



GEOMETRA

DENIO MAROZZI

Via XXV APRILE n. 29

63082 - CASTEL DI LAMA (AP)

Telefono: 328.1412786

APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

PROVINCIA: **ASCOLI PICENO**
COMUNE: **CASTEL DI LAMA**
LOCALITA': **VILLA SAMBUCCO – VIA ROMA**
COMMITTENTE: **TRAINI GUIDO**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



IL TECNICO

Geom. Denio Marozzi

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Relazione tecnica-descrittiva delle opere relative alla ristrutturazione e manutenzione straordinaria di unità abitativa ad uso civile abitazione (appartamento), facente parte di edificio costruito nei primi anni '70, in Località Villa Sambuco, Via Roma, n. 70 nel Comune di Castel di Lama.

Il richiedente in qualità di proprietario esclusivo dell'immobile è il signor:

Traini Guido, nato in Ascoli Piceno il 30 Giugno 1986, avente Codice Fiscale TRN GDU 86H30 A462U, residente in Via Roma n. 70 nel Comune di Castel di Lama.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di intervento è un appartamento posto al piano primo, lato Nord-Est, su fabbricato costruito intorno al 1973, sito in Via Roma n. 70 nel comune di Castel di Lama (AP).

L'unità ha le caratteristiche e le finiture risalenti all'epoca di costruzione, con impianti vetusti, pavimentazioni logorate dal tempo e in seguito allo sciame sismico, avuto luogo tra il 2016 e il 2017, nella zona in cui è ubicato, ha riportato diverse lesioni alle pareti divisorie e su alcune tamponature esterne, pertanto necessita di una ristrutturazione importante viste le condizioni.

Catastalmente l'appartamento è descritto presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate al CF nel comune di Castel di Lama al foglio 8 Particella n. 402 con il Subalterno 4.

ART. 2 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

L'immobile come detto è in pessimo stato di manutenzione, pertanto è necessario intervenire con apposite lavorazioni, al fine di rendere nuovamente fruibile l'appartamento.

A tale scopo è stata fatta un'attenta analisi sullo stato attuale in cui verte l'unità e gli interventi da realizzare. Per poter procedere senza vincoli di spazi e viste le particolari condizioni delle pareti divisorie si è deciso in fase progettuale, di eliminare i tramezzi interni e di demolire anche la pavimentazione e il sottostante strato di massetto, così da riportare l'intero appartamento allo stato "a grezzo".

Il tutto, previa messa in sicurezza degli arredi idraulici e di tutti gli impianti presenti, che saranno comunque smantellati e realizzati ex-novo, in quanto per lo più fatiscenti e realizzati con tecniche vetuste, che poco si adattano ai moderni equipaggiamenti che andranno ad arredare l'immobile. Nella fase di demolizione si presterà attenzione alle parti di tamponamento interno lesionate dal recente sciame sismico, intervenendo ove necessario con un rafforzamento localizzato per evitare futuri danni o segni.

PARTIZIONI INTERNE

Il primo vero intervento, una volta reso spoglio l'appartamento sarà la realizzazione di una nuova e diversa partizione interna degli spazi come meglio rappresentata nella Tavola degli elaborati grafici (ALL. 6). I nuovi divisori verranno realizzati attraverso struttura metallica (telaio) e tamponati attraverso pannello in cartongesso, finite con intonaco civile e isolate con materiale coibente all'interno della struttura, le nuove pareti avranno uno spessore di circa cm 10.

ISOLAMENTO DEL SOLAIO DI CALPESTIO

L'appartamento oggetto di interventi edilizi è posto al piano primo ovvero sopra ai locali di proprietà dei vari condomini e destinati a rimessa auto (garage) non riscaldati. Per tale evenienza sarà applicato un tappetino isolante sopra alla soletta del solaio che avrà la funzione di isolare sia termicamente che acusticamente l'immobile.

MASSETTO, PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

Sarà realizzato come strato sovrastante al tappetino isolante anche un massetto autolivellante isolante che avrà la funzione di riportare la quota pre-esistente alla demolizione da effettuare, sopra al quale verrà realizzata la nuova pavimentazione con materiale in ceramica. Saranno realizzati anche nuovi rivestimenti come previsto da normativa, su cucina, bagno di servizio e bagno patronale.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento sarà munito di impianti tecnologici quali, termico, idrico, elettrico, tutti saranno realizzati e posti in opera rispettando le normative vigenti (l. 46/90 e Norme sanitarie). L'impianto di condizionamento sarà solo predisposto e posto in opera in successivo momento.

Gli impianti installati concorreranno insieme alle strutture degli opachi e dei trasparenti al soddisfacimento della L. 10/91.

CONTROSOFFITTATURA

Nella porzione d'ingresso e nel disimpegno saranno realizzati controsoffittature alla quota finita di ml 2,70 senza quindi inficiare le altezze abitabile (si specifica che l'unità ha un'altezza utile interna di ml 2,90). Saranno inoltre realizzati decori e controsoffittature puramente estetiche nel vano soggiorno-cucina.

INFISSI ESTERNI

Tutti gli infissi esterni saranno restaurati con l'installazione di doppio vetro con guaina a taglio termico. Non sarà mutata la parte esterna per non compromettere la compatibilità estetica della facciata condominiale.

TINTEGGIATURA

Al termine dei lavori sopra elencati sarà realizzata tinteggiatura con idropittura su tutto l'immobile.

ART. 3 – CONCLUSIONI

Quanto altro non è stato specificato nella presente Relazione, verrà comunque realizzato nel rispetto delle normative e dei regolamenti vigenti in materia. Per apprezzare maggiormente quanto riportato in relazione si richiamano i disegni di progetto e la Documentazione Fotografica.

Castel di Lama, lì **10.07.2018**

TIMBRO e FIRMA

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 1230
Geometra Denio Marozzi	

