

**GARA PER LA CESSIONE E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE RELATIVO ALL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN  
PIAZZA DELLA PACE N. 3**

**ALLEGATO N. 5**  
**INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DELL'IMMOBILE**

Rivalta di Torino, li .....

IL DIRIGENTE  
Arch. Elena DE BIASI  
(Firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Giovanni RUFFINATTO  
(Firmato digitalmente)

## **INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DELL'IMMOBILE**

### **Premessa**

L'edificio oggetto della presente procedura di gara è ubicato in Piazza della Pace n. 3, nel centro storico del Comune di Rivalta di Torino.

Trattasi di un edificio, edificato indicativamente nell'800 che consta di 2 piani fuori terra della superficie di mq. 127 c.ca ciascuno, con muratura portante monostrato in mattoni e pietre, oltre copertura, recentemente rivisitata. Lo sviluppo delle facciate è di mq. 266 c.ca, di cui ml. 16,50 c.ca su Piazza della Pace (fronte nord-est), ml 22 c.a su Via Orsini (fronte sud-ovest) e ml 13,50 c.ca a confine (fronte sud-est).

### **Descrizione dello stato di fatto**

In relazione allo stato di abbandono che contraddistingue l'edificio, sono state riscontrate le seguenti problematiche.

Il piano terra mostra segni di umidità sia di risalita che di imbibizione, con presenza di muffa diffusa su tutto il perimetro interno.



Le pareti confinanti con l'edificio a sud-est, prive di pannellature, si mostrano umide e ammuffite.

La pavimentazione del piano terra è posata a contatto con il substrato terroso, senza materiali di separazione, si notano quindi evidenti segni di umidità tra i crocini di fuga delle piastrelle e distacco di alcune delle medesime dove la pavimentazione è chiaramente sconnessa dal supporto.



I serramenti sono degradati, il telaio in legno è gonfio, la vernice sfogliata, il vetro inadatto a contenere il calore.

I servizi igienici collocati al piano terra sono stati smantellati, mancano i sanitari, la rete impiantistica è esposta e fuori norma.



L'impianto di riscaldamento, dal generatore ai terminali di erogazione è obsoleto, i terminali ad aria mancano di parte della componentistica, la caldaia va sostituita con un modello a condensazione, così come tutta la rete.



Tutta la rete impiantistica idrico-sanitaria, gas ed elettrica necessita di essere revisionata, modificata, integrata e messa a norma.

Il primo piano dell'edificio si trova in condizioni leggermente migliori, essendo lontano dal contatto diretto con le zone umide.

La pavimentazione è in linoleum, i serramenti degradati, l'impianto di riscaldamento da verificare. Tutta la rete elettrica va controllata e messa a norma.

Il bagno va rimodernato, sostituendo le finiture ed i sanitari.



L'esterno dell'edificio necessita di manutenzione, la facciata presenta segni di dilavamento.



Sullo zoccolo si vedono segni di umidità di risalita, l'intonaco e la pittura superficiale sono gonfi e scrostati.

La pavimentazione esterna, su suolo di pertinenza del fabbricato è incoerente e sconnessa.

## **Descrizione delle lavorazioni che si rendono necessarie**

### **A) Al piano terra**

- Demolizioni pavimentazioni Piano Terra per tutto lo spessore della pavimentazione e dei massetti;
- Scrostatura dei muri ammalorati;
- Demolizione pannellature, piastrellature, sanitari, ecc.;
- Demolizione bagno Piano Terra;
- Rimozione impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento, compresa la caldaia ed i terminali di erogazione;
- Rimozione serramenti esterni e porte interne;
- Demolizioni varie per modifiche, rotture, e nuovi impianti tecnologici;
- Carico e trasporto materiali di risulta alle discariche autorizzate mediante formulario trasporto rifiuti con iscrizione all'albo gestori ambientali;
- Fornitura e posa impianti tecnologici per impianti termici composti da n° 6 attacchi radiatori;
- Fornitura e posa nuova caldaia a condensazione, compresa la raccorderia e la canna fumaria;
- Fornitura e posa impianto elettrico con partenza dalla linea Enel con nuovo cavo di adeguate dimensioni fino al quadro salvavita (quadro completo di tutto ciò che necessita alle normative vigenti in materia) e dal quadro fino a c.a 80 punti;
- Fornitura e posa impianto idrico sanitario per zona cucina e bagno, compresi attacchi per wc disabili, lavabo disabili, maniglione e tutto ciò che serve per rendere il locale bagno adatto alle normative vigenti;
- Fornitura e posa impianto gas, da contatore posto in esterno (via Orsini) fino alla nuova caldaia e zona cucina;
- Fornitura e posa canna fumaria in acciaio inox per realizzazione cucina, in previsione di adeguamento ASL per licenza preparazione e somministrazione;
- Predisposizione impianto TV terrestre;
- Fornitura e posa massetti in sabbia e cemento armata con rete zincata;
- Fornitura e posa pavimentazioni per il Piano Terreno con piastrelle in gres porcellanato;
- Fornitura e posa contropareti ventilate antiumido con interposto strato di

isolante riflettente tipo Wutop da 15 mm, posato su struttura in legno con chiusura delle pareti in cartongesso antiumido;

- Fornitura e posa rivestimento per bagno e cucina altezza 2,2 m completo di sgusce perimetrali richieste per le normative igienico sanitarie;
- Ripristino murature, tracce sia a pavimento che a parete dopo aver eseguito impianti idraulici, termici ed elettrici
- Rasatura, stuccatura, previa posa di reti di rinforzo;
- Fornitura e posa radiatori;

### **B) Al piano primo**

- Rimozione serramenti;
- Ripristino bagno Piano Primo con adeguamenti idraulici, elettrici e sostituzione sanitari;
- Creazione spogliatoio per dipendenti con divisione in cartongesso;
- Controllo, integrazione e modifica dell'impianto elettrico, smantellamento e rifacimento dell'impianto di riscaldamento e quant'altro necessario per la messa a norma;

### **C) Serramenti**

- Fornitura e posa nuovi serramenti esterni in legno di pino spessore 70 con vetro stratificato camera a basso emissivo completo di gas argon con coefficiente inferiore ad 1,8 previo smontaggio e smaltimento di quelli esistenti sia per il Piano Terra che per il Primo Piano totale n° 10 pezzi;
- Fornitura e posa porte interne per bagno, cucina, antibagno e disimpegno al Piano Terra in laminato;

### **D) Finiture**

- Decorazione totale per locali Piano Terra, Piano Primo, con vernici lavabili;

### **E) Facciate**

- Scrostatura facciata nelle porzioni maggiormente ammalorate;
- Decorazione facciata su Piazza della Pace;
- Rimozione pavimentazione esterna;
- Fornitura e posa pavimento da esterno, antiscivolo e antigelivo;

**F) Magazzino**

- Ripristino locali magazzino con decorazione totale con smalti all'acqua, adeguamenti elettrici e piastrellatura pavimentazioni completa di zoccolini.