



# Comune di Balmuccia

Committente : Comune di Balmuccia  
Via Roma n° 1  
13020 Balmuccia (VC)

## Efficientamento energetico e messa in sicurezza di immobile ricevuto in donazione



### - Casa Moretta Angelica - Via Guaifola

Progettista: Arch. Adele Folghera

Via Cesare Battisti n°10, Varallo (VC)

D  
OI

PROGETTO ESECUTIVO

Relazione tecnico illustrativa

Data: 15/06/2021





## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DELLE OPERE

---

La sottoscritta Adele Folghera, Architetto, con studio in Varallo, Via Cesare Battisti n°10, su incarico dell'Amministrazione Comunale di Balmuccia (VC), ha preso visione dello stato di fatto dell'immobile, sito nel Comune di Balmuccia (VC) in Via Guaifola, ed in seguito a sopralluoghi ed opportuni rilievi, si è proceduto alla redazione dell'allegata relazione per gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza dell'edificio denominato "Casa Moretta Angelica".

### 1. PREMESSA

Il Comune di Balmuccia intende eseguire un intervento di riqualificazione energetica e messa in sicurezza sull'edificio Casa Moretta Angelica, al fine di renderlo più performante, confortevole e sicuro sia dal punto di vista energetico sia in merito alla sua sicurezza.

Tale intervento consiste nell'efficientamento energetico dell'involucro dell'edificio e dei suoi impianti termici e nella messa in sicurezza degli impianti elettrici, delle balconate lignee e delle recinzioni perimetrali usufruendo del contributo concesso dal decreto del Capo del Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali del 11 novembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 289 del 20 novembre 2020, recante l'attribuzione ai comuni per l'anno 2021 dei contributi aggiuntivi, pari complessivamente, a 497.220.000 euro, per investimenti destinati ad opere pubbliche in materia di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile. Grazie a tale contributo è possibile effettuare interventi volti all'efficientamento energetico e messa in sicurezza degli edifici di proprietà pubblica e di edilizia residenziale pubblica.

### 2. ESAME DELL'EDIFICIO

L'edificio risale alla fine del secolo XIX ed è attualmente costituito da 4 piani fuori terra di cui il terzo destinato a sottotetto.

L'edificio presenta muratura portante in pietra intonacata, solai in legno, tetto con orditura in legno con manto di copertura in tegole di beola, serramenti interni ed esterni in legno con persiane ad ante in legno.

L'ingresso principale è situato a Nord e si affaccia su via Guaifola e conduce al piano terreno; il piano seminterrato è raggiungibile dal giardino di proprietà che cinge l'edificio sui prospetti Sud, Est e Ovest.

La struttura è quella tipica della casa isolata monofamiliare: nel piano seminterrato sono collocate le cantine ed il locale tecnico; al piano terreno l'atrio è comunicante con il soggiorno e, tramite un corridoio, con cucina, servizio igienico e sala da pranzo.

Dalla zona dell'atrio, tramite una scala interna in legno, si raggiunge il piano primo dove trovano spazio tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Nel piano sottotetto, raggiungibile sempre dalla scala interna, è collocata l'ampia soffitta.



L'edificio presenta, a sud, un ampio balcone che si estende per tutta la lunghezza del prospetto e interessa il piano terreno, il primo ed il piano sottotetto dove esso si sviluppa anche sui prospetti est ed ovest.

Il sottotetto, oggetto dei lavori di efficientamento energetico risulta allo stato di rilievo con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in beole alla valsesiana.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è ad oggi presente una caldaia a gas vetusta mentre i terminali di distribuzione, radiatori in ghisa, risultano essere in buono stato conservativo.

L'intera proprietà è cinta da una recinzione metallica a maglie che si presenta, al momento del rilievo in cattivo stato di manutenzione tanto che non ostacola più in maniera efficiente l'intrusione di eventuali avventori all'interno della proprietà.

L'Amministrazione comunale di Balmuccia ha acquisito al suo Patrimonio l'immobile in oggetto a seguito di donazione da parte della Sig.ra Moretta Angelica in data 03.11.2006, accettato con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 02.10.2006.



Vista dell'immobile oggetto di intervento



### 3. INDICAZIONI CATASTALI

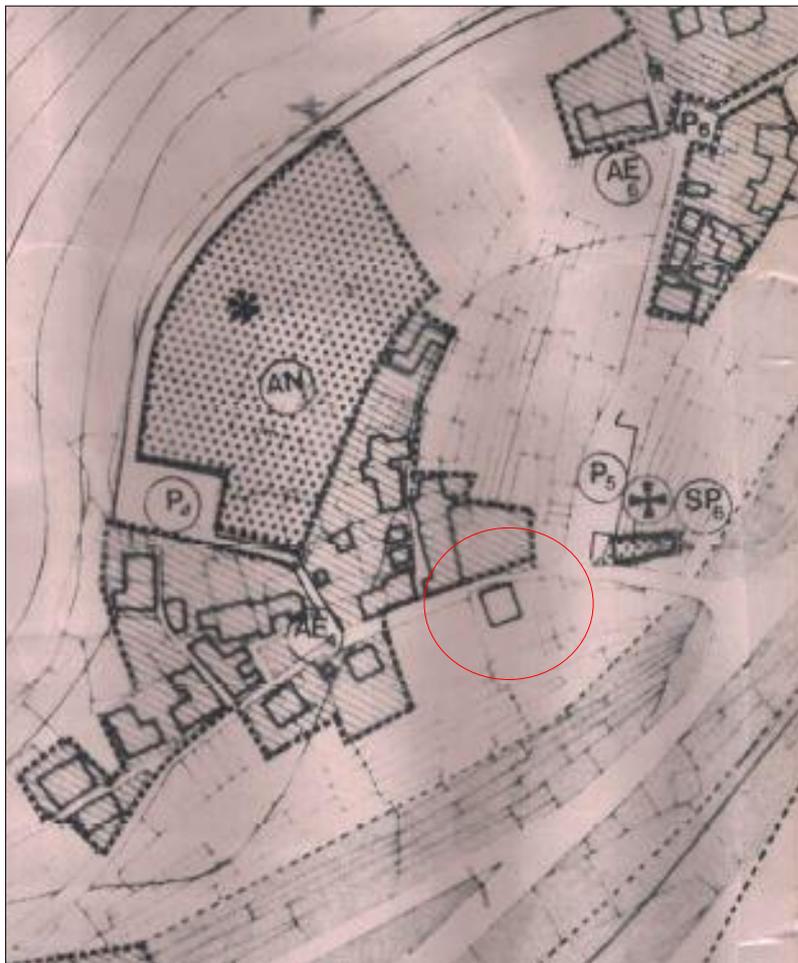
L'edificio e l'area di pertinenza sono censiti al NCT al foglio 9, mappale 211 del Comune di Balmuccia.





#### 4. INDICAZIONI DA PRGC

L'edificio e l'area di pertinenza sono inseriti nelle Aree destinate ad attività Agro - Silvo - Pastorali del PRGC del Comune di Balmuccia.



Estratto PRGC Comune di Balmuccia

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	
	nucleo di valore ambientale e documentario AS
	area a capacità insediativa esaurita AE
	area di completamento AC
	area di nuovo impianto AN
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	
	aree di nuovo impianto
	area e impianto esistente confermato
	industria
	artigianato
	terziario: c) commercio d) direzionale r) ricettivo
AREE RISERVATE AD ATTIVITÀ AGRO-SILVO-PASTORALI	
	aree riservate ad attività agro-silvo-pastorali
AREE PER IMPIANTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	
	aree di interesse comunale SP
	aree di interesse sovracomunale SP
	municipio
	asilo nido e scuola materna
	scuola elementare
	scuola media
	cimiteri
	edifici per il culto
	centri socio-culturali
	mercato
	poste e telegrafi
	servizi sanitari
	attrezzature sportive
	verde attrezzato



## 5. VINCOLI SULL'EDIFICIO

L'area sulla quale è ubicato l'edificio è soggetta al vincolo di cui all' articolo 142, comma c) del delD.M. del 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), quale:

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

Sull'edificio inoltre, in quanto di proprietà comunale, vige anche l'Articolo 10 comma 1) del sopracitato D.M. del 22 gennaio 2004, n. 42:

*1) Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.*

Dal momento che l'intervento di efficientamento energetico e messa in sicurezza prevede l'isolamento del sottotetto dall'interno, la messa in sicurezza dell'impianto elettrico, la sostruzione della caldaia esistente e la posa di valvole termostatiche, il rifacimento della recinzione metallica a protezione della proprietà e la sostituzione dei parapetti ormai ammalorati con altri del tutto simili per forma, dimensione e senza mutarne lo stato dei luoghi, è stata presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica che è stata accettata con parere favorevole sia da parte della commissione locale del paesaggio, sia dalla Soprintendenza.



6. CARATTERI GEOGRAFICI E CLIMATICI DEL COMUNE DI BALMUCCIA

Altitudine	
Altezza su livello del mare espressa in metri	
Casa Comunale	560
Minima	514
Massima	1.676
Escursione Altimetrica	1.162
Zona Altimetrica	Montagna interna
Coordinate	
Latitudine	45°49'10"92 N
Longitudine	08°8'34"08 E
Gradi Decimali	45,8197; 8,1428
Locator (WWL)	JN45BT
Clima	
Gradi Giorno	3.032
Zona Climatica (a)	F
Accensione Impianti Termici	
Nessuna limitazione	



#### 7. ELENCO DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

L'isolamento del sottoetto si rende necessario al fine di adeguare l'immobile alle normative energetiche. Vista l'impossibilità di isolare l'ultimo solaio verso il sottotetto adibito a soffitta, il progetto prevede l'isolamento del tetto dell'interno.

L'isolante, pannello rigido in lana di roccia non rivestito a doppia densità, verrà posato tra i puntoni e verrà completamente lambordato e successivamente rivestito con perline in legno. Tale intervento consentirà di limitare la dispersione termica verso l'esterno e garantirà un maggiore comfort e risparmio energetico.

Il progetto prevede inoltre, la sostituzione della caldaia a gas esistente con un'altra a maggiore efficienza energetica e la posa per tutti i terminali scaldanti di valvole termostatiche. Dal punto di vista dell'illuminazione, il progetto prevede, infine, la sostituzione di tutti i corpi illuminanti ad incandescenza con corpi al led.

Tali interventi sono finalizzati a contenere i consumi energetici ed a rendere energeticamente performante l'interno organismo edilizio.

#### 8. ELENCO DEGLI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA

Per quanto riguarda le lavorazioni volte alla messa in sicurezza dell'immobile, il progetto prevede la verifica e relativo adeguamento dell'impianto elettrico ed idro/termo sanitario esistente e relative dichiarazioni di conformità; la sostituzione della recinzione perimetrale a maglia dell'intera proprietà che versa ad oggi in pessimo stato di manutenzione,

L'intervento maggiore riguarda le balconate e relative ringhiere; difatti allo stato di rilievo, risultano ammalorate e degradate a causa dell'acqua piovana e alla mancanza di manutenzione puntuale e programmata. Pertanto il progetto propone la sostituzione integrale dei parapetti di tutti i balconi esistenti con altri del tutto simili per forma, aspetto e materiale. Inoltre, al fine di garantire maggiore stabilità e sicurezza al sistema balcone, si propone di aggiungere due sostegni verticali aggiuntivi per ogni piano del fabbricato; tale intervento si è reso necessario al fine di rendere praticabile e sicura la superficie di balcone. I nuovi parapetti verranno realizzati in legno di larice, trattato e verniciato con la stessa tinta dei parapetti esistenti. Tale intervento non muterà in alcun modo la percezione esterna dell'edificio mantenendone i caratteri originari



Il progetto di manutenzione prevede dunque, i seguenti interventi:

- EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:
  - Isolamento sottotetto dall'interno con pannelli rigidi in lana di roccia;
  - Sostituzione caldaia esistente con un'altra più performante;
  - Dotazione di tutti i terminali scaldanti di valvole termostatiche;
  - Sostituzione di tutti i corpi illuminanti con tecnologia al led;
- MESSA IN SICUREZZA:
  - Sostituzione delle porzioni ammalorate dei parapetti lignei esistenti;
  - Consolidamento dei balconi sul prospetto sud mediante l'inserimento di due pilastri in legno;
  - Verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico esistente;
  - Verifica dell'impianto idro/termo sanitario esistente;
  - Sostituzione della recinzione perimetrale dell'intera proprietà.

Balmuccia, 15 Giugno 2021

Il progettista incaricato

Arch. Adele Folghera

