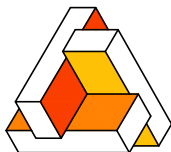


# COMUNE DI FAENZA - PROVINCIA DI RAVENNA

Ente gestore:

Ente proprietario:



**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

CF e P.IVA 00080700396 V.le Farini, 26 - 48121 Ravenna  
tel. 0544 210111 - fax 0544 34146 - info@acerravenna.it

COMUNE DI  
**FAENZA**

P.zza del popolo n. 31 - 48018 Faenza  
Tel. +39054669111

Responsabile Unico del Progetto  
Arch. Raffaella Grillandi (A.C.E.R. Ravenna)

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Progettista Architettonico  
Arch. Elisa Vavuliotis (A.C.E.R. Ravenna)

Coordinamento sicurezza:  
Ing. Nicola Virgili

## INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CON OPERE DI AMPLIAMENTO BAGNO PER RIPRISTINO ALLOGGIO SITO IN VIA ZAMBRINI 20 FAENZA (RA) - 301004030015

File name: 301004030015-PA.dwg

Disegnatore: Fiumana G.

PROGETTO  
Relazione tecnico illustrativa

REL

Emissione 07/26

Scala 1:100

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

### **INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CON OPERE DI AMPLIAMENTO BAGNO PER RIPRISTINO ALLOGGIO SITO IN VIA ZAMBRINI 20 FAENZA (RA) – 301004030015**

#### **Premessa**

La presente relazione è stata redatta per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria presso un alloggio ERP sito in via Zambrini n. 20, int. 15, Faenza (RA).

L'alloggio oggetto d'intervento è individuato catastalmente al foglio 131, particella 1343, sub. 15 e ha codice ACER n. 301004030015.

L'alloggio presenta problemi di vetustà, necessità di adeguamento degli impianti elettrico, gas e termoidraulico ed ampliamento del bagno esistente al fine di renderlo maggiormente fruibile dai futuri locatari.

L'unità immobiliare oggetto del presente progetto di adeguamento e ripristino necessita di nulla osta ed approvazione da parte del Comune di Faenza.

#### **Stato Rilevato**

L'alloggio oggetto d'intervento è situato al 3° piano di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra destinati ad appartamenti e un livello seminterrato destinato a servizi di pertinenza delle singole unità abitative. I piani sono collegati da un vano scala comune.

Catastalmente è individuato al foglio 131, mappale 1343, sub. 15 e denominato con codice ACER n. 301004030015. Si allega alla presente la planimetria catastale.

Il fabbricato ricade all'interno del perimetro del centro urbano (art. 2.3 del RUE), ambito residenziale misto consolidato (art. 7 del RUE), edifici significativi dell'Architettura Moderna (art. 6 del RUE).

Il fabbricato edificato nel 1943, presenta segni di vetustà, stato di conservazione accettabile e si trova all'interno di una corte comune recintata nella quale sorgono altri 5 fabbricati con caratteristiche morfologiche e costruttive simili. L'accesso pedonale avviene dalla corte condominiale.

L'alloggio è costituito da un vano ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno di dimensioni ridotte e camera da letto doppia che affaccia su un balcone ad angolo. All'alloggio è collegata una pertinenza destinata a cantina e situata al piano seminterrato. La superficie complessiva S.C. è di 47,66 mq, di cui S.U. 38,32 mq e S.A. 15,57 mq.

L'intero appartamento è caratterizzato dalla presenza di controsoffitti. Nel soggiorno il controsoffitto è in canniccio intonacato e tinteggiato e risale al periodo della costruzione del fabbricato. La struttura è appesa alle travi del tetto e a morali in legno. Sono visibili distacchi d'intonaco e di crepe. Nel bagno e nell'angolo cottura il controsoffitto è realizzato con tavelloni intonacati, mentre nella camera da letto è presente un controsoffitto in lastre di cartongesso che versa in buone condizioni.

## Stato di Progetto

L'intervento prevede l'attuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare per l'adeguamento degli impianti esistenti, l'ampliamento del bagno, la trasformazione dell'angolo cottura e la demolizione e ricostruzione del controsoffitto del soggiorno.

Il progetto architettonico risponde alla necessità di riorganizzazione interna dei vani dell'alloggio con particolare attenzione al disegno del bagno e del soggiorno con angolo cottura, che viene ripensato in modo funzionale rispetto all'impiantistica richiesta dalla norma.

E' dunque prevista la parziale demolizione di tramezzature non portanti con ampliamento della superficie del bagno e modifica della superficie della zona giorno che sarà comunque maggiore di 14,00 mq e adatta all'uso. Si prevede inoltre la costruzione di pareti divisorie in doppia lastra di cartongesso su struttura metallica per l'ampliamento del bagno e il semplice riordino della zona giorno con cucina in nicchia. La demolizione della parete divisoria fra ingresso e soggiorno garantisce una migliore illuminazione della zona di accesso all'appartamento. Al fine di rispettare le superfici minime aeroilluminanti e degli ambienti si tratta di una minima riconfigurazione dell'alloggio.

Nel soggiorno con angolo cottura si prevede l'arredabilità con una cucina completa di elettrodomestici di base, un tavolo con sedie ed un divano letto, che incrementa se necessario la capacità di ospitare, un mobile porta tv. Prevista l'installazione di un aspiratore. Nell'angolo cottura verrà installato un nuovo rivestimento nella parete di fondo per una fascia di altezza di 60 cm a partire da un'altezza da terra di 80 cm per il necessario rifacimento delle tubazioni degli impianti sottotraccia e l'abbassamento degli attacchi del lavandino. La predisposizione per una lavatrice verrà spostata nel disimpegno.

Il progetto prevede la sostituzione del pavimento in marmette di graniglia presente nell'ingresso, nel soggiorno e nel disimpegno con un nuovo pavimento in gres sp 10 mm di dimensione e colore simile a quello presente nella camera da letto che si prevede di mantenere. Considerato lo stato di conservazione, verrà sostituita anche la pavimentazione dell'angolo cottura garantendo continuità materiale nella zona giorno.

L'intervento di ampliamento del bagno vedrà la demolizione del pavimento esistente e la posa di nuova pavimentazione mantenendo l'attuale dislivello di 9 cm rispetto al disimpegno per garantire il passaggio degli scarichi con le pendenze necessarie al loro corretto funzionamento. I rivestimenti verranno sostituiti e posati nuovi fino ad un'altezza di 200 cm. Verrà inoltre installato un aspiratore per garantire il ricambio d'aria, un termo arredo e nuovi sanitari: lavabo, bidet, wc e piatto doccia. La porta di accesso al locale verrà allargata fino a 80 cm.

Con riferimento alla Relazione Tecnica a firma dell'ing. Paolo Lini, allegata alla presente, la quale ha verificato che il controsoffitto in cannuccio del soggiorno ha esaurito la propria capacità portante, si procederà alla sua sostituzione con un nuovo controsoffitto in lastre di cartongesso, sostenuto da struttura metallica pendinata alle travi di copertura. All'estradosso della struttura orizzontale sarà posato uno strato di lana di roccia in rotoli dello spessore di 12 cm. La demolizione delle vele ribassate tra angolo cottura e ingresso con il soggiorno comporterà la demolizione e ricostruzione del controsoffitto anche in questi vani. Allo stesso modo nel bagno e nel disimpegno verrà realizzato un nuovo controsoffitto in lastre di cartongesso. Nel soggiorno verrà installata una botola d'ispezione di dimensione 70x70 cm.

Il progetto prevede inoltre la sostituzione delle persiane esistenti in legno, il montaggio di nuove porte interne in legno con telaio e l'adeguamento dell'altezza del parapetto del balcone mediante installazione di tubolare metallico. La porta d'ingresso all'appartamento verrà sostituita con portoncino blindato.

E' prevista la messa a norma dell'impianto idro-termo sanitario, gas ed elettrico e il rifacimento dell'impiantistica per il ridisegno del bagno. In particolare verranno verniciati tutti i radiatori, i quali saranno dotati di valvole termostatiche, prevedendo l'eliminazione di quello dell'ingresso. Inoltre, verrà fatta richiesta di spostamento del contatore del gas, attualmente presente nell'angolo cottura, all'esterno al gestore competente previa comunicazione all'Amministratore di condominio.

La caldaia esistente verrà sostituita in quanto installata nel 2006 e ricollocata nella parete a fianco al fine di riutilizzare la canna fumaria esistente.

Sono previste assistenze murarie sulle pareti che non sono oggetto di demolizione o costruzione.

La superficie complessiva S.C. dell'alloggio rimane pressochè invariata.

La cantina sarà oggetto d'intervento puntuale di applicazione di malta tissotropica per la sigillatura di cavillature presenti nella parete perimetrale a ridosso del solaio, ripristino dell'intonaco ove sono presenti degli ammanchi e successiva tinteggiatura. Verrà inoltre effettuata la verifica dell'impianto elettrico.

#### **Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini simici**

Gli interventi da eseguire sono privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini simici e sono riconducibili ai seguenti punti dell'Allegato 1 alla Delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 2016:

- B.3.2.a: *"Realizzazione di controsoffitti aventi peso proprio (G1)";*
- B.3.3.b: *"Rifacimento, sostituzione di elementi non strutturali negli impalcati, quali massetti, intonaci, isolamenti, pavimenti, senza aumento di peso. (L0)";*
- B.4.4.a: *"Demolizione di elementi divisorii interni privi di carattere portante. (L0)";*
- B.4.4.b: *"Realizzazione, modifica di elementi divisorii interni di spessore  $\leq 10$  cm e altezza  $\leq 3$  m. (L0)";*

Trattandosi di interventi contrassegnati dal codice L0 e L1 nella tavola unica di progetto è presente l'elaborato grafico richiesto dalla normativa vigente.

Si rimanda, inoltre, a specifico modulo A.1/D.1 a firma della sottoscritta progettista.

#### **Opere di accessibilità dell'alloggio – Verifica di fattibilità ai sensi della L.13/1989**

In merito alle barriere architettoniche, l'intervento non è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e del D.M. 236/1989. Tuttavia, gli alloggi dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica hanno la peculiarità di poter esser destinati a persone portatrici di disabilità in particolare di tipo motorio. Ne deriva che è buona pratica nel rispetto della normativa, qualora sia tecnicamente possibile, prevedere interventi di manutenzione straordinaria che permettano una facile riconversione degli spazi, dei servizi e dei percorsi di accesso nell'ottica dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso specifico, ovvero di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria di un appartamento situato al 3° piano di un edificio vetusto, privo di ascensore, si evidenzia che il bagno sarà già dotato di piatto doccia eventualmente sostituibile con uno a spessore ridotto, pari ad un paio di

centimetri fuori dal pavimento; la disposizione dei sanitari e delle relative adduzioni e scarichi, sarà tale da consentire la mera sostituzione con sanitari per disabili nel caso si presenti la necessità di adattare l'ambiente eliminando il bidet ed installando doccetta. Tuttavia si precisa che gli spazi di manovra, malgrado le modifiche, non consentiranno di raggiungere l'accessibilità ma di poter garantire la fruizione degli spazi in modo più agevole senza pervenire all'accessibilità dei locali a causa delle ridotte dimensioni degli spazi e di esigenze impiantistiche.

### **Opere per il risparmio energetico**

Non sarà possibile pervenire all'efficientamento energetico dell'unità immobiliare oggetto di intervento in quanto si tratta di un ripristino semplice e di realizzazione di interventi minimi.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo, non è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica che verrà predisposta a fine intervento.

Nel nostro caso specifico lavorare al momento nella sola unità immobiliare oggetto dell'intervento, con l'aggiornamento dell'impiantistica e il mantenimento della caldaia a metano, la sostituzione della sola porta d'ingresso e dei sistemi oscuranti, la posa di strato di isolante all'estradosso dei controsoffitti sostituiti e l'installazione di valvole termostatiche non si possono raggiungere risultati particolarmente soddisfacenti.

Gli infissi esterni non saranno modificati.

## Calcolo delle superfici di stato di fatto e di progetto

### STATO DI FATTO

|            | S.U. mq | S.A. mq | RAPP.ILL | RAPP.VENT. |   | SU/8  |
|------------|---------|---------|----------|------------|---|-------|
| Ingresso   | 1.39    |         | /        | /          |   |       |
| Soggiorno  | 17.82   |         | 0.152    | 0.152      | > | 0.125 |
| Disimpegno | 2.14    |         | /        | /          |   |       |
| Bagno      | 2.36    |         | 0.132    | 0.132      | > | 0.125 |
| Camera     | 14.61   |         | 0.200    | 0.200      | > | 0.125 |
| Balcone    |         | 5.97    | /        | /          |   |       |
| Cantina    |         | 9.60    | /        | /          |   |       |
| Totale     | 38.32   | 15.57   |          |            |   |       |

S.C. = S.U. + 60% S.A. = 47.66 mq

### STATO DI PROGETTO

|            | S.U. mq | S.A. mq | RAPP.ILL | RAPP.VENT. |   | SU/8  |
|------------|---------|---------|----------|------------|---|-------|
| Soggiorno  | 17.92   |         | 0.151    | 0.151      | > | 0.125 |
| Disimpegno | 2.14    |         | /        | /          |   |       |
| Bagno      | 3.72    |         | 0.076    | 0.076      | < | 0.125 |
| Camera     | 14.61   |         | 0.200    | 0.200      | > | 0.125 |
| Balcone    |         | 5.97    | /        | /          |   |       |
| Cantina    |         | 9.60    | /        | /          |   |       |
| Totale     | 38.39   | 15.57   |          |            |   |       |

S.C. = S.U. + 60% S.A. = 47.73 mq

Ravenna, 28/07/2026

Il tecnico  
Azienda Casa Emilia Romagna Ravenna

Arch. Elisa Vavuliotis

REDAZIONE

100

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 463)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

FAENZA

Via ZAMBIRINI 20

Ditta

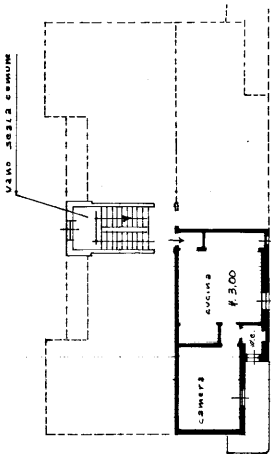
ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

RAVENNA

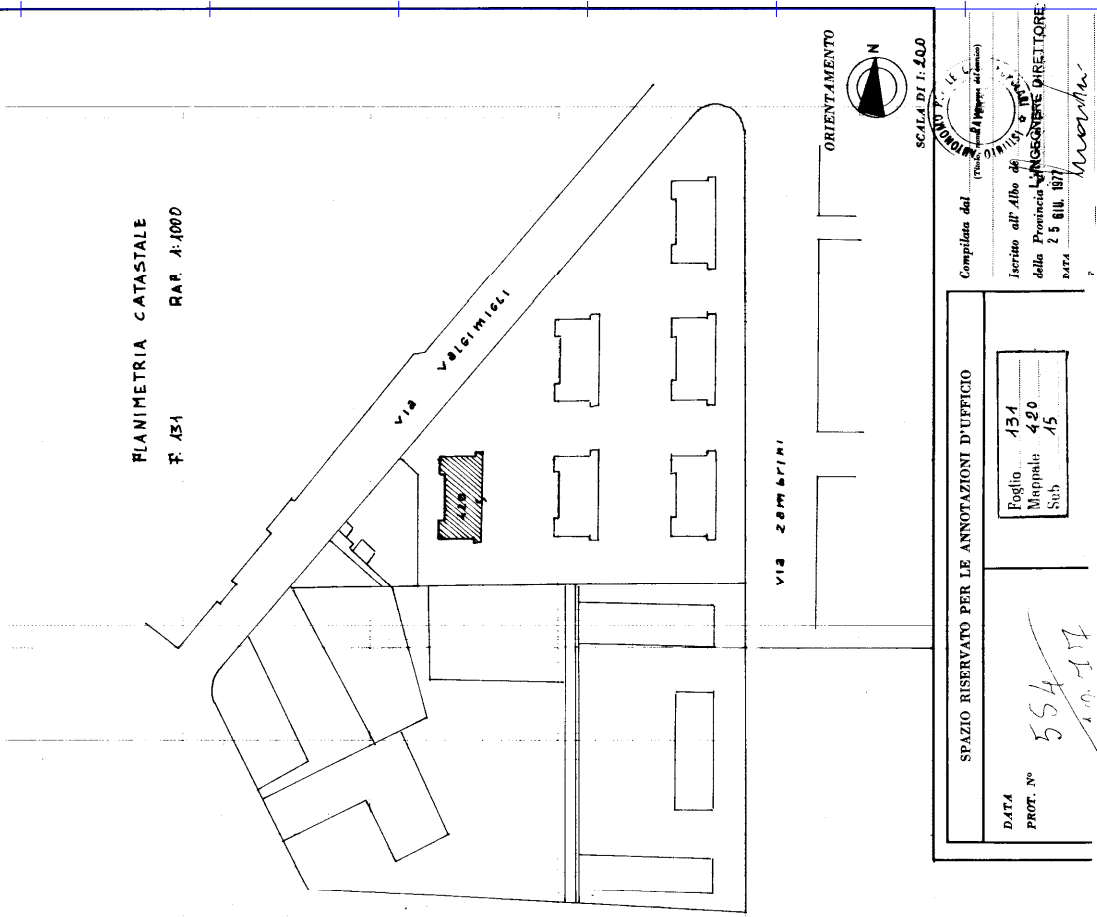
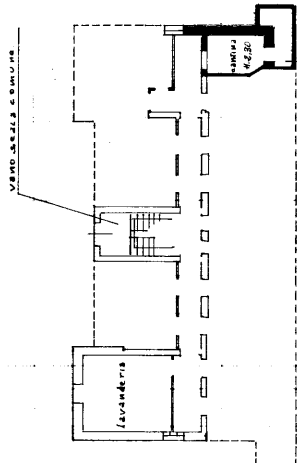
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

RAVENNA

Piano Terzo



Piano Terra



|                                                                                             |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO                                               |                                     |
| DATA<br>PROT. N°                                                                            | Foglio 134<br>Mappale 480<br>Sub 15 |
| Compilata dal<br>Iscritto all'Albo dei<br>della Provincia di RAVENNA<br>25 GIU 1977<br>DATA |                                     |