

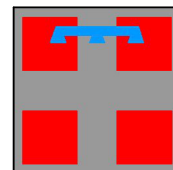


COMUNE DI VOLTAGGIO

SERVIZIO TECNICO

Piazza G. Garibaldi n.2, 15060 VOLTAGGIO (AL)
P.IVA 00372410068 Tel. 010/9601214

PEC: protocollo@pec.comune.voltaggio.al.it
sito Web: www.comune.voltaggio.al.it



MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA DI ALCUNI EDIFICI COMUNALI NEL CONTESTO DELLA SECONDA FASE DEL PROGETTO CONDIVISO DI SVILUPPO DEL TERRITORIO PIEMONTESE PER VALORIZZARE LE OPPORTUNITA' LEGATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA LINEA AV/AC TERZO VALICO DEI GIOVI.

PROGETTO ESECUTIVO

LAVORI NEGLI EDIFICI: SEDE COMUNALE E " CASA ANFOSSO"

CUP D12F21000190007

RELAZIONE GENERALE E TECNICA

Data
09/09/2025

Il Progettista
Ing. Paolo CHIARELLA

Il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto attesta, ai sensi dell'art.23-bis, comma 2, del D.Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i. e dell'art.6, comma 3, del D.P.C.M. 13/11/2014, la conformità della presente copia informatica di elaborato progettuale all'originale informatico da cui è tratta, in tutte le sue componenti, firmato digitalmente e conservato agli atti del Comune di cui in epigrafe

VALIDATO
con Atto

Prot. n. _____ in data _____

APPROVATO

con Deliberazione della Giunta
n. _____ in data _____

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Paolo GRANARA

01. PREMESSA

La presente Relazione, redatta sulla base delle indicazioni del D.Lgs. 36/2023 e del D.P.R. 207/10 per le parti tuttora vigenti, si riferisce all'incarico di progettazione di fattibilità tecnico economica, definitiva ed esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per gli interventi di "manutenzione straordinaria e conservazione di alcuni edifici comunali nel contesto della seconda fase del progetto condiviso di sviluppo del territorio piemontese per valorizzare le opportunità legate alla realizzazione della linea av/ac terzo valico dei Giovi" (cup D12F21000190007 cig 9166007C40).

In data 18 Aprile 2023 la Giunta Comunale, con delibera n.16 ha approvato il progetto definitivo, che ha come oggetto:

- 1) Il Restauro e la riqualificazione di Casa Grimaldi (Casa gotica)
- 2) Il progetto del nuovo Spazio Polivalente all'interno del Palazzo Comunale
- 3) La manutenzione straordinaria dell'edificio di civile abitazione (Casa Anfosso)

In continuità con il Progetto Definitivo, il presente Progetto Esecutivo sviluppa i temi progettuali già posti nella fase precedente ma con variazioni poiché **non verranno più eseguiti i lavori previsti al punto 1) Casa Gotica** sopra indicato, mentre **verranno eseguite una serie di varianti riguardanti gli altri punti 2) Palazzo Comunale e 3) Casa Anfosso**.

02 INQUADRAMENTO GENERALE



Il Comune di Voltaggio, in Provincia di Alessandria, è situato sull'Appennino Ligure, ad una quota di circa 350 m. s.l.m., tra Genova e Alessandria. Il comune ha un'estensione di circa 51,5 kmq e una popolazione di 770 abitanti.

Voltaggio, anticamente Vultabium, è appartenuto in epoca medioevale al comitato di Tortona, poi ai Marchesi di Gavi che lo cedettero a Genova nel 1127, Voltaggio ha una lunga storia alle spalle: nel 1310 fu occupato dagli Spinola, nel 1348 dai Visconti, nel 1355 pervenne ai Marchesi del Monferrato, poi ai Guasco nel 1468. Nel 1625 fu conquistato dai Savoia e in seguito tornò alla repubblica di Genova. Appartenente alla Provincia di Alessandria dal 1859, Voltaggio è fortemente caratterizzato da un legame con Genova, tanto che è stato ufficialmente riconosciuto nel 2005 come Comune Onorario della Provincia di Genova in virtù dei legami storici, economici e culturali

con il capoluogo ligure.

Per anni ha rappresentato una località di villeggiatura per i molti genovesi che dal capoluogo ligure vi si trasferivano, nei mesi estivi, per i periodi feriali.

All'interno del concentrico di Voltaggio sono presenti i due edifici oggetto del presente progetto di manutenzione straordinaria e conservazione: il Palazzo sede del Municipio e la Casa Anfosso.

Edificio sede comunale



Il Municipio di Voltaggio è sito nel centro storico del capoluogo, nella centrale Piazza Garibaldi.

Il Palazzo, già sede del giudice "dell'ordine nobile" designato dalla repubblica di Genova a reggere la Podesteria di Voltaggio, sorge su Piazza Garibaldi, in origine Piazza di Santa Maria, mutata successivamente in Piazza della Libertà durante la fase giacobina.

della repubblica ligure, alla fine del XVIII secolo.

La piazza costituiva il nucleo centrale dell'antica "Platealonga", su cui si affacciava il borgo medievale.

Questa parte urbana ha subito radicali modifiche a seguito degli interventi edilizi di fine ottocento, quando nell'area venne innalzato l'edificio del Grand Hotel con annesso stabilimento termale, ampliandone una loggia edificata dagli Spinola nel XIV secolo, e la chiesa parrocchiale, dedicata a Santa Maria Assunta e ai Santi Nazario e Celso fu oggetto di un importante intervento di ripristino che le conferì l'attuale aspetto, una struttura a tre navate: quella centrale presenta la volta a botte, quelle laterali, invece, delle volte a vela. Una facciata tripartita caratterizzata da mattoni faccia a vista, da archetti pensili e dai tre portali strombati; con la parte centrale, leggermente in aggetto rispetto al resto della facciata.

Sopra di essa si innesta un massiccia torre campanaria, ricordo di una torre di guardia, inclusa nell'avancorpo del castello.

Di fronte all'ex Grand Hotel sorge il Palazzo Comunale, già sede del giudicante "dell'ordine nobile" designato dalla repubblica di Genova a reggere la Podesteria di Voltaggio.

L'edificio presenta caratteristiche coerenti con l'organismo insediativo tardo secentesco, ma le strutture risultano variamente modificate nel corso del tempo.

Il forte legame di Voltaggio con Genova, è evidente anche negli elementi storico-architettonici; è infatti possibile notare questo legame, come nel caso del Palazzo comunale la cui facciata dipinta è tipica della tradizione genovese.

Una lapide sul frontale, datata 1911, ricorda la duchessa di Galliera "Fondatrice dell'ospedale e dell'asilo infantile".

All'interno della sede comunale, nel salone consigliere, sono conservati alcuni dipinti di scuola genovese del XVII - XVIII secolo, fra i quali un ritratto del notaio Carlo Bisio e un "Paesaggio con rovine".

La costruzione si estende su di una pianta irregolare e si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti uno spazio polivalente, un deposito due stanze per il medico, due ingressi (uno dal cortile interno mentre il secondo dalla piazza) e una stanza per i sindacati mentre al piano primo gli uffici comunali (ufficio anagrafe, ufficio ragioneria, un ufficio del vigile, l'ufficio del sindaco e la sala consigliera).

Casa Anfosso



L'immobile denominato Casa Anfosso, di proprietà comunale a seguito di un recente lascito testamentario, si trova nel Comune di Voltaggio in Via Cesare Anfosso, arteria viabile che attraversa il concentrico a partire dal ponte dei Frati sul Torrente Lemme, per proseguire su Via G.B. De Rossi e giungere fino a Piazza Garibaldi sede del Comune.

La costruzione, tipicamente ligure, è stata l'abitazione del dott. Cesare Anfosso (cui è dedicata anche la via) che nel 1793 fondò una scuola di "grammatacia, retorica e filosofia". Una lapide collocata sul frontale dell'abitazione del donatore ricorda il legame tra il nobile patrizio e il paese.

L'immobile è identificato all'Ufficio del Territorio, Catasto Urbano al Foglio 14 , particella 148 ed è di proprietà del Comune di Voltaggio. L'edificio, una casa a schiera plurifamiliare, di proprietà pubblica è ubicato nel centro storico di Voltaggio si sviluppa su tre piani fuori terra e ospita al suo interno sei unità immobiliari. Lateralmente confina a destra con un fabbricato censito al catasto con la particella 149, e a sinistra con due fabbricati censiti al catasto con le particelle 146 e 147.

L'edificio presenta un fronte su strada di dimensioni 5,50 m per un'altezza a quota gronda di circa 12,50 m e una profondità di circa 23 m.

La struttura dell'immobile in muri in pietra portanti e facciate intonacate, presenta due coperture entrambe a falde con travi in legno, tavolato in legno e manto in coppi e marsigliesi.

Esternamente su due delle tre finestre esistenti (al piano primo e secondo) non sono presenti serramenti ma tende veneziane in pessimo stato di conservazione. L'immobile si trova oggi in uno stato di degrado dovuto in parte alle condizioni ambientali e in parte alla mancata manutenzione.

03 - LOCALIZZAZIONE INTERVENTI

Entrambi gli interventi in progetto, Palazzo Comunale e Casa Anfosso, dal punto di vista urbanistico, sono ubicati in centro storico di Voltaggio, all'interno della zona di "Addensamento storico rilevante- A1" del Comune di Voltaggio di cui all'art 23 del PRGC. Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 e smi, di cui devono rispettare le relative prescrizioni. Le tavole della variante strutturale del PRGI 2008 relativa al solo territorio del Comune di Voltaggio individuano con apposita simbologia sia la delimitazione delle aree del centro storico sia le aree ed edifici che ne fanno parte.

In tale aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il recupero ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Il PRGI classifica nella tavola di progetto 3.8.A1 gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse storico/ambientale.

Gli interventi ammessi sugli edifici individuati con tale tipo di vincolo sono la demolizione, la manutenzione ordinaria (art.49) e la manutenzione straordinaria (art.50) ed essi dovranno essere condotti in conformità all'art.47. In ogni caso non è ammessa la demolizione e la ricostruzione.

04- INTERVENTI PREVISTI IN PROGETTO

EDIFICIO SEDE PALAZZO COMUNALE

Nuove esigenze degli uffici del Comune richiedono la sistemazione e l'adeguamento di alcuni locali dell'attuale Palazzo del Comune.

La richiesta del Comune è stata quella di riqualificare tali spazi, creare uno spazio polifunzionale intervenendo sui locali del piano terra attualmente adibiti a sala medica e uffici pro loco.

Linea guida del progetto è stata la polifunzionalità dello spazio per permetterne una maggiore fruizione da parte dei cittadini prevedendo funzioni con lo scopo di: riunioni, incontri, cerimonie pubbliche e mostre.

A sottolineare l'aspetto della polifunzionalità dello spazio, si è pensato di accedere alla sala tramite due ingressi: un ingresso diretto dalla casa Comunale per un utilizzo più istituzionale; ed un secondo ingresso aperto alla cittadinanza svincolato dal Palazzo del Comune.

Tale scopo sarà ottenuto demolendo una tramezza che divide attualmente il locale medico dal locale pro loco.

La sala polivalente si articola con due tavoli che si fronteggiano e con 8(otto) sedie attorno ai tavoli uniti; peculiarità dei tavoli è che essi sono ripiegabili e movibili su rotelle al fine di dislocarli a lato della nuova stanza e rendere sgombra la stanza da arredi. La loro disposizione accompagna la geometria dello spazio.

Alla base dei tavoli si prevede di posizionare una torretta a pavimento per permettere l'utilizzo di apparecchiature elettroniche posizionate sui tavoli.

La particolare morfologia della sala, a pianta rettangolare di dimensioni 11.80 mt per 4.50 mt, con soffitto a volta, necessita per un utilizzo confortevole di correzioni acustiche in modo tale da ridurre le riflessioni sonore e il tempo di riverberazione del suono.

A tal proposito il progetto ha individuato lungo le pareti perimetrali longitudinali le superfici più favorevoli su cui intervenire per migliorare le prestazioni acustiche e massimizzare il comfort, e come azione correttiva il rivestimento con pannelli in fibra di poliestere tipo Slalom Millerighe con back di 20 mm di isolante integrato.

Lo scopo dell'installazione è quello di raggiungere il comfort acustico e quindi una maggiore qualità dell'ambiente, che significa:

- Migliore comunicazione e quindi migliore collaborazione,
- Migliore concentrazione e quindi aumento della produttività,
- Diminuzione del fastidio, miglioramento del grado di soddisfazione;
- Aumento del comfort, migliore prestazione.

L'applicazione dei pannelli migliorerà non solo le prestazioni acustiche ma caratterizzerà l'immagine architettonica dello spazio.

Il pavimento esistente, in mattonelle di graniglia, saranno rimosse per permettere la distribuzione a terra del nuovo impianto elettrico e la collocazione dell'elemento radiante esistente rimosso e riposizionato a destra della porta finestra che ci affaccia verso il cortile privato del Comune. Le mattonelle in graniglia saranno sostituite da un nuovo pavimento in luserna lavorato al piano di sega, e successivamente lucidato in misure di serie (cm 15x30 - 40x20 - 50x25 - 60x 30 - 20x20 - 30x30) - spessore cm 2,0. Infine a integrazione dell'architettura un sistema illuminotecnico di luce diretta e indiretta lineare a Led, installato alla base della volta, posato con direzione trasversale rispetto all'andamento della sala, e un impianto audio e video con telo di proiezione installato dietro i tavoli ripiegabili.

Inoltre, su richiesta della P.A., sono stati integrati interventi di manutenzione ordinaria al piano di copertura, prevedendo la sostituzione dei serramenti ammalorati degli abbaini e altre lavorazioni di manutenzione straordinaria sull'edificio.

Nello specifico, l'intervento prevede le seguenti lavorazioni

PIANO TERRA

- Demolizione di pavimentazione e sottofondo esistente e ricostruzione di nuova pavimentazione in luserna e nuovo sottofondo in c.a. nei locali INGRESSO GIARDINO, MEDICO, DISIMPEGNO e SPAZIO POLIVALENTE;
- Demolizione di tramezza interna in mattoni tra spazio polivalente e medico 1 per la creazione di uno spazio polivalente unico;
- Realizzazione di finitura protettiva sulle pareti e sul soffitto interni esistenti della nuova aula polivalente previa stuccatura e rasatura di intonaco con applicazione di fissativo, nuova zoccolatura interna in gres ceramico e rivestimento di tutte le pareti mediante pannello acustico tipo Slalom Millerighe;
- Sostituzione di portone di ingresso lato cortile previa demolizione di quello esistente;

- Inserimento di nuova rampa di gomma riciclata di dim.100x50x7cm per superamento di dislivello tra i pavimenti dell'ingresso e dell'ingresso giardino
- Demolizione di bussola di ingresso esistente e realizzazione di nuova bussola in alluminio con porta di automatizzata;
- Demolizione di lavandini presenti nell'aula polivalente e del medico 1 dove è presente anche uno scaldabagno da togliere,
- Spostamento di termosifone nell'aula polivalente
- Sostituzione di porta interna previa demolizione di quella esistente tra l'aula polivalente e l'ingresso giardino e inserimento di nuova in legno con maniglione antipanico;
- Apertura di foro su muratura esistente lato comune (aula "sindacati") per passaggio di cavidotti da esterno pozzetto fianco chiesa ad interno comune;
- Inserimento di n.2 tavoli ribaltabili con telaio in metallo verniciato nero e di n.8 poltroncine imbottite e impilabili per sale riunioni per arredare lo spazio polivalente con anche n.30 nuove poltroncine impilabili polifunzionali in plastica;
- Adeguamento di impianto elettrico per la nuova aula polivalente e inserimento di n.2 nuovi corpi illuminanti in alluminio nella stanza "medico 2" e "sindacati";

PIANO SOTTOTETTO

- Sostituzione di abbaini mediante demolizione di quelli esistenti e inserimento di nuovi metallici e ricostruzione di spalline delle finestre in mattoni con ripresa della muratura, applicazione di idropittura, nuovo fissativo e intonaco.

PROSPETTO LATO STRADA

- Pulizia di superficie esterna ammalorata (di dim. 4,00x10,00m) mediante asportazione di sporco e polvere, trattamento decorativo e protettivo con pittura murale previa rasatura con stucco a vernice. Realizzazione di ponteggio temporaneo.

CASA ANFOSSO

L'intervento parte dall'esigenza da parte della Pubblica Amministrazione di intervenire su un immobile che si trova in uno stato di degrado dovuto in parte alle condizioni ambientali in parte all'incuria e alla mancata manutenzione.

Il presente progetto riguarda le opere di manutenzione straordinaria della copertura, delle facciate e del piano terra, con l'obiettivo di ripristinare condizioni di salubrità e decoro ambientale dell'immobile eseguiti in conformità delle Norme tecniche di Attuazione della variante parziale al PRGI 2008, approvato con delibera CC n.4 del 15.02.2016 e nello specifico dell' Articolo 47 - Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale e dell'Articolo 50 manutenzione straordinaria.

L'intervento prevede le seguenti lavorazioni:

- Montaggio ponteggio metallico;
- Rimozione di manto di copertura di in tegole marsigliesi e coppi, e successivo trasporto a pubblica discarica;
- Rimozione e installazione di nuove scossaline, grondaie e pluviali;
- Revisione parziale del tavolato;
- Realizzazione di nuovo strato isolante termico in polistirene espanso sintetizzato con travetti in legno per sostegno nuovo strato;
- Realizzazione di manto di copertura con tegole marsigliesi del tipo simile alle esistenti;
- Realizzazione di linea vita con dispositivi anticaduta a norma UNI EN 795;
- Gronde: rifacimento delle gronde in legno tinto non naturale; è vietato l'impiego di perlina e di legno verniciato lucido;
- Comignoli: ripristino degli elementi in muratura intonacata frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;
- Revisione di tutti i davanzali
- ricostruzione di spalline in muratura di finestra esistente su lato cortile,
- Sostituzione di n° 2 finestre al piano primo lato strada con nuovi in PVC previa demolizione di quelle esistenti
- Fornitura e posa di n°2 persiane sul prospetto lato valle e di n.4 persiane su prospetto lato strada
- nuovo pavimento autolivellante nell'androne d'ingresso dell'immobile (indicato in pianta come "atrio") al piano terra previa demolizione di quella esistente
- sistemazione delle pareti della zona "atrio" al piano terra mediante spicconatura di intonaco esistente (lati lunghi) per trattamento di murature umide con soluzioni antisaline monocomponenti ad alta penetrabilità e applicazione su tutte le pareti di idropittura murale, di prodotto biocida a spruzzo e rasatura leggera con stucco
- sistemazione di infissi/portoni di ingresso (piano terra) lato via Anfosso e lato valle esistenti, mediante sverniciatura chimica e trattamento completo di verniciatura sia internamente sia esternamente
- inserimento di nuovo controsoffitto in pannelli fonoassorbenti e termoisolanti con struttura in acciaio nel locale "camera" del piano primo sottostante la realizzazione del nuovo bagno al piano secondo per passaggio delle nuove tubazioni. Tinteggiatura delle pareti con fissativo e tinta a colla nel locale "camera" con nuovo controsoffitto,
- Realizzazione di nuovo bagno e antibagno al piano secondo mediante:
 - Nuove tramezze in muratura con rivestimento in piastrelle in piastrelle h.2,00 e con applicazione di fissativo, di tinta all'acqua e intonaco,
 - Inserimento di nuove porte interne di accesso antibagno e bagno previa demolizione di porzione di parete esistente,
 - Nuovo pavimento in piastrelle e nuovo sottofondo previa demolizione di quelli esistenti,
 - nuova rete di scarico e impianto idrico sanitario
 - sistemazione di impianto elettrico
 - apparecchi igienici e sanitari

- Sistemazione delle pareti dei locali al piano secondo adiacenti il nuovo bagno e antibagno mediante applicazione di fissativo e tinta all'acqua

Per quanto riguarda le facciate, visto il loro stato di degrado, si procederà con la spicconatura completa sia sul fronte di via Anfosso sia sul prospetto verso valle;

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese e le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terra, saranno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine. Si provvederà a:

- Spicconatura di intonaco esistente
- Lavaggio semplice delle murature
- Trattamento consolidante delle stesse
- Applicazione di prodotto biocida
- Applicazione di idropittura murale opaca
- Rasatura leggera con stucco
- Applicazione di fissativo
- Nuovo intonaco.

La tinteggiatura sarà del tipo a calce, e prima di procedere alla tinteggiatura, saranno sottoposte all'amministrazione comunale le campionature delle tinte da usarsi uniformandosi al piano del colore.

Sono previste e computate, nel computo metrico estimativo allegato al progetto, alcune forniture costituenti costi specifici per la sicurezza in cantiere che comprendono la un bagno chimico al servizio degli addetti ai lavori oltre a transenne smontabili e ad alcuni cartelli di segnalazione.

05- VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI E' PREVISTO L'INTERVENTO

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Voltaggio è dotato di Piano Regolatore Generale che individua gli edifici nelle aree sopra indicate al punto 3).

L'edificio sede comunale è soggetto al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 in quanto di proprietà di un ente pubblico da oltre 70 anni (art. 12 comma 1 D.Lgs 42/04 e s.m.i.). In tal senso è stato richiesto ed ottenuto il prescritto parere con prescrizioni da parte della Soprintendenza S.A.P.A.B. AL-AT-CN (parere con prescrizioni MIC/MIC_SABAP-AL/26/02/2024/0002946-P) e per la regolarità urbanistica del presente progetto di variante dovrà essere nuovamente richiesto parere alla Soprintendenza medesima.

07 - STIMA DEI COSTI, FONTI DI FINANZIAMENTO

Il costo complessivo previsto dal presente progetto, come riportato nell'elaborato "quadro economico", ammonta a € 462.000,00 ed è interamente finanziato nell'ambito del progetto "Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di alcuni edifici comunali nel contesto della seconda fase del progetto condiviso di sviluppo del territorio piemontese per la valorizzare le opportunità legate alla realizzazione della Linea av/ac Terzo Valico dei Giovi"

TEMPI DI ESECUZIONE (cronoprogramma)

Si prevede che le attività previste in progetto (Palazzo Comunale e Casa Anfosso) possano essere realizzate in **270** giorni naturali e consecutivi. I lavori saranno immediatamente cantierabili non appena esperiti gli adempimenti di Legge in merito alle approvazioni del progetto.

PIANI DI SICUREZZA

L'opera non presenta particolari situazioni in cui il rischio per la salute, la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori risulti aggravato.

Andrà dedicata particolare attenzione alla delimitazione ed alla segnalazione delle aree di lavoro. Attenzione andrà anche al rischio che i mezzi d'opera potranno costituire per l'ambiente esterno al cantiere.

Dovranno essere applicate le normali procedure in ordine all'utilizzo di mezzi d'opera ed utensili, dovranno altresì essere sempre utilizzati i dispositivi di sicurezza e protezione.