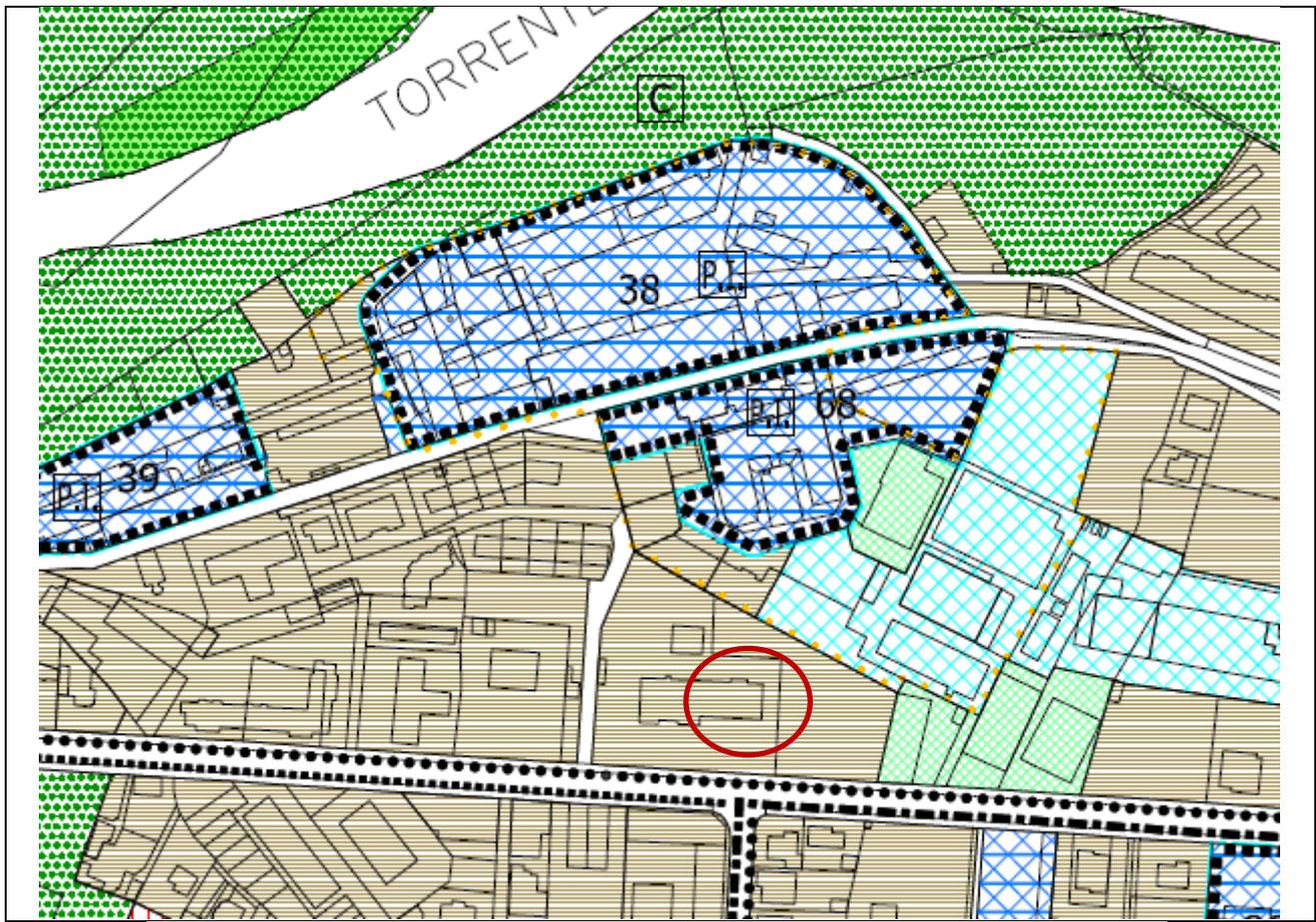
## B - INQUADRAMENTO AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Verbania CT Fg.38 mapp 10

.Catasto Fabbricati

Fg	mapp	sub	Categoria	Piano	note
38	10	2	C/1	S1-T	Farmacia
		3	C/2	S1	Magazzino
		4	F/2	S1-T-1-2	Collabente
38	10	<b>5</b>	<b>F/2</b>	<b>1-2</b>	Collabente
		6	A/3		
		7	A/3		



AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE  
A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE

ART. 18

Estratto PRG carta uso dei suoli PR3 fg 2

## **C - OBIETTIVI DEL PROGETTO**

I principali obiettivi da perseguire nel progetto, richiesti dall'amministrazione comunale, sono quelli di riqualificare energeticamente e ristrutturare gli spazi in disuso posti al piano primo delle ex scuole Carolina Alvazzi.

Visto che il piano rialzato dello stesso immobile è stato già riqualificato recentemente, come nuova sede della Farmacia Comunale di Verbania, l'amministrazione comunale vuole proseguire nella sua scelta di destinare questo nuovo spazio alle necessità socio sanitarie della collettività. Gli spazi al piano primo saranno adibiti ad ambulatori odontoiatrici, mentre i restanti saranno adibiti ad ambulatori generici a disposizione di professionalità della sanità ed ad una sala conferenze adattabile a mini palestra per max 6 utenze. Il tutto verrà gestito da servizi comuni quali l'accettazione, la sala di attesa, i servizi igienici e gli spogliatoi. Il tutto per rendere il più flessibile l'uso di questi nuovi spazi che andrebbero a completare la gamma di servizi già forniti dalla farmacia comunale.

Inoltre, per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche, si prevede sia per i nuovi ambulatori che per gli utenti della farmacia un nuovo ascensore con quattro sbarchi in modo tale da coprire ogni necessità di collegamento verticale dell'immobile nel suo complesso.

## **D - STATO DELL'IMMOBILE**

L'immobile, distinto Catasto Terreni al Fg 38 mapp 10 ed al Catasto Fabbricati al Fg 38 mapp 10 sub 2-3-4-5. Si compone di 3 livelli S1 – T(piano rialzato) - 1- 2 (sottotetto).

Il piano rialzato è occupato dalla farmacia comunale, il piano seminterrato è occupato per metà dal magazzino della farmacia e la restante parte da deposito archivio comunale.

I piani S1 e T(piano rialzato) sono ristrutturati di recente.

Attualmente il piano primo dell'immobile si trova in stato di abbandono sub 5.

Da parcheggio pubblico posto al PT si accede con scala o rampa al piano rialzato e al vano scale comune posto sulla testa dell'edificio.

La distribuzione del piano primo si configura su un asse centrale, il corridoio, su cui si affacciano cinque aule, due bagni e un magazzino. I servizi sono posti alle due estremità del corridoio. Si nota subito dalle scritte poste in prossimità dei sanitari che non sono più collegati alla rete di scarico al piano terra. Altra nota negativa è la pavimentazione esistente, composta da vinile amianto che dovrà essere sicuramente rimossa. Le strutture dell'immobile sono in latero cemento con pilastrature inserite nel perimetro del fabbricato.

I solai corrono longitudinalmente all'edificio e le luci degli stessi sono interrotte dai soli tavolati delle aule.

I serramenti sono in legno e vetro semplice con tapparelle anch'esse in legno. Da una verifica dimensionale risulta che le aperture dei serramenti sono sottodimensionati per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti degli spazi.

Si rileva presenza di infiltrazione di acqua dal piano superiore nell' aula posta sul fronte est n°22 (vedi elaborato Tav. 02).

Il sottotetto P2 si presenta come un ampio spazio interrotto da travature in rilievo e pilastratura che reggono la copertura composta da puntoni e travetti reggi tegola (marsigliesi) in condizioni di conservazione sufficiente.

Da controllo dello stato della gronda, tipologia alla romana in cls, in corrispondenza delle infiltrazioni al piano primo, la stessa risulta ingombra da fogliame e quasi priva di impermeabilizzazione. Ciò provoca tracimazione delle acque piovane verso la muratura principale, con ricaduta nel sottotetto e successiva percolazione nei piani sottostanti.

## E - RELAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE



Ingresso principale su Corso Cairoli

..

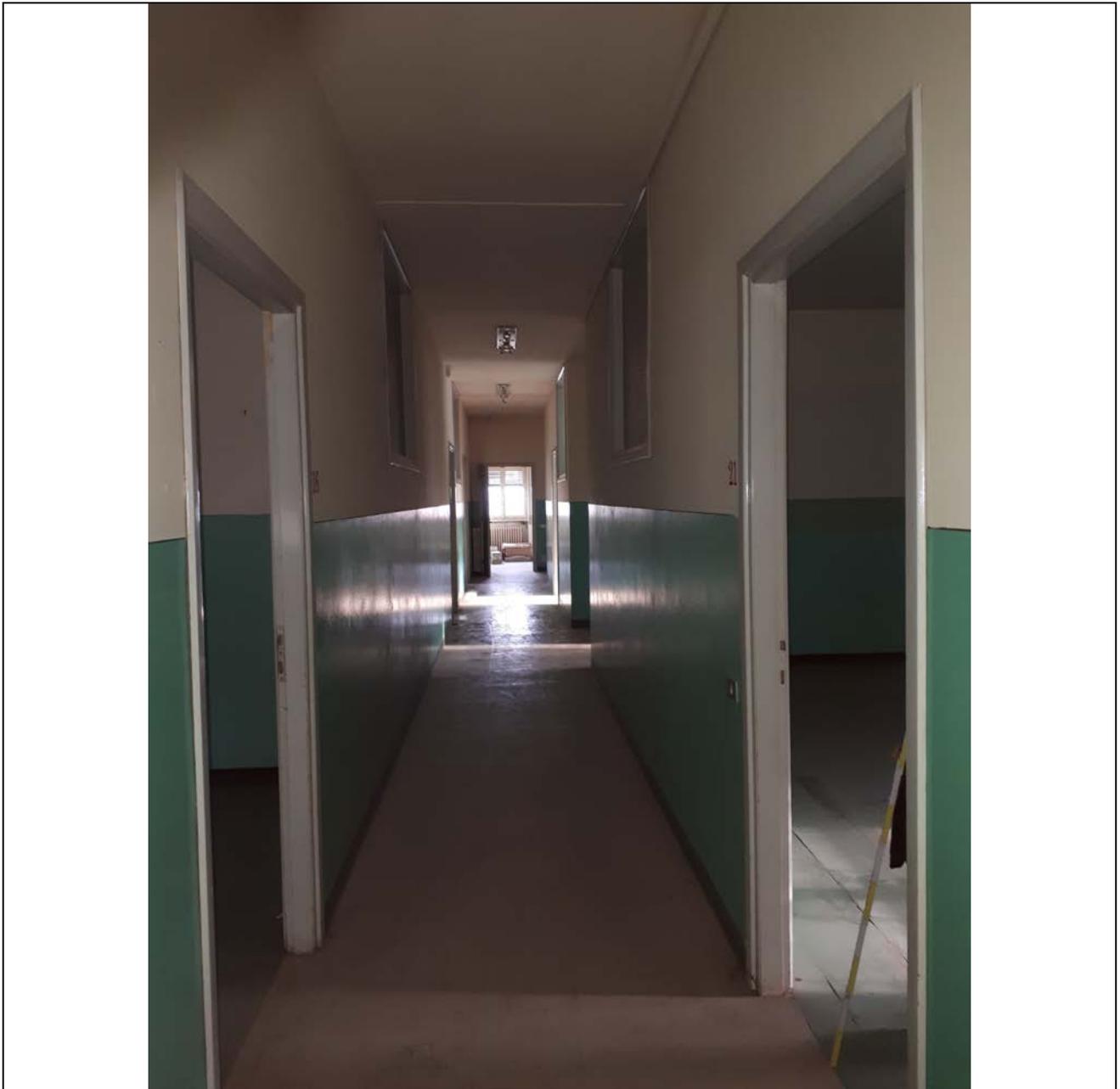


Facciata Sud su parcheggio pubblico/giardino

..



Facciata Est localizzazione utenze e scarichi



Piano primo Interni corridoio di distribuzione

..



Pavimenti aule e corridoio in vinile amianto

..



Serramento tipo esistente e caloriferi in ghisa

..



Piano sottotetto

..



Stato della gronda alla romana che funge anche da canale di gronda

## **F - RELAZIONE DI PROGETTO**

Come primo intervento base va eseguita la bonifica della pavimentazione in vinile amianto.

I principali obiettivi perseguiti dal progetto consistono nel completamento esterno delle facciate come già eseguito al piano rialzato. Nuovo isolamento a cappotto esterno e nuovi serramenti e oscuranti con adeguamento dimensionale alle necessità aeroilluminanti.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni con le nuove destinazioni d'uso si è cercato di mantenere il più possibile la distribuzione logistica esistente, mantenendo la posizione dei servizi e delle strutture di collegamento verticali, in modo tale da facilitare i nuovi collegamenti alle utenze (luce, gas, scarichi ecc.).

Si è cercato di limitare le demolizioni ai vecchi servizi igienici e all'adeguamento dimensionale dei serramenti.

Nuovi tavolati divisori interni costituiti in cartongesso con struttura portante metallica definiscono i nuovi ambulatori e i nuovi servizi, l'aggiunta di contropareti fonoisolanti garantisce la riqualificazione dei tavolati esistenti dal punto di vista del rispetto della normativa sulla privacy.

Gli impianti saranno oggetto di progettazione esecutiva da parte di tecnico incaricato ad hoc. Sono previsti:

- Nuovo impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da "Fan-coil" che possono riscaldare o raffrescare, alimentati da pompa di calore;
- Nuovo impianto elettrico in traccia e canalizzato sotto il pavimento galleggiante;
- Nuovi allacci alle utenze generali luce, gas, acqua, fogna.

Per facilitare la posa, la manutenzione e la flessibilità dei nuovi spazi si è optato per la posa di un pavimento galleggiante, che permette la libera posa dell'impiantistica e di una sua successiva implementazione o manutenzione, senza dover ricorrere a demolizioni.

Verrà installato un nuovo ascensore a servizio di tutto il fabbricato, composto da 4 sbarchi a porte opposte con partenza dal pianoterra, livello 0 zona parcheggio, livello 1 piano rialzato a servizio della farmacia, livello 2 piano primo a servizio della nuova area ambulatori, livello -1 piano seminterrato a servizio della farmacia e archivio comunale.

### **Descrizione in sintesi dei lavori**

1. Allestimento cantiere con ogni opera necessaria per la tutela dei lavoratori e fruitori dell'immobile in materia di sicurezza;
2. Bonifica pavimentazione in vinile amianto ed dell'eventuale collante se necessario dopo le dovute analisi di laboratorio al piano primo;
3. Realizzazione di ponteggio attorno ai tre lati del fabbricato- e realizzazione di tettoia di protezione all'ingresso del piano rialzato per permettere la fruizione dei servizi della farmacia comunale;

4. Demolizioni e sgomberi al piano primo delle murature;
5. Risanamento della gronda;
6. Riquadrature delle aperture esistenti per adeguamento parametri aeroilluminati;
7. Scavi per realizzazione di nuovo ascensore e allacci tubazioni di scarico;
8. Cementi armati fondazione e fossa ascensore livello S1;
9. Opere di isolamento facciate tramite realizzazione di cappottatura con materiali isolanti e strati di finitura;
10. Realizzazione di pareti e contro-pareti interne, per nuova distribuzione e isolamento acustico;
11. Realizzazione di nuovi impianti idrici di adduzione e distribuzione al piano primo;
12. Nuovo impianto termico e di raffrescamento con installazione di "fan-coil";
13. Nuovo impianto elettrico a partire dai contatori;
14. Sottofondi per pavimenti nei bagni;
15. Nuovi pavimenti galleggianti nei locali degli ambulatori esclusi bagni, dove saranno posati pavimenti in gres ceramico e rivestimenti uguali;
16. Posa nuovi serramenti esterni comprensivi di oscuranti tapparelle;
17. Posa nuovi serramenti interni porte;
18. Posa di nuovo ascensore montato esternamente al fabbricato, costituito da castelletto metallico con tamponature cieche;
19. Tinteggiature della gronda e degli interni;
20. Consegna cantiere.

## G – VERIFICHE RAPPORTI AEROILLUMINANTI

RAPPORTI AEROILLUMINANTI												
PIANO PRIMO - AMBULATORI												
1	accettazione	Sup. mq	34,14	X	1/8	=	mq	4,27	<	mq	4,68	superficie finestrata
2	magazzino	Sup. mq	10,22	X	1/8	=	mq	1,28	<	mq	1,44	superficie finestrata
3	consultorio medico	Sup. mq	18,39	X	1/8	=	mq	2,30	<	mq	2,70	superficie finestrata
4	consultorio medico	Sup. mq	18,39	X	1/8	=	mq	2,30	<	mq	2,70	superficie finestrata
5	consultorio medico	Sup. mq	17,53	X	1/8	=	mq	2,19	<	mq	2,70	superficie finestrata
6	consultorio medico	Sup. mq	17,74	X	1/8	=	mq	2,22	<	mq	2,70	superficie finestrata
7	spogliatoio	Sup. mq	10,74	X	1/8	=	mq	1,34	<	mq	2,16	superficie finestrata
8	sala polifunzionale	Sup. mq	36,76	X	1/8	=	mq	4,60	<	mq	5,40	superficie finestrata
9	studio odontoiatrico R1	Sup. mq	9,54	X	1/8	=	mq	1,19	<	mq	4,32	superficie finestrata
10	studio odontoiatrico R2	Sup. mq	9,56	X	1/8	=	mq	1,20	<	mq	2,70	superficie finestrata
11	sala d'attesa	Sup. mq	17,21	X	1/8	=	mq	2,15	<	mq	2,97	superficie finestrata

## H - SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA LEGGE 13/89 E DEL D.M. 236 DEL 14/06/1989

\* \* \* \* \*

**OGGETTO:** Legge 13/89 del 09.01.1989 DM 236 del 14.06.1989 . RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEI LOCALI DA ADIBIRE AD AMBULATORI ODONTOIATRICI IN CORSO CAIROLI 88 - PRIMO PIANO. INCARICO PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DIREZIONE LAVORI  
Proprietà: COMUNE DI VERBANIA.

La presente relazione tecnica ha lo scopo di verificare la fattibilità dell'intervento edilizio di cui all'oggetto nel rispetto della normativa prevista dalla legge 13/89.

#### **TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO TABELLA "A" D.M. N°236 DEL 14/06/1989.**

La superficie oggetto di Ristrutturazione, interesserà un'unità immobiliare pubblica aperta al pubblico ad uso servizi ambulatoriali posizionata al piano primo.

Detta superficie pertanto deve disporre ai sensi delle legge 13/89 dei requisiti di **accessibilità** .

#### **VERIFICA - RISPETTO DELLA NORMATIVA ACCESIBILITA' AMBULATORI**

La Accessibilità della unità immobiliare è garantita in quanto è consentito l'accesso da parte di persona su sedia a rotelle in tutte le aree degli ambulatori e si ha un servizio igienico (12) dedicato, posizionato in adiacenza alla sala d'attesa (11) i relativi percorsi ed accessi di collegamento, ai sensi delle disposizioni di cui ai punti 4.1.1.-4.1.6.-4.1.9.-4.2.-e 9.1.1.del D.M. 14.06.89.n°235.

Schemi grafici sono riportati sugli elaborati grafici di progetto

- **PORTE:** 4.1.1 le porte interne dell'edificio avranno luci superiori a 75 cm.  
Gli spazi antistanti e retrostanti le porte, soddisfano i criteri di cui all'art.8.1.1-
- **PAVIMENTI :** 4.1.2 I pavimenti non presentano dislivelli tra i locali .
- **ARREDI FISSI:** Nel limite del previsto dalle normative e dalle specifiche di cui all'art.8.1.4.- si dispone ampio locale accettazione (1) e di sala d'attesa (11)
- **TERMINALI DEGLI IMPIANTI:** Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori dell'impianto di riscaldamento ecc, saranno conformi agli art.8.1.4.-8.1.5.-
- **SERVIZI IGIENICI:** 4.1.6. Garantiscono, le manovre di una sedia a ruote, dell'art.8.1.6. nel pieno rispetto degli spazi di manovre necessari.  
Per quanto riguarda le caratteristiche degli impianti sanitari, questi saranno, conformi ai contenuti del sopraccitato art.8.1.6.

## VERIFICA ACCESSIBILITA' - PARTI COMUNI-

- **CAMMINAMENTI ORIZZONTALI:** Corridoio androne ingresso e passaggi hanno un andamento continuo, con minime di variazione di direzione e sono prive di dislivello, secondo quanto previsto dall'art.8.1.9.
- **SCALE:** La scala ha una larghezza superiore a cm.80 con andamento regolare, parapetto con corrimano atto a garantire la sicurezza, gradini in pietra levigata antisdrucciolo. Il tutto secondo quanto previsto dall'art.8.1.10. Scala vano comune
- **ASCENSORE:** 4.1.12 – 8.1.12. Il fabbricato nel suo complesso sarà dotato ex novo di ascensore a servizio di tutti i livelli dell'edificio:
  - S1 magazzini;
  - PT(piano rialzato) Farmacia;
  - P1 Ambulatori;L'ascensore collocato esternamente al fabbricato collega direttamente l'area del parcheggio tutti i locali accessibili e aperti al pubblico.

**Nota:** non essendo una nuova costruzione l'ascensore risponde ai criteri dimensionali delle ristrutturazioni con una cabina interna Larghezza 100 cm Profondità 130 cm, le porte avranno dimensione netta 80 cm
- **SERVOSCALA E PIATTAFORME:** La rampa scala esistente potrà essere munita eventualmente di piattaforma viste le ampie dimensioni e regolarità direzionale – servoscala secondo i disposti dell'art.8.1.13. Nota: è prevista l'installazione di ascensore.
- **PERCORSI E PAVIMENTAZIONI:** I percorsi e le pavimentazioni saranno in materiale antisdrucciolo riconducibili ai contenuti degli art.8.2.1 e 8.2.2.

La ristrutturazione rispecchia le indicazioni di legge garantendo l'accessibilità in ogni parte dell'edificio secondo i criteri e le modalità contenute nel D.M. 236 del 14.06.1989.

In base alla relazione soprindicata, il sottoscritto Dott. Arch. Michele CAMPORA con studio in Gravellona Toce , Via ripari n° 14, iscritto all'Albo degli Architetti di Novara e V.C.O. al n°1097,

### CERTIFICA

ai sensi dell'art. 7.3. D.M. n°236/1989 ed art. 1 della legge 13/89 che il progetto in questione è conforme alle prescrizioni del D.M. sopraccitato in quanto adattabile.

Verbania 11.11.2021

Il tecnico  
(arch. Michele Campora)

