



Università degli Studi di Parma

Dipartimento di Ingegneria Civile, dell'Ambiente, del Territorio e Architettura

**Dottorato di Ricerca in Forme e Strutture dell'Architettura**

XXIII Ciclo

(ICAR 08 - ICAR 09 - ICAR 10 - ICAR 14 - ICAR17 - ICAR 18 - ICAR 19 – ICAR 20)

Emanuele Mazzadi

# Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico. Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '60.

## Social Housing: Functional Improvement and Energy Retrofit. Guidelines for Buildings Built in Parma until the '60.



Tutor: Prof. Carlo Blasi

Co-tutor: Prof. Agnese Ghini

Coordinatore del Dottorato: Prof. Aldo De Poli







Università degli Studi di Parma  
Dipartimento di Ingegneria Civile, dell'Ambiente, del Territorio e Architettura

**Dottorato di Ricerca in Forme e Strutture dell'Architettura**  
(ICAR 08 - ICAR 09 – ICAR 10 - ICAR 14 - ICAR17 - ICAR 18 - ICAR 19 – ICAR 20)

XXIII Ciclo

Coordinatore: prof. Aldo De Poli

Collegio docenti:

prof. Bruno Adorni

prof. Carlo Blasi

prof. Eva Coisson

prof. Paolo Giandebiaggi

prof. Agnese Ghini

prof. Maria Evelina Melley

prof. Ivo Iori

prof. Gianni Royer Carfagni

prof. Michela Rossi

prof. Chiara Vernizzi

prof. Michele Zazzi

prof. Andrea Zerbi

Dottorando:

Emanuele Mazzadi

Titolo della tesi:

*Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '60.*

*Social Housing: Funcional Improvement and Energy Retrofit.  
Guidelines for Buildings Built in Parma until the '60.*

Tutor:

Prof. Carlo Blasi

Co-tutor:

Prof. Agnese Ghini



## INDICE

### Premessa

#### 1] L'edilizia sociale in Europa: dalla nascita alle tendenze recenti

|       |   |      |
|-------|---|------|
| 1.1   | Cenni storici sull'edilizia sociale in Europa   | p.3  |
| 1.2   | Cenni storici sull'edilizia sociale in Italia   | p.8  |
| 1.2.1 | Edilizia popolare ad inizio Novecento   | p.7  |
| 1.2.2 | Regime fascista e edilizia popolare   | p.9  |
| 1.2.3 | Edilizia sociale nel dopoguerra: l'esperienza INA-Casa  | p.10 |
| 1.2.4 | Gli anni '60: GESCAL e nuove sperimentazioni  | p.14 |
| 1.2.5 | Gli anni '70: normativa regionale, PEEP e Piani Straordinari  | p.16 |
| 1.2.6 | Dalla fine degli anni '70 ai giorni nostri: nuove politiche per la qualità delle abitazioni e il contenimento dei consumi | p.19 |
| 1.2.7 | Quadro normativo italiano in materia di edilizia sociale  | p.21 |
| 1.3   | Tendenze recenti: domande sociali e nuovi standard abitativi  | p.24 |
| 1.3.1 | La situazione europea oggi  | p.24 |
| 1.3.2 | La situazione italiana oggi   | p.31 |
| 1.3.3 | Gli enti gestori e il patrimonio immobiliare gestito in Italia  | p.38 |

#### 2] Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma

|     |  |      |
|-----|--|------|
| 2.1 | Cenni storici sull'edilizia residenziale pubblica a Parma  | p.41 |
| 2.2 | Il patrimonio in gestione ACER (Azienda Casa Emilia Romagna) a Parma: una classificazione tipologica e costruttiva | p.58 |
| 2.3 | La selezione dei casi di studio  | p.90 |

---

### 3] Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici

|   |       |
|---|-------|
| 3.1 L'innalzamento degli standard energetici  | p.95  |
| 3.1.1 La certificazione energetica invernale degli edifici (UNITS 11300-1 e UNITS 11300-2): Normativa vigente e carenze nella valutazione | p.97  |
| 3.1.2 L'inerzia termica degli involucri edilizi e la valutazione dei carichi termici estivi   | p.98  |
| 3.1.3 Casi di studio europei  | p.105 |
| 3.2 Il ciclo di vita degli edifici  | p.117 |
| 3.2.1 La valutazione di impatto ambientale per gli edifici (LCA – Life Cycle Assessment)  | p.120 |
| 3.2.2 I sistemi “a punteggio come strumenti per la valutazione globale degli edifici  | p.123 |
| 3.2.2.1 Il Sistema BREEAM   | p.124 |
| 3.2.2.2 Il Sistema LEED   | p.124 |
| 3.2.2.3 Il Protocollo ITACA   | p.126 |
| 3.3 L'adeguamento dell'involucro edilizio   | p.126 |
| 3.3.1 Isolanti di origine naturale e di origine sintetica   | p.126 |
| 3.3.2 Creazione di intercapedini ventilate  | p.129 |
| 3.3.3 L'adeguamento delle superfici trasparenti   | p.131 |

### 4] Il protocollo di intervento: strategie per diverse tipologie di studio

|   |       |
|---|-------|
| 4.1 Protocollo di intervento generale su 25 casi studio   | p.133 |
| 4.2 Bilanci energetici comparati e valutazione delle strategie di intervento sull'involucro di 5 casi di studio | p.734 |

|                    |      |
|--------------------|------|
| <u>Conclusioni</u> | p747 |
|--------------------|------|

### Bibliografia





## **Premessa**

Nuove esigenze abitative impongono un ripensamento delle tecniche di recupero del patrimonio edilizio esistente. L'enorme quantità di edifici da riqualificare e la notevole vastità di soluzioni tipologiche, richiedono una ricerca attenta delle soluzioni di adeguamento che di volta in volta si rivelano più efficaci.

In vista del traguardo europeo del 20/20/20 - riduzione delle emissioni nocive del 20% e produzione di energie rinnovabili al 20% entro il 2020 – una parte preponderante degli interventi di adeguamento è rappresentata dalla riqualificazione energetica degli edifici.

Le normative tecniche per il calcolo del bilancio energetico degli edifici, non risultano ancora sufficienti per inquadrare il problema dei consumi durante tutto l'arco dell'anno, essendo limitate al regime invernale.

Altra carenza della valutazione delle emissioni di CO<sub>2</sub> tramite bilancio energetico dell'edificio è data dal fatto di considerare solo la fase d'uso, trascurando le emissioni e l'energia consumata per la costruzione ed altre fasi di vita del manufatto.

Risulta quindi fondamentale l'utilizzo protocolli di valutazione LCA (Life Cycle Assessment) in grado di stimare i consumi e le emissioni degli edifici in fase di costruzione ed eventualmente di dismissione, mettendoli a sistema con la fase d'uso dell'edificio.

In tal senso, in questa ricerca, è stata valuta l'efficacia di diverse strategie di intervento sulle porzioni opache e trasparenti dell'involucro di alcune tipologie edilizie.

I casi di studio per la ricerca sono stati individuati fra quelli in gestione ACER (Azienda Casa Emilia Romagna) nel comune di Parma, nell'ambito di una convenzione di ricerca fra l'ente gestore e il Dipartimento di Ingegneria Civile, dell'Ambiente, del Territorio e Architettura di Parma.

Dopo una classificazione tipologica, sono stati individuati 25 casi di studio rappresentativi delle classi tipologiche individuate e dei diversi periodi costruzione. Di questi casi sono stati sviluppati ricerca storica, inquadramento urbano e approfondimenti analitici sulle tecnologie costituenti l'involucro edilizio. Di questi 25 casi ne sono stati scelti 5, sui quali è stata simulata l'efficacia delle diverse strategie d'intervento sull'involucro edilizio.

La presente ricerca si pone quindi quale primo approccio sistematico al tema della riqualificazione degli edifici residenziali pubblici di Parma, e quale strumento di riferimento per gli enti gestori che vogliono verificare quali siano le strategie di intervento più appropriate da intraprendere per le diverse tipologie edilizie.



## **CAP 1 - L'edilizia sociale in Europa: dalla nascita alle tendenze recenti**

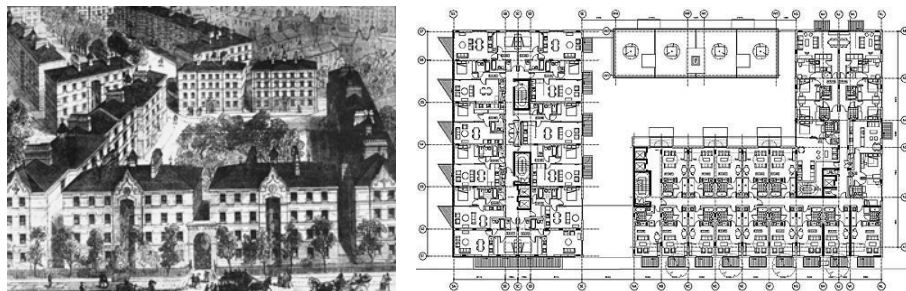
### **1.1 Cenni storici sulla nascita dell'edilizia sociale in Europa**

Si ritiene che i primi esempi di edilizia sociale siano quelli realizzati in Belgio ai primi dell'Ottocento; nel 1835, invece, l'industriale francese Andrea Koechlin, sindaco di Mulhouse, fece costruire, per gli operai del suo stabilimento, 36 alloggi con giardino che affittava al prezzo di dodici o tredici lire mensili.

Fu però l'Inghilterra ad imprimere una svolta decisiva al tema dell'edilizia residenziale pubblica: nel 1848 la *Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Class* inaugurò a Londra la prima casa-caserma, o casa collettiva, per operai. Dopo questo primo esempio ne seguirono molti altri, tuttavia il numero degli immobili costruiti era ben lontano dal rispondere all'incremento demografico della popolazione londinese meno abbiente. Nel 1883 i disagi causati dalla scarsità di alloggi scossero l'opinione pubblica e la stampa; per far fronte a questo problema, i due partiti storici d'Inghilterra accantonarono le antiche ostilità per approfondire la reale situazione e proporre una valida soluzione. Al termine della seduta della Commissione governativa presieduta dal principe di Galles, fu votata la legge del 1885 (*Housing of the Working class Act*), difesa da Salisbury alla Camera dei Lord e da Dilke alla Camera dei Comuni; la legge tuttavia non apportò i risultati sperati.

L'iniziativa privata fu in molti paesi più efficace: alcuni esempi significativi riguardano le iniziative promosse a Londra da George Peabody e da miss

Octavia Hill. Peabody era un operaio che era riuscito a mettere insieme un considerevole capitale e con tale somma i suoi esecutori testamentari costruirono nella metropoli londinese un ampio villaggio operaio, nel quale trovarono sistemazione un considerevole numero di persone altrimenti costrette a vivere in abitazioni miserabili e malsane.



*Fig.1.1.1 Villaggio londinese fatto costruire da Peabody: illustrazione d'epoca e pianta di edifici*

Diversamente da quella di Peabody, l'opera di Octavia Hill promosse il recupero e il risanamento di vecchie abitazioni per adattare a dignitosi alloggi operai. Essendo la prima iniziativa di questo genere indirizzata ai ceti più disagiati, fu supportata da gran parte della popolazione.



*Fig. 1.1.2 Londra, Octavia Hill. Foto del 1865 e veduta attuale*

Nonostante le caratteristiche degli immobili della *Peabody Donation* e delle case risanate di Octavia Hill non rispondessero ai canoni degli igienisti e fossero ancora troppo legate alle tipologie della caserma e del convento, contribuirono

in larga misura a portare avanti la questione delle abitazioni popolari. Gli inconvenienti legati alle costruzioni di *block-buildings* spinsero i Comuni, le società cooperative e gli industriali ad attenersi, nelle nuove costruzioni, a tipologie quali il *cottage* o la *model small house*, indipendenti per ciascuna famiglia oppure progettate per ospitare tre o quattro nuclei famigliari.

Anche nel resto d'Europa le stesse questioni sociali avevano spinto le municipalità (Liegi ed Anversa in Belgio, Lille, Hâvre ed Amiens in Francia; Carlsruhe, Magonza, Francoforte sul Meno e Dusseldorf in Germania) a sostenere le imprese costruttrici. Gli istituti di previdenza e di beneficenza, le congregazioni di carità e le casse di risparmio si occuparono direttamente della questione, promuovendo la costruzione e il miglioramento delle abitazioni per le famiglie più povere.

La legge francese del 30 novembre 1894 stabilì che le casse di risparmio avrebbero potuto impiegare la totalità delle loro rendite e la quinta parte del loro capitale nell'acquisto e nella costruzione di case economiche o per elargire prestiti ipotecari a società di costruzione e a società di credito.

Uno dei più importanti esempi di iniziativa a concorso venne promossa dalla Municipalità e dalla Cassa di Risparmio di Venezia: la banca deliberò di assegnare a tale scopo, per la durata di 35 anni, i quattro quinti del suo utile erogabile per beneficenza, ed il municipio, sulla base di tale promessa, sottoscrisse un mutuo di 500.000 lire, estinguibile con rata annuale non inferiore alle 33.000 lire. Grazie a tale mutuo venne avviata la costruzione di numerose case assegnate poi ad impiegati di aziende pubbliche e private, aventi stipendi non superiori alle 2000 lire e a coloro che prestavano lavoro manuale alla dipendenza o per conto di altre persone; ogni inquilino doveva presentare lo stato di famiglia, l'attestato di vaccinazione, la fedina criminale di tutti i membri della famiglia, nonché la prova di aver ottemperato alla legge sull'istruzione obbligatoria per l'educazione dei figli.

In tutta Europa furono soprattutto i proprietari delle grandi industrie ad investire nell'edilizia sociale, intuendo l'enorme utile che avrebbero potuto trarre dall'offerta di un alloggio a basso costo per i propri operai. Ci si rese ben presto conto che le buone condizioni igieniche di un'abitazione erano indispensabili per la salute fisica del lavoratore; la dimostrazione di interesse da parte del datore di lavoro favoriva inoltre una situazione psicologica positiva e quindi maggiormente produttiva all'interno della classe lavoratrice.

A distanza di vent'anni dalla costruzione delle case operaie di Mulhouse, J. Dolfus costituì l'istituzione benefica *Société Mulhousienne des Cités Ouvrières*. Dolfus, che aveva compiuto studi in Inghilterra sulle tipologie razionali di case per operai, tornato in patria propose un progetto per la costruzione di case che potessero ospitare dalle due alle otto famiglie; gli alloggi dovevano essere salubri e a basso prezzo, per facilitare l'acquisizione di proprietà, col tempo, da parte degli operai. Il governo sovvenzionò il progetto con 300.000 franchi: la somma servì a coprire le spese per la costruzione di strade, scuole, canali di scarico, bagni, giardini pubblici e tutte le opere riconosciute di pubblica utilità dai Municipi; il 30 giugno 1877 la Società aveva già costruito 948 case e undici anni più tardi 1.124; è da sottolineare anche il fatto che il capitale iniziale era di 355.000 franchi mentre alla fine del cantiere il valore delle 1.124 case ammontava a 4.485.275 franchi.

In tutta Europa si moltiplicarono interventi di questo tipo. In Francia, a Noizay, i Menier, noti produttori di cioccolato, fecero costruire nel 1864 alcune eleganti case operaie con giardino; i 370 alloggi potevano ospitare 1400 persone ma non erano riscattabili dagli inquilini: gli operai della fabbrica ricevevano per anzianità di servizio premi annuali che consistevano nella diminuzione del prezzo dell'affitto.

Un altro esempio interessante riguarda l'azienda Krupp di Essen, in Germania. Fondata nel 1810, l'azienda, che nel 1848 contava non più di 78 operai, nel 1881 ne aveva già più di 19.605, sino ad arrivare a quota 25.200 addetti nel 1892

i quali, comprensivi di famiglia, formavano una collettività di 87.900 individui. Di questa comunità, 15.300 persone vivevano in case di proprietà dei capi-famiglia e 25.800 in alloggi della compagnia. La Krupp ha costruito abitazioni per i propri operai dal 1861 fino ad oggi, per un capitale investito di circa 15.000.000 marchi: tale operazione può essere considerata uno degli investimenti più importanti nella storia dell'edilizia popolare.

Merita di essere ricordata anche l'iniziativa di Van Merken, industriale olandese di Delft, che nel 1884 istituì una cooperativa per azioni insieme ai suoi operai, per la costruzione di case a basso costo. Sul capitale richiesto Van Merken ne mise un quinto, mentre il restante fu preso a prestito con un interesse del 4,5%, e con garanzia sul terreno e sulle case in costruzione; le entrate degli affitti decurtate delle spese per gli interessi e per l'ammortamento del capitale, furono divise fra i soci della cooperativa: in tale modo l'operaio non acquisiva la proprietà della casa, ma azioni commerciali facilmente trasferibili.

## **1.2 Cenni storici sull'edilizia sociale in Italia**

### **1.2.1 Edilizia popolare ad inizio Novecento**

Come nel resto d'Europa, l'edilizia pubblica italiana si sviluppa nel Novecento, il secolo in cui nasce il concetto di servizio e assistenza ai ceti sociali più deboli. La questione del fabbisogno abitativo era già conosciuta nell'Ottocento ma diventa centrale nel secolo successivo, quando si diffonde la convinzione e si codifica legislativamente il principio secondo il quale è compito dello Stato occuparsi del miglioramento delle condizioni di vita "minime" all'interno delle città. In tale periodo i temi della casa a basso costo e del quartiere popolare entrano a far parte delle attenzioni progettuali di architetti, urbanisti e ingegneri, in un connubio di ricerca tecnica e studi sociali.

Con la promulgazione della legge n°251 del 31 maggio 1903, per iniziativa dell'On. Luzzatti, si costituiscono gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (I.A.C.P.). Il provvedimento si inseriva nel quadro di una politica sociale che

all'inizio del secolo promosse l'istituzione di nuovi enti economici e interventi statali a favore dei ceti meno abbienti. Queste iniziative miravano alla trasformazione e al miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, in particolare di proletari, artigiani, piccoli coloni, impiegati, operai e piccoli proprietari rurali. Nell'art. 22 della legge Luzzatti emergeva chiaramente il principio di solidarietà e giustizia sociale che muoveva gli Istituti Autonomi: non vi era un interesse prettamente economico, legato al profitto, ma una precisa volontà di intervenire nel sistema sociale e in particolare sul "bene casa".

L'avvento della prima guerra mondiale fece esplodere la questione degli alloggi. Alle precarie condizioni abitative indotte dalle distruzioni della guerra e dalla riduzione dell'attività edilizia, si aggiungevano gli effetti dello spostamento della popolazione verso i centri urbani, in particolare nel "triangolo industriale" del nord, in cui erano concentrate le principali industrie belliche.

La situazione di crisi delle abitazioni non cessò col finire della guerra, anzi peggiorò. La richiesta di alloggi non si limitò al nord ma si estese in tutta l'Italia; il blocco degli affitti imposto nel dicembre 1917 ridusse la mobilità degli inquilini ed escluse dai suoi vantaggi coloro che si erano dovuti trasferire prima del blocco, acuendo il problema dei senzatetto.

Per affrontare la situazione, il governo Nitti definì una strategia articolata su tre livelli: incrementare la costruzione di abitazioni, in particolare quelle per i ceti meno abbienti; istituzione del commissario degli alloggi nelle aree urbane; graduale sblocco degli affitti per migliorare la situazione del numero della abitazioni. Con il D.L. n. 455 emanato il 23 febbraio 1919, le case popolari venivano esentate dall'imposta erariale e dalle sovrimposte provinciali e comunali per un lasso di tempo di 15 anni e veniva dimezzata l'imposta per i successivi 5 anni; lo stesso decreto indicava i soggetti che potevano realizzare le case popolari: enti morali, società di mutuo soccorso, banche popolari, INA e simili. Il 30 novembre dello stesso anno fu approvato il Testo Unico che

doveva mettere ordine alla moltitudine di leggi già promulgate sulle case popolari e stabilire gli enti mutuanti e mutuatari, oltre ad abilitare i Comuni alla fondazione degli I.A.C.P., a concedere le esenzioni da tasse locali, ad espropriare e cedere i terreni edificabili sotto condizioni di favore. Una delle novità più interessanti fu la proposta di formare comitati provinciali e locali, comprendenti anche rappresentanti delle organizzazioni operaie, per la supervisione alla costruzione delle case popolari.

### **1.2.2 Regime fascista e edilizia popolare**

Nei primi anni del regime fascista l'edilizia popolare non ebbe un particolare sviluppo, la crisi degli Istituti Autonomi, che nel 1923 persero quasi totalmente la loro indipendenza con la nomina di commissari governativi, si ripercosse sulle loro capacità operative. Da un punto di vista finanziario, inoltre, gli esponenti delle grandi industrie preferirono investire in beni mobili piuttosto che in beni immobili.

Il problema della casa si aggravava con l'incremento della popolazione; tra il 1922 e il 1927 l'aumento demografico era di 414.000-500.000 unità per anno. I casi più critici riguardavano non solo gli operai ma anche gli impiegati, molti dei quali versavano al padrone di casa metà del loro stipendio.

Questo fatto impose al governo molta prudenza nella liberalizzazione degli affitti; nel febbraio del 1924 fu emanato un provvedimento che impose l'occupazione forzata, con affitto concordato, dei locali sfitti. La situazione degli sfrattati rimase comunque grave, e nel 1926 il Governo dovette emanare un nuovo decreto che prevedeva lo stanziamento di 100 milioni di lire per la costruzione di case da assegnare in preferenza agli sfrattati, le quali normalmente dovevano essere riscattate. In questo modo il Governo tentava di avviare un processo di avvicinamento all'acquirente piccolo-borghese.

Nel periodo fascista, la politica delle case popolari si alternò tra privilegi alle classi medie e provvedimenti di emergenza in favore delle classi bisognose,

incentivando soprattutto lo sventramento dei centri cittadini per costruire edifici insalubri su cui speculare (il “piccone risanatore”).

In molti casi le demolizioni dei quartieri fatiscenti e malsani peggiorarono le condizioni di altri quartieri, aumentandone eccessivamente la densità abitativa; in altri casi intere famiglie residenti nei centri cittadini vennero spostate in baracche in aperta campagna prive di servizi e collegamenti, i cosiddetti quartieri “semi-rurali”.

La legislazione in materia di edilizia popolare fu sostenuta dalla riforma che portò, nel 1938, alla costituzione del Testo Unico e alla definizione su base provinciale del nuovo assetto degli IACP. Ciò nonostante, il rapporto fra Istituti di Credito (mutuanti), IACP (mutuatari) e Stato (sovventore) non trovò sufficiente coordinamento ed automatismo, per cui gli Istituti operarono in una condizione di stretta dipendenza dagli altri due poteri, dalla cui discrezionalità dipesero effettivamente gli interventi di edilizia sociale.

### **1.2.3 Edilizia sociale nel dopoguerra: l'esperienza INA-Casa**

Nel secondo dopoguerra si susseguirono tre fasi distinte legate all'edilizia e al problema casa: il primo periodo va dalla fine degli anni Quaranta alla metà degli anni Settanta; il secondo è compreso tra gli anni Settanta e Novanta; il terzo dagli anni Novanta al 2000.

Durante i primi anni dopo la guerra, l'Italia verteva in una situazione drammatica di deficit abitativo ed assenza di organismi adeguati per la ricostruzione; le imprese di costruzione, spesso legate al precedente regime fascista, dopo un avvio incerto, ricostruirono le loro strutture grazie al finanziamento del cosiddetti “lavori a regia”, istituiti per attenuare la disoccupazione degli operai edili senza lavoro. Tra il 1945 e il 1949 vennero varati i primi piani di ricostruzione.



Il permanere di disposizioni di emergenza, quali il blocco degli affitti, disincentivava i proprietari degli immobili ad effettuare interventi di adeguamento degli edifici; i centri delle città venivano lasciati all'abbandono, tra case vecchie e cadenti e interventi di ricostruzione sommersi.

In seguito alla revoca del provvedimento sugli affitti, iniziò a decollare l'attività edilizia per la costruzione di nuovi edifici. Solo qualche anno più tardi, in seguito alla promulgazione della legge "Ina-Casa" 43/1949, nota come "legge Fanfani", che disciplinava il finanziamento dell'attività costruttiva e la modalità di progettazione degli edifici, si cominciò a sistematizzare l'intervento pubblico nella costruzione delle abitazioni.



*Fig. 1.2.1 Cesate, Milano, quartiere INA Casa progettato dallo studio BBPR nel 1951.*

La legge Fanfani mirava ad incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per i lavoratori: l'attuazione della legge avveniva tramite due piani settennali, mentre la supervisione spettava ad un Comitato Nazionale; l'origine dei finanziamenti era così ripartita: 0,60% da parte dei lavoratori, 1,20% da parte dei datori di lavoro, con l'aggiunta di un contributo dello Stato del 4,30% calcolato sul complesso delle due contribuzioni.

Il piano si poneva anche il problema di definire le caratteristiche tecniche e tipologiche degli alloggi per costruire il maggior numero di case al minor costo possibile, tenendo conto sia delle esigenze delle categorie dei lavoratori destinatari, sia dei sistemi di costruzione; sotto l'aspetto tecnico, l'interesse era

rivolto alla tipizzazione razionale, estetica ed economica delle costruzioni e dei loro elementi costituenti. La legge comprendeva manuali di progettazione composti da quattro fascicoli di “raccomandazione e suggerimenti”.

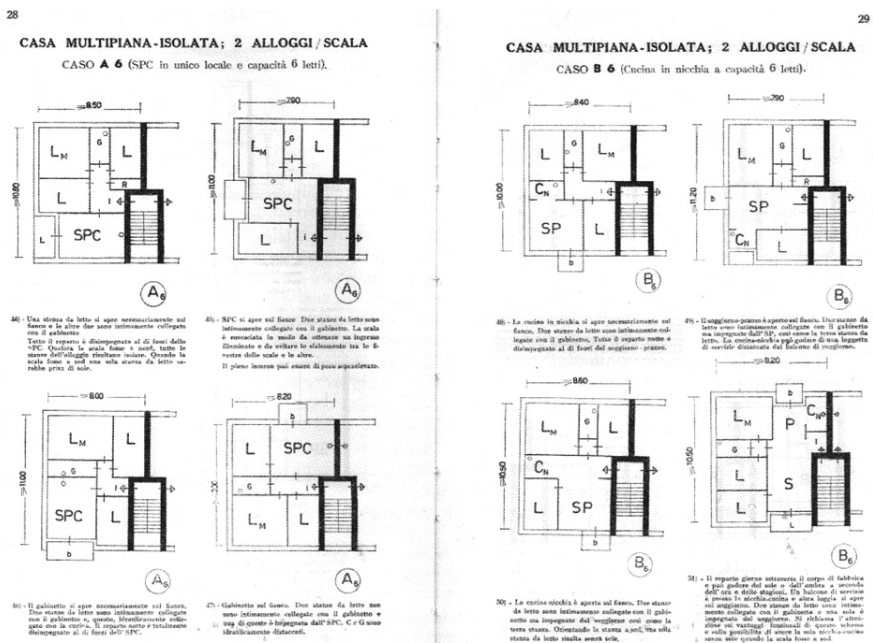


Fig. 1.2.2 Casa Multipiano isolata. Casi A6 e B6, immagini tratte da 'Piano di Incremento occupazione operaia case per lavoratori. Suggerimenti, norme e schemi per la elaborazione e presentazione dei progetti. Bandi per concorsi', F. Damasco (stampa), Roma s.d. (1949), pp. 28-29

Il primo fascicolo trattava la configurazione dei quartieri in una prospettiva di urbanistica estensiva ed era corredato da progetti elaborati d'ufficio. Il secondo illustrava la progettazione degli alloggi e della loro aggregazione secondo quattro tipi edilizi: casa multipiano continua e isolata; casa a schiera ad un piano e a due piani. Il terzo fascicolo comprendeva una serie di regole standard per la progettazione di alloggi, edifici, quartieri ed elementi costruttivi. L'ultimo fascicolo curava gli aspetti economici, finanziari e procedurali del piano per la realizzazione degli interventi: reperimento delle aree, costi di costruzione, capitolati ed appalti, compiti delle stazioni appaltanti, finanziamento dei lavori, norme contabili e collaudi.

Dopo i primi anni di faticosa ricostruzione e grazie ai programmi INA-Casa, la produzione edilizia iniziò a disporre di una base produttiva molto più estesa e tecnicamente capace. Il quartiere CEP a Cagliari (1960-65), il quartiere Le Vallette a Torino (1961), il Villaggio del Sole a Vicenza(1957-1960), sono alcuni esempi di quartieri sorti alla periferia delle città, che sfruttano le opportunità delle nuove tecnologie costruttive per soluzioni residenziali ad alta densità abitativa.



*Fig.1.2.3 A sinistra, le '5 sorelle' del quartiere CEP a Cagliari; a destra, un dettaglio delle abitazioni al quartiere Le Vallette di Torino.*



*Fig.1.2.4 Genova, quartiere popolare INA-casa Forte Quezzi, costruito alla fine degli anni '60.*

Verso la fine degli anni Cinquanta e per gran parte degli anni Sessanta la ricostruzione delle abitazioni e dell'apparato industriale e terziario portò a grandi flussi migratori dalle campagne alle città e dalle regioni del sud ai poli industriali del nord Italia. La forte crescita della popolazione urbana e

l'incapacità da parte della manodopera artigiana di rispondere in tempi ragionevoli all'accresciuta domanda di abitazioni, spinsero alcuni paesi europei, in particolar modo Francia e paesi scandinavi, a sperimentare soluzioni tecniche prefabbricate nel campo dell'edilizia.

Dopo anni di poca chiarezza dal punto di vista urbanistico, verso l'inizio degli anni Sessanta, nacquero in Italia i primi piani di regolamentazione dell'edilizia sociale, promossi dalla legge n.167 del 18 aprile 1962. Questa legge prevedeva disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare ed attribuiva ai Comuni il compito di assicurare la disponibilità di aree edificabili urbanizzate. Le finalità di questa legge erano molteplici: l'inserimento dell'edilizia popolare nei piani urbanistici comunali; la possibilità per i Comuni di costituire un patrimonio di aree da urbanizzare; l'assoggettamento di tutte le aree all'esproprio indipendentemente dalla loro destinazione in modo da creare una parità dei diversi proprietari nei confronti delle previsioni dei piani; l'acquisizione delle aree ad un prezzo che eliminasse le plusvalenze formatesi in conseguenza dell'espansione della città e che consentisse un'azione calmierante sul mercato delle aree edificabili; la possibile integrazione dell'edilizia realizzata dagli enti pubblici (IACP).

#### **1.2.4 Gli anni '60. GESCAL e nuove sperimentazioni**

Con la legge 167/1962 si sciolse l'Istituto INA-Casa per fare posto a un nuovo ente di promozione e finanziamento degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica: la Gestione Case dei Lavoratori. La GESCAL venne costituita con la legge n.60 del 14 febbraio 1963 e con la stessa legge furono varati i primi programmi di sperimentazione nei settori dell'edilizia scolastica e i piani decennali per la costruzione di alloggi. Questa legge introdusse alcune novità, tra cui: la previsione di finanziamenti per la realizzazione di attrezzature e servizi per attività spirituali, ricreative e sociali nonché di impianti ed attrezzature sportivi; l'adozione di norme tecniche di esecuzione delle

costruzioni; il finanziamento di ricerche operative sull'edilizia residenziale e di progetti edilizi sperimentali.

La nascita della GESCAL portò alla promulgazione di un primo apparato organico di norme tecniche, le norme GESCAL, che nel decennio successivo guidarono il modo di fare edilizia pubblica in Italia rompendo definitivamente la prassi del progetto e delle tecniche “artigiane” che avevano determinato, attraverso l'esperienza INA-Casa, la ricostruzione del paese.

Le norme GESCAL richiedevano una progettazione più consapevole degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica: la richiesta della cosiddetta “progettazione integrata” e della “progettazione coordinata” delle opere costituì un primo tentativo di innovazione procedurale. Queste norme promuovevano l'innovazione del processo produttivo e l'adozione di un approccio progettuale che garantisse il coordinamento di tutte le competenze interessate alla produzione, dalla programmazione alla progettazione, dall'esecuzione e alla gestione, ottenendo, di conseguenza, un aumento di produttività.

Gli anni della GESCAL rappresentarono per l'Italia l'occasione per un primo confronto su larga scala con i sistemi di prefabbricazione. I primi quartieri prefabbricati sorsero a Milano nel 1962 in seguito a una convenzione sottoscritta dal presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari e un gruppo di grandi imprese che avevano acquistato all'estero alcuni brevetti dei sistemi di prefabbricazione più noti: il progetto comprendeva la costruzione di 24.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica interamente prefabbricati.

Nella primavera del 1964 furono aperti i cantieri nei quartieri Gallaratese, Gratosoglio Nord e Sud, Litta, Olmi. Furono anni di domanda abitativa pressante, che videro Milano crescere in un decennio di quasi mezzo milione di abitanti: il ricorso alla prefabbricazione venne visto come una strada obbligata. I problemi della qualità passarono in secondo piano e solo più tardi ci si rese conto che i progetti delle nuove case nate in fabbrica risultavano spesso

inadeguati, di qualità compositiva inferiore e di costi superiori a quelli delle case costruite con i metodi artigianali negli anni '50.



*Fig.1.2.5 Milano, quartiere Olmi. A sinistra, un'immagine storica del quartiere; a destra, gli edifici residenziali come si presentano oggi.*



*Fig.1.2.6 Milano, il Galleratese. Il complesso Monte Amiata in una fotografia d'epoca.*

### **1.2.5 Gli anni '70: normativa regionale, PEEP e Piani Straordinari**

Nel periodo fra gli anni Settanta e Novanta il problema delle abitazioni era in gran parte risolto; secondo le stime del Censis di quel periodo, oltre il 50% degli italiani era proprietario della propria abitazione. Committenti e costruttori incominciarono a dimostrare un maggior interesse per l'aspetto qualitativo dei progetti e i Comuni svilupparono piani e programmi per interventi di urbanizzazione a minor densità edilizia.

Alla fine degli anni Settanta erano ormai riconoscibili due tendenze nuove: da un lato il patrimonio edilizio italiano era soggetto ad un rinnovamento

profondo, dall'altro l'attività di costruzione iniziava a mostrare uno sviluppo molto consistente; quest'ultima circostanza era legata all'attuazione in Italia delle Regioni a statuto ordinario, che iniziarono ad operare nei primi anni Settanta.

La nuova pianificazione regionale, più attenta alla specificità dei luoghi e all'articolazione della domanda reale di abitazioni e servizi, favorì gli interventi di edilizia residenziale pubblica. I nuovi strumenti urbanistici e i nuovi piani regolatori, fortemente voluti da quasi tutte le amministrazioni comunali, incominciarono a dare un assetto più ordinato alle città; con i primi Piani di Edilizia Economica e Popolare, i cosiddetti PEEP, furono progressivamente ridotti gli indiscriminati interventi di costruzione nelle aree libere delle periferie e furono messe a disposizione aree fabbricabili per gli interventi di edilizia residenziale non speculativa.

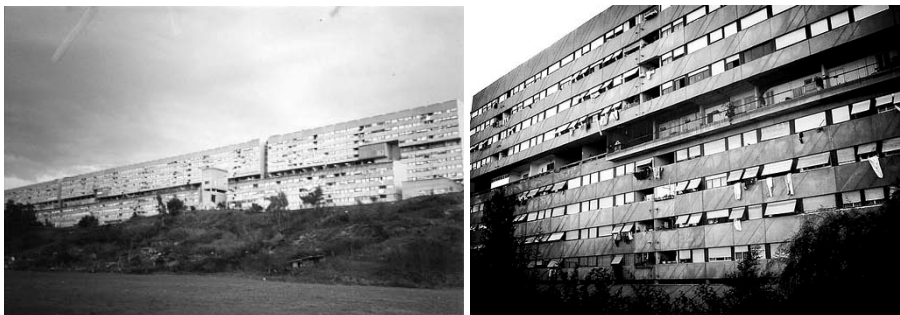
In sostituzione del "progetto integrato" delineato nelle norme GESCAL, venne introdotto in quegli anni il concetto di "sistema edilizio" e di "progettazione di sistema" e, attraverso i primi approcci alle normative tecniche, iniziò a farsi strada la richiesta di qualità edilizia che portò, verso la metà degli anni Settanta, al varo delle "operazioni NTR" in Emilia Romagna e dei "progetti tipo" in Lombardia.

Il 22 ottobre 1971 venne emanata la legge n.865 che modificò gli Istituti Case Popolari da Enti Pubblici Economici ad Enti Pubblici non Economici, privilegiando pertanto l'attività pubblico-assistenziale. La legge stabilì inoltre l'impiego unitario dei fondi stanziati per l'edilizia economica e popolare, con un coordinamento a livello nazionale guidato dal CER (Comitato Edilizia Residenziale) e amministrato dalle Regioni in base a piani approvati di localizzazione. Venne anche prevista la creazione di Consorzi Regionali degli IACP. A livello territoriale furono ampliate le possibilità di intervento dei Comuni, consentendo l'espropriazione delle aree, edificate e non, per la realizzazione dei PEEP e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP). Venne

inoltre stabilito che le aree PEEP potessero coprire fino al 60% del fabbisogno totale di edilizia abitativa per un decennio. La legge prevedeva anche il finanziamento di un programma triennale che comprendeva la costruzione unitaria di grandi quartieri e l'avvio di massicci interventi di recupero dell'esistente. In quel periodo furono costruiti diversi quartieri tra cui il Rozzol Melara a Trieste (1970-80) e alcuni veri e propri monumenti residenziali come il quartiere Corviale a Roma (1972-74), che vide come coordinatore generale l'arch. Mario Fiorentino.



*Fig. 1.2.7 Trieste, scorcio del quartiere Rozzol Melara durante la costruzione.*



*Fig. 1.2.8 Roma, il Corviale in alcune foto degli anni '80.*



In seguito all'emanazione di nuove leggi e della soppressione di Enti quali GESCAL e INCIS, il patrimonio fino allora costruito fu in parte ceduto agli assegnatari ed in parte trasferito agli IACP, che divennero gli unici soggetti attuatori dell'edilizia residenziale pubblica.

Nella fase di riorganizzazione che seguì l'emanazione della legge n.865, furono inoltre varati due piani straordinari (n.166/75 e n.513/77) che costituirono un prologo alla nuova riforma che entrò a regime con la legge n.457 del 5 agosto 1978. Questi contenevano due grandi novità: la destinazione di fondi per il risanamento di complessi edilizi di proprietà pubblica compresi nei centri storici e le nuove norme tecniche, impiegabili anche per l'edilizia privata e prevalenti anche rispetto alle disposizioni dei regolamenti comunali.

### **1.2.6 Dalla fine degli anni '70 ai giorni nostri: nuove politiche per la qualità delle abitazioni e il contenimento dei consumi**

Alla fine degli anni '70, a seguito dell'emanazione di nuove leggi e a causa della prima grande crisi energetica legata alla "guerra del Kippur", l'interesse si concentrò sull'innovazione dei prodotti edilizi ed iniziarono a diventare di uso corrente materiali ed elementi quali l'argilla espansa, mattoni e blocchi in laterizio alveolare o in calcestruzzo alleggerito ad elevato isolamento, sistemi di isolamento termico esterno, infissi a tenuta migliorata, profili delle finestre a taglio termico, vetrocamera, resine espanse, lana di vetro, oltre a una varietà di componenti e semilavorati destinati agli impianti. Questi prodotti innovativi non furono utilizzati solamente per la fabbricazione dei nuovi quartieri residenziali ma impiegati anche nel recupero edilizio che, rispetto agli anni precedenti, iniziava a diventare un tema di grande interesse; i centri delle città abbandonati e trascurati furono sottoposti a interventi di rinnovamento e ristrutturazione.

Nel decennio 1970-1980, la presenza di massimali di costo imposti dal CER (Comitato Edilizia Residenziale), creò molte difficoltà negli appalti,

costringendo gli Istituti alla continua ricerca di finanziamenti integrativi per ultimare i programmi costruttivi.

Alla fine degli anni Settanta e agli inizi degli anni Ottanta vi fu un'inversione di tendenza grazie all'emanazione di alcune leggi, quali: la n.25/80, la n.94/82 e la legge n.457 del 05 agosto 1978 nota come "Piano Decennale" per l'edilizia residenziale, che modificò il sistema dei finanziamenti. Con questa legge vennero aumentati sensibilmente i poteri delle Regioni, a cui furono assegnati il controllo delle realizzazioni e le decisioni finali sulla localizzazione degli interventi.

Grazie a questo nuovo corpus legislativo e all'attenzione nei confronti delle tecniche costruttive che consentivano un contenimento dei consumi, vennero effettuati in tutta la penisola piccoli interventi che miravano alla realizzazione di alloggi di qualità, più che alla costruzione di grandi complessi. Alcuni esempi sono la Ca' Bianca a Chioggia del progettista Franco Lani e l'edificio residenziale a Lecco realizzato dagli architetti Fiano e Salvadeo, vincitori del concorso indetto dall'ALER di Milano.

Dagli anni Novanta al 2000, nella progettazione dell'edilizia sociale prevale sempre più l'aspetto qualitativo a cui si unisce l'attenzione per uno sviluppo "sostenibile", associato alla consapevolezza della limitata disponibilità di risorse (combustibili fossili, acqua, territorio) e della necessità di salvaguardare l'ambiente. Sul piano della domanda abitativa, il tema della sostenibilità e biocompatibilità si traduce in una maggiore attenzione alle esigenze di sicurezza e salute, alla limitazione della produzione dei rifiuti, al riciclo e alla durata dei materiali edili.

In ambito territoriale, a questi nuovi aspetti corrisponde un rinnovato interesse per il recupero edilizio e urbanistico, regolamentato in ambito legislativo dalla legge n. 179 del 17 febbraio 1992, in antitesi alla politica di espansione urbana che aveva caratterizzato i primi programmi di edilizia sociale.

Alcuni degli esempi di attuazione dei piani integrati e di recupero edilizio riguardano il Progetto Europa realizzato a Bologna nel 1998 e il recupero del quartiere Foro Boario nel centro di Ferrara risalente agli anni 1993-97.

Sul piano tecnico, la domanda di “edilizia sostenibile” promuove il contenimento dei consumi energetici, un’attenzione nuova ai problemi della tipologia edilizia, il corretto orientamento degli edifici e l’impiego di materiali e tecniche a basso impatto ambientale, stimolando la trasformazione dei ruoli degli operatori interni al processo edilizio (committenti, progettisti, costruttori, produttori di materiali e componenti) ed esterni (istituzioni internazionali, governi, autorità locali).

### **1.2.7 Quadro normativo italiano in materia di edilizia sociale**

**1856 Decreto Sovrano:** definisce il piano urbanistico per la costruzione della nuova strada di Via della Salute

**1903 Legge n. 254 Legge Luzzatti:** individuava il fabbisogno di edilizia popolare in Italia e attribuisce ai Comuni il compito di realizzare abitazioni popolari;

**1904 R.D.N. n.164:** avvia la creazione di Istituti che coordinino le attività di finanziamento, costruzione e gestione di immobili residenziali popolari;

**1906 Testo Unico sull’edilizia Popolare:** raccoglie la Legislazione precedente ed avvia la nascita di alcuni I.A.C.P.;

**1919 R.D.N. n.2318:** attribuisce ai Comuni la piena facoltà di fondare Istituti Autonomi per le Case Popolari (I.A.C.P.);

**1924 Regio Decreto n.1944:** l’Istituto Autonomo Fascista subentra al precedente (e diventa Istituto Autonomo Fascista per le Case Popolari) con l’aggiunta dell’Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali;

**1936 Regio Decreto n.1049:** norma le funzioni degli I.A.C.P.;

**1938 II Testo Unico (regime Fascista):** si distingue la Casa Popolare (max 3 vani) da quella Economica (max 10 vani);

**1942 Legge n.1150 Legge Urbanistica Fondamentale:** è la prima Legge italiana che disciplina organicamente la materia urbanistica. Rappresenta il riconoscimento della proprietà a “funzione sociale”. Sulla base delle Leggi precedenti (Legge di Napoli del 15/1/1885) viene ribadito e legittimato il principio dell'esproprio per pubblica utilità.

**1949 Legge n.43 Legge INA CASA o Legge Fanfani:** definisce un programma settennale con il quale l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, doveva provvedere a costruire edifici per famiglie a basso reddito e rilanciare il settore dell'edilizia offrendo nuovi posti di lavoro. Oltre all'INA CASA, venivano individuati altri soggetti ai quali affidare le realizzazioni (INPS, INCIS e altre Amministrazioni dello Stato). Costruire il maggior numero di alloggi al minor costo possibile è uno degli obiettivi prioritari della norma. Questa Legge forniva inoltre indicazioni tipologiche precise nonché requisiti e parametri di carattere igienico sanitario, attraverso l'introduzione di manuali;

**1949 Legge n.408 Legge Tupini:** completa ad amplia il campo della Legge INA CASA (periodo post-bellico e quindi forte necessità di dover ricostruire);

**1962 Legge n.167:** introduce i Piani di Zona con la finalità di assicurare la disponibilità di aree fabbricabili e la loro urbanizzazione. E' con questa Legge che sorgono i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) che ancora oggi vengono contemplati dalla strumentazione urbanistica dei Comuni. Lo scopo fondamentale è quello di fornire all'ente pubblico, gli strumenti concreti per programmare gli interventi nel settore della casa, e per incidere tramite questi, sull'assetto del territorio urbano, contrastando la speculazione fondiaria e indirizzando lo sviluppo edilizio con i piani di zona (di contenuto analogo ai piani particolareggiati) da realizzare su aree espropriate, all'edilizia economica e popolare. Per la prima volta l'esproprio era utilizzabile non solo per i terreni destinati per i terreni pubblici, ma anche per quelli destinati a residenza, e veniva stabilita un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato, fissata al valore che le aree avevano sul mercato due anni prima dell'adozione del piano PEEP. Questo doveva consentire ai comuni (e agli enti, istituti e cooperative costruttori case popolari, cui potevano essere assegnati i terreni edificabili) di acquisire ad un costo relativamente contenuto aree più centrali e di dotarle di tutti i servizi sociali necessari, che dovevano essere previsti nello stesso piano di zona.

Si prevedeva, infine, di innescare un processo di finanziamento a rotazione: i comuni, ottenendo i terreni a basso prezzo e rivendendoli (una volta

urbanizzati) agli assegnatari pubblici e privati, avrebbero potuto ricavare fondi da reinvestire in acquisto di altre aree ed in costruzione di servizi.

**1963 Legge n.60:** stanziamenti di finanziamenti per la realizzazione di attrezzature e servizi per attività spirituali, ricreative e sociali nonché di impianti ed attrezzature sportivi, l'adozione di particolareggiate norme tecniche di esecuzione delle costruzioni e finanziamenti per ricerche operative sull'edilizia residenziale e di progetti edilizi sperimentali; sostituisce la gestione INA CASA con la GESCAL;

**1971 Legge n.865:** Legge per la Casa: riordino generale delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica per quanto riguarda i livelli istituzionali di programmazione, gestione e finanziamento. Prevede il finanziamento di un programma triennale, la costruzione unitaria di grandi quartieri e l'avvio delle politiche di recupero dell'esistente;

**1975 – 1977 Leggi n.166 e n.513:** Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica. Introduzione dei programmi straordinari (incentivo alla prefabbricazione);

**1978 Legge n.457:** introduce e rielabora il concetto della programmazione pluriennale ed incentiva e disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il Piano di Recupero (P.d.R);

**1992 Legge n.179:** introduce nuova strumentazione urbanistica rivolta al recupero del patrimonio esistente attraverso i Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) e Piani di Riqualficazione Urbana (P.R.U.);

**Anni 2000:** i Contratti di Quartiere, strumenti di pianificazione urbanistica ma soprattutto sociale. L'art. 4 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, prevede che il Ministero dei Lavori Pubblici promuova un programma innovativo in ambito urbano finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale e che preveda, allo stesso tempo, misure ed interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa.

Si tratta di una riedizione dei contratti di quartiere a suo tempo promossi dal Ministero dei lavori pubblici che ora beneficia, rispetto al passato, di minori vincoli di destinazione ed hanno, per la loro natura integrata, stretta analogia con Programmi di Iniziativa Comunitaria come "Urban" o con i "Contrats de Ville" ampiamente sperimentati in Francia. Prevede a tali propositi lo stanziamento di finanziamenti pubblici;

**2001 Legge regionale Emilia Romagna n.24:** definisce i criteri e le modalità per la programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative, nonché il regime giuridico e le modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, provvede ad introdurre indicazioni per il riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa la riforma degli Istituti autonomi per le case popolari, in conformità ai principi stabiliti dalla legislazione sulle autonomie locali, a norma dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616. Fra gli obiettivi della Legge vi è quello di favorire gli interventi di manutenzione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed incentivare l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di interesse pubblico. Pone fra gli interessi principali quello di completare o adeguare le dotazioni territoriali compresi gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale anche ai fini della sicurezza urbana, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici. Conferisce ai Comuni la titolarità del patrimonio di erp, trasforma inoltre gli IACP in enti pubblici economici, con la denominazione "Azienda Casa Emilia-Romagna" (ACER) per la gestione di patrimoni immobiliari.

## **1.3 Tendenze recenti: domande sociali e nuovi standard abitativi**

### **1.3.1 La situazione europea oggi**

Guardando ai dati Eurostat si può comprendere come la situazione Europea attuale si possa suddividere in tre gruppi che condividono situazioni economiche e politiche simili:

- gli stati con un livello economico elevato, bassi tassi di povertà e un sistema del welfare molto sviluppato, che corrispondono alle regioni del Nord europeo (Austria, Danimarca, Inghilterra, Olanda, Svezia, Lussemburgo);
- gli stati con livelli economici medi (vicini alla media europea), tassi di povertà non eccessivi e un sistema del welfare abbastanza sviluppato, che corrispondono all'Europa centrale (Francia, Belgio, Germania, Irlanda);
- gli stati con bassi livelli economici, tassi di povertà elevati e sistemi del welfare scarsamente sviluppati o efficaci, che corrispondono ai paesi dell'Europa del Sud (Portogallo, Spagna, Grecia).

L'Italia, in questo quadro, si colloca a cavallo fra le regioni del sud e quelle del centro, per quanto concerne i livelli di produzione e di benessere, ma presenta comportamenti molto più simili alle regioni del sud per gli indicatori connessi alle politiche assistenziali e dell'alloggio sociale.

Anche per quanto riguarda le condizioni abitative la classificazione dei paesi a seconda della collocazione geografica è confermata: ai paesi del sud, Italia compresa, corrisponde la più elevata percentuale di famiglie che abitano in alloggi di proprietà, sintomo di economie di origine agricola, che vedono il "mattoncino" quale simbolo di benessere e stabilità.

In media, nel 2006, il 59% delle famiglie dell'UE erano proprietarie dell'alloggio in cui risiedevano. La percentuale di famiglie proprietarie era più elevata in Spagna (82%) e Irlanda (75%), mentre era la più bassa in Germania (41%), l'unico paese dell'UE in cui meno di una famiglia su due era proprietaria del proprio alloggio. La Germania rimane il paese con la percentuale più bassa e nettamente distante dalla media europea con solo il 43% di alloggi di proprietà (+5% nel periodo 1995-2008).

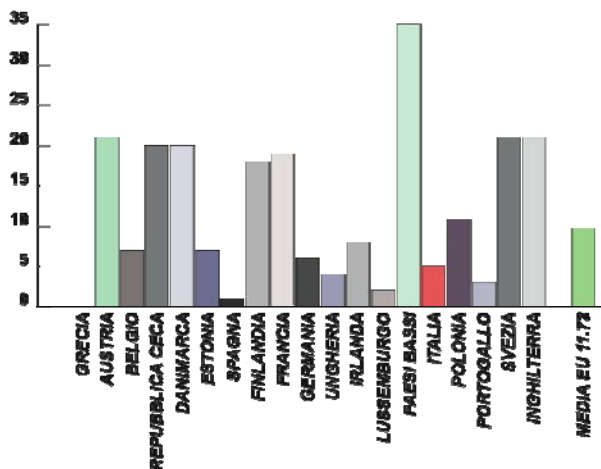
Per quanto riguarda il tipo di abitazione, il 52% delle famiglie abitavano in case unifamiliari, contro il 48% che occupavano appartamenti. La percentuale di famiglie che abitano in case unifamiliari era maggiore in Irlanda (92%), seguita dal Regno Unito (81%) e dal Belgio (77%). In Italia, al contrario, un terzo delle famiglie viveva in abitazioni unifamiliari come in Germania e Spagna.

Gli alloggi sociali rappresentano in media l'11.7 % di tutte le abitazioni in Europa.

Il confronto fra le situazioni dei singoli stati europei, per quanto riguarda lo stock di abitazioni sociali (*grafico 1*) utilizzate per rispondere ai fabbisogni abitativi delle popolazioni più deboli è reso particolarmente complicato dalla diversità dei sistemi utilizzati da ciascuno stato e dalla forma che assumono quindi in ciascun paese le organizzazioni pubbliche o private che gestiscono gli alloggi. Un ulteriore elemento che difficilmente emerge dall'analisi statistica è la

diversità delle politiche di ciascun paese, basate normalmente su un mix di sostegni alla persona e di sostegni alla costruzione e su aiuti all'affitto ed alla proprietà.

Anche in questo caso, si rilevano le solite differenze di approccio fra i paesi del nord, che sostengono maggiormente le abitazioni sociali in affitto, nelle varie forme che possono assumere a seconda dei sistemi (alloggi di proprietà pubblica, di proprietà di privati non profit, di tipo cooperativo, o attraverso forme di convenzionamento), quelli del centro che associano in diverse quantità le varie misure di sostegno alla proprietà ed all'affitto, quelli del sud che privilegiano anche con le politiche pubbliche l'espansione della proprietà.



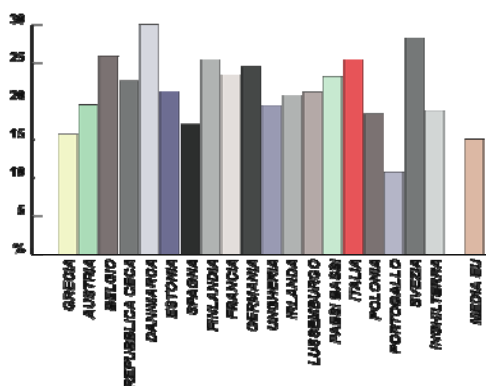
*Grafico 1: Percentuale di alloggi sociali nei paesi europei sul totale degli alloggi.*

La disponibilità di alloggi di qualità ad un prezzo abbordabile è un indicatore fondamentale delle condizioni economiche di un paese, connesso con la mobilità geografica all'interno del paese stesso e fra un paese e l'altro.

Le condizioni abitative sono notevolmente migliorate in tutta l'Europa, negli ultimi decenni, e le più recenti indagini di *Eurobarometer* rivelano che molte persone si dichiarano soddisfatte delle loro condizioni attuali.



L'abitazione incide fortemente sui bilanci delle famiglie europee (*grafico 2*), con percentuali che vanno da un minimo del 10,7% (Portogallo) a un massimo del 30% (Danimarca). L'Italia si collocava nel mezzo di questa graduatoria all'inizio degli anni Novanta, con un'incidenza media del 24% sul reddito familiare; oggi incide invece del 26%. Poiché questo dato comprende tutte le spese per la casa, è evidente che le percentuali più basse corrispondono ai paesi in cui più basso è il costo della vita.



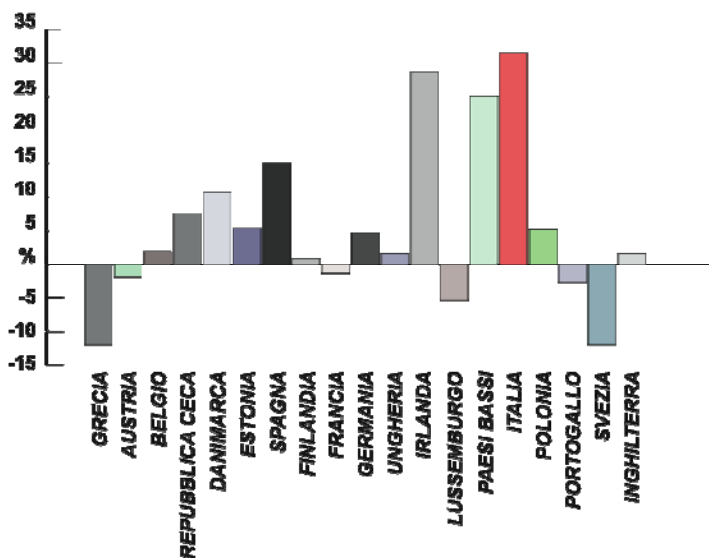
*Grafico 2: Spesa per la casa sul totale delle spese delle famiglie*

Confrontando i dati dal 1995 al 2005 (*grafico 3*), si nota un generale aumento della percentuale di spesa destinata all'alloggio, in particolare in Italia, Paesi Bassi e Irlanda: questo fatto può dipendere non soltanto dall'aumento dei prezzi, ma anche dalla crescente indisponibilità degli alloggi a basso prezzo e alla portata dei gruppi di reddito più basso, in alcuni Stati europei.

Nella maggioranza dei paesi il prezzo medio di costruzione degli alloggi è notevolmente cresciuto dal 2000 al 2006; gli aumenti maggiori si sono rilevati in Irlanda (+89%) e in Inghilterra (+73%).

Negli ultimi decenni il reddito pro-capite europeo è aumentato e le politiche di edilizia abitativa si sono spostate dall'affrontare le "necessità" a parlare di "accessibilità".

Secondo l'ultima relazione delle statistiche sulle abitazioni nell'Unione Europea (2005/2006), le cifre mostrano un peggioramento nell'accessibilità all'alloggio in tutta l'UE. L'indice dei prezzi degli alloggi è aumentato più rapidamente dell'indice generale dei prezzi, allo stesso modo, si è registrato un regolare aumento nella incidenza del prezzo degli alloggi sul totale dei consumi per famiglia in tutti i paesi come accennato in precedenza.



*Grafico 3: Evoluzione del rapporto delle spese per la casa sul totale delle spese*

In generale è tipicamente definito alloggio accessibile un alloggio che non incide per il suo costo al di sopra di una determinata percentuale della spesa domestica, spesso stimata attorno al 30%.

I fattori socio-demografici evidenziano la domanda di alloggi in aumento causata dal crescente numero delle famiglie (connesso anche alla riduzione della dimensione della famiglia) e da elevati livelli d'immigrazione (in particolare nelle grandi città e in paesi come Spagna, Italia e Irlanda).

Di conseguenza, una crescente parte della popolazione non può permettersi gli alloggi a prezzo di mercato, soprattutto nei grandi centri urbani, in cui il costo dei terreni edificabili è diventato inaccessibile per i più.

Nel corso dell'ultimo decennio ogni Stato Europeo ha aumentato il numero di proprietari di alloggi. Il continuo aumento delle case di proprietà ha avuto un innegabile impatto sull'accessibilità degli alloggi. La combinazione dell'aumento dei prezzi e del mercato immobiliare, con un livello molto elevato di proprietari, implica una notevole propensione al prestito bancario. Vi è un'evidente difficoltà finanziaria nell'affrontare il prestito, in particolare in paesi come la Grecia e in misura minore in Spagna, Irlanda e Italia.

Una tendenza generale nelle politiche Europee della casa negli ultimi decenni è stata lo slittamento dalla fornitura di case alle sovvenzioni. Gli Stati membri si sono mossi verso il finanziamento diretto per le famiglie in stato di necessità. Guardando la quota di famiglie che ricevono indennità per l'alloggio (*grafico 4*), si nota una situazione molto diversa nei diversi paesi Europa. Due paesi si distinguono per l'alta percentuale delle famiglie che ricevono indennità per l'alloggio: Francia e Danimarca; un secondo gruppo formato da Paesi Bassi, Regno Unito e Spagna risulta sopra la media UE. Un terzo gruppo che comprende Germania, Svezia, e Irlanda ha una percentuale relativamente bassa di famiglie che ricevono le indennità, seguito da un ultimo gruppo di paesi in cui queste cifre sono quasi trascurabile (Grecia e Italia).

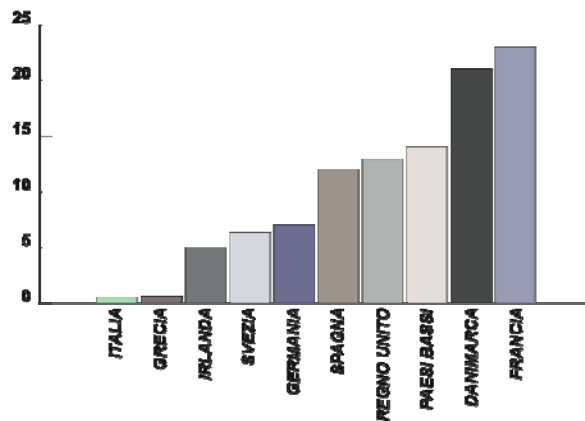


Grafico 4: Famiglie che ricevono indennità per l'alloggio

Al fine di valutare gli effetti di questa politica, nella tabella (*tabella 1.3.1*) sono riportati alcuni dati sull'effetto delle indennità, sull'accessibilità all'alloggio per inquilini che vivono in povertà (famiglie con un reddito inferiore al 60% della media nazionale) nei Paesi selezionati.

| <b>PAESE</b> | <b>AFFITTO IN %<br/>DEL REDDITO<br/>PRIMA DEL<br/>SUSSIDIO</b> | <b>AFFITTO IN %<br/>DEL REDDITO<br/>DOPO IL<br/>SUSSIDIO</b> | <b>RIDUZIONE IN %</b> | <b>PROPRIETARI<br/>CHE RICEVONO<br/>IL SUSSIDIO<br/>%</b> |
|--------------|--|--|-----------------------|---|
| Belgio       | 24.8   | 26.5   | 1.8                   | -   |
| Portogallo   | 14.7   | 14.5   | -0.2                  | -   |
| Olanda       | 33.5   | 33.2   | -0.3                  | 14  |
| Germania     | 39.4   | 38.7   | -0.6                  | 7   |
| Spagna       | 22.6   | 20.5   | -2.1                  | 12  |
| Italia       | 26.7   | 24.3   | -2.4                  | 0.5   |
| Irlanda      | 17.3   | 13.8   | -3.5                  | 5   |
| Austria      | 28.2   | 24.2   | -4                    | -   |
| Grecia       | 41.1   | 35.3   | -5.8                  | 0.6   |
| Danimarca    | 41.7   | 31.4   | -10.2                 | 21  |
| Francia      | 32.5   | 21.3   | -11.3                 | 23  |
| Regno Unito  | 39.3   | 25.3   | -14                   | 12.9  |
| Svezia       | 54.9   | 35   | -19.9                 | 6.3   |
| UE           | 3.7  | 28.8   | -7.9                  | -   |

*Tabella 1.3.1.1 Impatto del sussidio per la casa per i residenti in affitto che vivono in povertà.*

Ancora una volta, si possono distinguere tre gruppi. In primo luogo, in paesi come la Svezia e il Regno Unito, in cui il sistema sembra avere un impatto positivo sui costi degli alloggi per i poveri, mentre una piccola parte dei nuclei familiari beneficiano di tali indennità (rispettivamente 6,3% e 12,9%). Questo è un buon sistema mirato di sovvenzioni, che sembra essere efficace nel migliorare la situazione delle famiglie povere. Un secondo gruppo è composto di paesi come la Francia e la Danimarca, che sembra migliorare l'accessibilità agli alloggi per i poveri, nonostante il target sia per un gruppo più ampio (più di un quinto del numero totale di famiglie). Nazioni quali Belgio, Portogallo, Paesi Bassi, Germania, Spagna e Italia rappresentano il terzo gruppo. In alcuni di

questi Paesi, questo tipo di aiuti finanziari non è realmente mirato ai più poveri, ma al ceto medio, soprattutto destinato alla casa in proprietà. Questo riflette anche la quasi totale mancanza di regimi d'indennità per l'alloggio nei paesi del Mediterraneo come la Grecia, Italia, Portogallo, principalmente a causa di un sistema meno sviluppato di protezione sociale e più sviluppate reti familiari su cui le famiglie possono eventualmente fare affidamento.

Nonostante i limiti nella raccolta dei dati, quelli disponibili mostrano un peggioramento nell'accessibilità degli alloggi in tutta l'Unione Europea; i prezzi, gli affitti e i costi sono in aumento, mentre i salari no (o almeno non allo stesso ritmo). Inoltre, anche se in media la percentuale dei redditi delle famiglie spesi per l'edilizia abitativa nell'Unione è sotto la soglia consensuale di accessibilità (30%), è chiara la tendenza all'innalzamento della spesa per ogni famiglia.

Una critica ai sistemi di sovvenzione per l'alloggio è che questi possono essere capitalizzati in affitti più alti (non sono soggetti al controllo).

### **1.3.2 La situazione italiana oggi**

Nel panorama complessivo della spesa sociale italiana, la politica per la casa in termini di punti di PIL, è molto inferiore alla media europea: 0,01 % del PIL, a fronte di una media dell'Unione Europea decisamente più elevata.

Va sottolineato che i numerosi vincoli di cui ha sofferto il settore della prima casa hanno finito col produrre risultati ben diversi dalle intenzioni, in particolare la scarsità di abitazioni disponibili per l'affitto e l'ampio ricorso al mercato nero. Al centro di queste critiche era ovviamente la legge del 1978 che introdusse nel nostro paese il regime dell'equo canone. Il giudizio negativo su questa legge è oggi ampiamente condiviso. Con la legge del 1993 sono stati introdotti i *patti in deroga*, poi la legge del 1998 ha liberalizzato il mercato degli affitti, prevedendo a fianco dei contratti liberi un regime convenzionato caratterizzato da affitti più bassi grazie ad agevolazioni fiscali.

Nel 1997 ha inizio anche nel nostro paese un periodo contrassegnato da un forte incremento dei valori immobiliari, comune a buona parte dei paesi Europei più ricchi. Il prezzo medio delle abitazioni nel nostro paese è aumentato, dal 1997 al 2007, del 108% nelle 13 maggiori città, e del 75% nelle città di medie dimensioni, mentre quello degli affitti nello stesso periodo è cresciuto del 71% nelle grandi città, del 48% in quelle di medie dimensioni. Permangono differenze spaziali molto forti, non solo tra nord e sud del paese, ma anche tra grandi nuclei urbani ed aree periferiche, anche se il boom immobiliare ha interessato, pur con diverse intensità, quasi tutto il paese.

L'aumento dei prezzi delle case produce numerosi effetti. Si verifica in primo luogo una grande redistribuzione di ricchezza a vantaggio dei possessori di capitali e a danno del fattore lavoro, e si riduce le capacità di consumo delle famiglie, che non sono propense ad usare la casa come garanzia per indebitarsi per acquistare beni di consumo. I centri storici perdono abitazioni, sostituite da uffici. Le famiglie si spostano nelle più abbordabili periferie o nei piccoli comuni situati nelle cinture delle grandi e medie città, contribuendo così a congestionare il traffico da e verso gli uffici delle città e ad aumentare i livelli di inquinamento. Nei grandi centri aumenta l'età media dei residenti e si riduce la dimensione media dei nuclei familiari. Si rafforza, infine, la rigidità della struttura sociale, perché aumenta il divario di prospettive e di tenore di vita tra chi ha la possibilità di ricevere in eredità l'abitazione e chi, invece, deve rinunciare ad una parte notevole del proprio reddito complessivo del ciclo di vita per comprare o affittare un'abitazione.

Il 45% del patrimonio immobiliare è concentrato nelle dodici province delle grandi aree urbane (TO, MI, GE, TS, VE, BO, FI, ROMA, NA, BA, PA, CA). E' in queste aree che si concentra la maggior parte delle situazioni di povertà e di disagio, mentre la concentrazione della domanda fa lievitare i prezzi delle abitazioni sia in affitto che in vendita.

Nel corso degli ultimi trent'anni la quota di famiglie italiane che vivono in affitto si è dimezzata: erano circa il 40% del totale alla fine degli anni '70, per passare al 30% un decennio dopo, e al 20% circa ai giorni nostri. L'uscita dalla condizione di affittuario non ha caratterizzato in modo omogeneo tutti i gruppi sociali, perché sono state soprattutto le famiglie a reddito medio-alto a passare dall'affitto alla proprietà. Per chi vive in affitto, gli ultimi quindici anni sono inoltre caratterizzati da un incremento molto significativo nel rapporto medio tra canone e reddito disponibile. Fino all'inizio degli anni '90 questo rapporto è rimasto vicino al 10%, da allora ha cominciato a crescere, quindi prima del boom immobiliare, ed oggi sfiora, in media, un quinto del reddito disponibile familiare.

La causa principale dell'incremento degli affitti è quindi la progressiva crescita della rigidità dell'offerta di alloggi. L'inevitabile effetto di una dinamica delle locazioni superiore a quella dei redditi è l'aumento della quota di famiglie in affitto che si trovano in condizioni di povertà. Se definiamo come povera una famiglia con reddito disponibile inferiore al 60% del reddito equivalente medio (definizione Eurostat), fino alla fine degli anni '80 circa una famiglia su quattro in affitto era povera. Oggi questa percentuale è salita fino a quasi un terzo del totale degli affittuari. Secondo la più recente indagine Istat 2008 su reddito e condizioni di vita delle famiglie, la mancanza di dotazioni di base riguarda ormai una quota molto ridotta di nuclei. Condizioni di affollamento si registrano nei comuni delle periferie delle aree metropolitane e tra le famiglie in affitto (anche se la media nazionale è stabile a 2.6 abitanti per appartamento).

La correlazione tra povertà economica e disagio abitativo è lunga dall'essere immediata: molte famiglie povere sono proprietarie delle case in cui risiedono, che spesso, nel caso delle persone anziane sole, risultano di dimensioni sproporzionate alle reali esigenze. Viceversa, il disagio abitativo può interessare anche famiglie del ceto medio, soprattutto negli ultimi anni, in cui la crescita dei valori immobiliari e degli affitti rende difficile, per chi abbia una famiglia

numerosa e non disponga di un capitale, acquistare un appartamento o sostenere l'onere di un affitto per una casa di dimensioni corrispondenti alle proprie esigenze. Per le giovani generazioni, che spesso dispongono di lavori precari con bassi salari, il boom immobiliare ha ridotto la possibilità di acquistare casa o di affittarla.

Altri due fenomeni sociali tipici degli ultimi anni presentano riflessi importanti sulle esigenze abitative della popolazione.

Il primo è l'immigrazione (percentuale sulla popolazione totale: 10%). Spesso i nuovi venuti, almeno nei primi mesi successivi all'arrivo, devono accontentarsi di sistemazioni di fortuna al di sotto di ogni standard minimo, soprattutto nelle grandi città. Nel medio periodo, comunque, buona parte degli immigrati riesce a migliorare significativamente le proprie condizioni abitative, riproducendo comportamenti analoghi a quelli dei nuclei di origine italiana con reddito simile.

Il secondo fenomeno di interesse è la crescente instabilità delle famiglie. In caso di separazione, uno dei due coniugi è spesso costretto a ritornare nella famiglia di origine per l'incapacità di trovare una nuova abitazione. Ma anche il partner che rimane in possesso della casa sperimenta un forte aumento dell'incidenza delle spese dell'abitazione sul reddito familiare.

Come in tutta Europa, anche nel nostro paese l'orientamento delle politiche abitative è, nel corso dell'ultimo trentennio, completamente mutato. Cambiamenti rilevanti si sono manifestati sia nelle politiche di regolamentazione del mercato abitativo privato, nel senso di una progressiva liberalizzazione delle transazioni, che nell'intervento diretto del settore pubblico nella produzione di abitazioni per soggetti a basso reddito, nel senso di una riduzione significativa degli impegni di spesa. Fino agli anni '80 è prevalsa un'impostazione dirigistica e programmatica; tale visione stava alla base della legge sull'equo canone del 1978, la quale che fissava rigidi vincoli all'ammontare degli affitti e alle condizioni dei contratti. I proprietari reagirono a questa legge



comprimendo l'offerta di abitazioni in affitto, e quindi introducendo un incentivo implicito all'acquisto della casa. E' aumentata inoltre la propensione all'evasione fiscale, e si sono disincentivati gli investimenti per migliorare la qualità delle abitazioni in affitto. Per i proprietari, inoltre, è diventato molto difficile rientrare nella disponibilità dell'appartamento alla scadenza del contratto, grazie sia alla forte tutela concessa di solito agli affittuari in sede di contenzioso, sia ai continui provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti esecutivi.

Nel 1993 il governo Amato di fatto abolì l'equo canone, a favore dei *patti in deroga*. Infine, nel 1998 i canoni di locazione furono completamente liberalizzati. L'obiettivo principale era la necessità di rivitalizzare un mercato che da troppi anni ristagna a causa dell'offerta insufficiente. Vennero inoltre garantiti maggiore certezza della durata del rapporto ed incentivi di natura fiscale, nel solo caso in cui il locatore aderisse alla stipula di contratti-tipo con fissazione di un canone prestabilito (sulla base di accordi locali tra le organizzazioni più rappresentative della proprietà e dei conduttori). I contratti concordati non hanno avuto finora molto successo, perché gli sconti fiscali si sono rivelati inferiori alle possibilità di guadagno presenti nel libero mercato, ed anche per frequenti difficoltà a trovare accordi tra le parti coinvolte.

Per favorire la stipula di contratti concordati e ridurre l'area dell'evasione il legislatore ha previsto una lunga serie di agevolazioni di carattere fiscale a favore dei proprietari su Ici, Irpef, Ires e imposta di registro. Da qualche anno è stata introdotta inoltre una modesta detrazione Irpef a favore dei conduttori a basso reddito con contratti convenzionati, dipendente solo dal reddito e non dal numero dei familiari a carico, del tutto insufficiente a controbilanciare l'effetto della bolla immobiliare sui canoni o a scatenare un conflitto di interessi tra le parti che porti all'eventuale emersione dal nero.

Dopo più di dieci anni dalla legge che ha liberalizzato gli affitti, oggi sono ben pochi a sostenere l'opportunità di un controllo pubblico sul livello dei canoni e

sull'evoluzione del mercato. Lo Stato e gli enti locali si limitano sempre più ad interventi a favore delle fasce più povere della popolazione, incapaci, per scarsità di reddito, di trovare sul libero mercato una sistemazione adeguata. Centrale resta, ovviamente, il ruolo del pubblico nella pianificazione dello sviluppo urbanistico complessivo e nella riqualificazione delle aree urbane degradate.

Il mercato è stato liberalizzato, ma ciò non ha prodotto un incremento del numero delle abitazioni disponibili per l'affitto. Si sosteneva allora che il dirigismo della legge sull'equo canone avesse finito per realizzare risultati opposti ai propri obiettivi, peggiorando le condizioni degli affittuari, ma non si può certo dire che la successiva liberalizzazione abbia raggiunto risultati migliori. Chi ne aveva la possibilità è uscito dal mercato dell'affitto, sfruttando il lungo periodo di bassi tassi di interesse. Sono così rimaste in affitto soprattutto le famiglie più deboli, che sperimentano oggi tassi di disagio abitativo significativamente superiori rispetto all'inizio degli anni '90.

L'ultimo ventennio è connotato dal crollo dell'edilizia residenziale pubblica: dalle circa 20.000 abitazioni costruite all'anno con finanziamento interamente pubblico negli anni '80, si è passati a 1.500 in media nei primi anni del nuovo millennio. Nello stesso periodo, la media annua del numero di abitazioni costruite con contributo pubblico è passata da 40.000 a circa 11.000. La causa principale di tale drastica riduzione d'impegno è semplice: gli enti regionali che si occupano della costruzione di abitazioni da affittare alle famiglie bisognose erano soliti finanziarsi con uno specifico contributo pagato dai lavoratori dipendenti (il cosiddetto contributo Gescal, gestione case per i lavoratori), ma nel 1995 anche questo flusso di risorse è stato dirottato al finanziamento della spesa pensionistica. Restano, come mezzi di finanziamento, gli affitti pagati dai loro inquilini e i finanziamenti regionali, inevitabilmente meno generosi.

Una parte significativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è stata alienata agli affittuari a condizioni di favore, riducendo così il gettito per il

settore pubblico e quindi le risorse disponibili per futuri investimenti in edilizia residenziale. Inoltre, nonostante molti inquilini (circa la metà) che usufruiscono dell'edilizia residenziale pubblica non presentino più condizioni economiche così precarie da giustificare la loro permanenza nelle case popolari, non vengono allontanati. Gli strumenti diretti di intervento nel mercato degli affitti, cioè la costruzione di nuove case popolari, difficilmente potranno essere risolutivi, perché richiederebbero risorse molto ingenti, nei confronti delle quali manca oggi il consenso politico e una adeguata pressione da parte dell'elettore mediano. In Europa si sta affermando un intervento pubblico di tipo indiretto, cioè di sostegno alla domanda e di incentivo all'offerta di abitazioni.

La legge n°431 del 1998 prevedeva di rivitalizzare il Fondo sociale per il sostegno degli affitti, che però è stato dotato di un ammontare di risorse del tutto insufficiente a salvaguardare le condizioni economiche delle famiglie in affitto a reddito basso. Negli ultimi anni la dotazione del fondo proveniente dal livello centrale è quasi sempre stata rivista al ribasso: da 440 milioni di euro nel 2000 a 212 nel 2007. Secondo l'indagine svolta dall'ANCI, si rivolge al contributo casa circa il 5% delle famiglie che abitano in affitto. I fondi disponibili riescono a soddisfare circa l'82% delle domande ammissibili, con percentuali che vanno dal 75% delle aree metropolitane al 98 degli altri comuni: circa il 25% della domanda espressa (pure molto ridotta rispetto ai potenziali aventi diritto), rimane quindi senza risposta. Il contributo annuo medio per famiglia va dai 1.736 euro nei comuni medio-piccoli, ai 2.202 euro nelle aree metropolitane.

Una parte significativa delle politiche per la casa passa ormai attraverso il sistema fiscale. Come accennato, sono previste riduzioni delle imposte per chi concede affitti a canone concordato in zone ad alta tensione abitativa, ed è presente una modesta detrazione a favore degli affittuari, dipendente solo dal reddito e non dall'importo dell'affitto pagato. Finora, sembra che gli interventi fiscali in questo settore siano stati indirizzati più a favore dei proprietari con

reddito medio-alto (ad esempio con la detrazione sugli interessi passivi, o con la piena deducibilità della rendita catastale dall'imponibile Irpef) che non degli affittuari a reddito basso. Sono dunque mancate quelle politiche, dal lato sia dell'offerta che della domanda, che avrebbero permesso di transitare da un sistema fortemente regolato ad uno fondato sulla libera concorrenza, senza peggiorare le condizioni di vita delle famiglie più deboli.

### **1.3.3 Gli enti gestori e il patrimonio immobiliare gestito in Italia**

La decentralizzazione della responsabilità per l'edilizia popolare dallo Stato alle Regioni, a partire dal 1998 ha rivoluzionato il panorama Italiano in materia. Prima di questa data l'autonomia delle Regioni era molto limitata, poiché il loro bilancio dipendeva dai trasferimenti di fondi da parte dallo Stato.

Con la riforma del 1998, tutte le competenze sono state trasferite alle regioni, che ora determinano le loro proprie linee di azione e definiscono le modalità d'intervento. In questo quadro, esistono tre tipi di fornitori di alloggi sociali: le società pubbliche, le cooperative e le società private.

Oggi gli alloggi di edilizia popolare rappresentano soltanto 4-5% del patrimonio immobiliare totale. L'edilizia popolare diretta dagli ex IACP è costantemente in diminuzione a causa della vendita degli alloggi (da 850 000 abitazioni nel 1990 a 762 000 nel 2004). Le abitazioni di proprietà dei comuni stanno subendo lo stesso processo.

Il sistema dell'edilizia residenziale pubblica oggi è costituito principalmente dai 111 enti che in tutta Italia costituiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici, ma anche con fondi propri e con prestiti agevolati.

Le esperienze e le capacità tecniche maturate nella costruzione di intere parti di città, hanno fatto degli IACP organismi capaci di gestire un patrimonio di oltre ottocentomila alloggi, di arricchirlo con la costruzione di nuove abitazioni, il recupero di quelle inadeguate e la realizzazione di urbanizzazioni e servizi.

Gli enti a cui sono state trasferite le competenze degli IACP, hanno ambito normalmente provinciale, con l'eccezione di alcuni enti comunali.

Negli ultimi dieci anni è aumentato il ruolo svolto dai Comuni nel settore dell'edilizia residenziale, non soltanto in quanto enti preposti alle politiche locali della casa (localizzazione degli interventi, assegnazioni, distribuzione degli aiuti personali), ma anche quali costruttori di edilizia residenziale pubblica e come gestori in proprio del patrimonio, spesso in competizione con lo stesso istituto gestore. Nasce quindi l'esigenza di costruire rapporti di partenariato che tocchino i campi più svariati: dalla gestione, allo sviluppo di progetti di riqualificazione urbana, alla costruzione ed al recupero di patrimonio abitativo.

A seguito del decentramento istituzionale è notevolmente variato il quadro degli operatori. Le riforme regionali hanno segnato il cambiamento anche variando la denominazione degli enti. I nuovi acronimi cominciano con la "A" di "azienda", abbandonando così il richiamo burocratico-assistenziale di "istituto" e comprendono tutti il termine "edilizia", con "residenziale" o "residenziale pubblica".

Trento comprende nell'acronimo IPES i termini "edilizia sociale", espressione europea per definire il settore (*Social Housing*). La denominazione "casa popolare" è scomparsa, con l'unica eccezione del Piemonte, che l'affianca al termine "territorio".

| Ente  | DENOMINAZIONE   | REGIONE/I   |
|-------|---|---|
| ACER  | Azienda casa Emilia Romagna                               | Emilia Romagna  |
| ALER  | Azienda lombarda per l'edilizia residenziale pubblica     | Lombardia   |
| ATER  | Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica | Lazio   |
| ARER  | Azienda regionale per l'edilizia residenziale             | Valle d'Aosta   |
| ARTE  | Azienda regionale territoriale per l'edilizia             | Liguria   |
| ATC   | Azienda per il territorio e per la casa                   | Piemonte  |
| ATER  | Azienda territoriale per l'edilizia residenziale          | Abruzzo, Basilicata, Friuli Venezia-Giulia, Toscana, Veneto |
| ATERP | Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica | Calabria, Campania  |

|      |   |         |
|------|---|---------|
| IERP | Istituto per l'edilizia residenziale pubblica | Umbria  |
| IPER | Istituto per l'edilizia sociale               | Bolzano |
| ITEA | Istituto trentino per l'edilizia abitativa    | Trento  |

Secondo l'ISTAT oggi gli alloggi di proprietà pubblica sono poco più di un milione: il patrimonio di edilizia residenziale pubblica un tempo gestito dagli IACP (pari a circa 800 mila alloggi) equivarrebbe all'82% del totale dello stock abitativo pubblico attuale, nonostante la forte erosione subita negli anni.

Nel 1996 il patrimonio residenziale sociale in affitto, gestito dagli IACP, risultava composto da 831.560 abitazioni e da 87.550 unità immobiliari non residenziali. Gli Enti gestivano anche 115.405 abitazioni a riscatto. Fino a quell'anno, nonostante le cessioni a riscatto e le dismissioni operate in base alla legge 560/93, il patrimonio abitativo sociale in affitto negli ultimi quindici anni è aumentato mediamente di 8.760 abitazioni ogni anno. Dalle 700.157 abitazioni del 1980 si è passati infatti alle 831.560 del 1996. Occorre tuttavia rilevare che questo incremento ha avuto un andamento calante, da oltre 15.000 unità l'anno fino al 1985, è sceso a poco più di 2.500 nel biennio 1993-95. A partire dal 1996, l'attività di gestione, unita al ridotto trend delle nuove costruzioni, fa registrare un andamento regressivo: le abitazioni gestite scendono a 822.000 nel 1998 ed a meno di 800.000 nel 2006.

## **CAP 2 - IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A PARMA**

### **2.1 Cenni storici sull'edilizia residenziale pubblica a Parma**

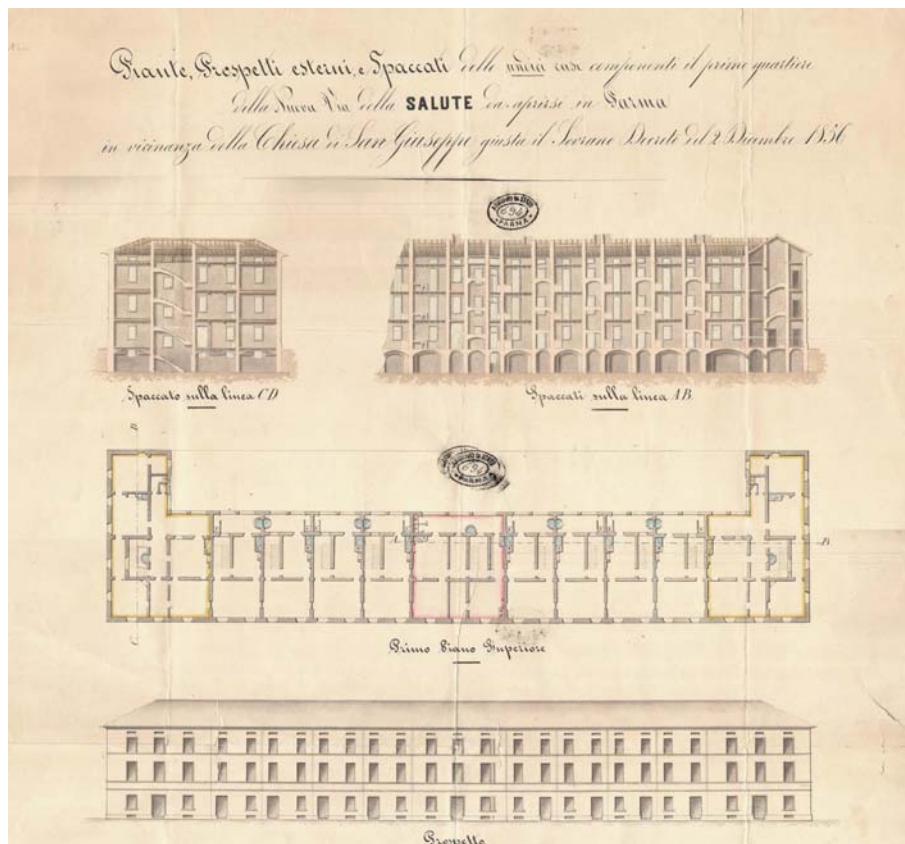
A metà del XIX secolo il Ducato di Parma, in seguito alla morte del duca Carlo III di Borbone, conobbe un momento di profonda crisi a livello politico, economico e sociale. I moti rivoluzionari, repressi con l'intervento dell'Austria, avevano limitato l'autonomia della città, mentre la crescita demografica, non supportata da un adeguato sviluppo economico, aveva creato masse di nuovi poveri allocati nei quartieri più degradati della città.

La duchessa Luisa Maria di Berry, che era succeduta al marito in nome del figlio Roberto, cercò di scongiurare il collasso economico e sociale del ducato assumendo un atteggiamento neutrale nei confronti dei conflitti ed ottenendo l'allontanamento delle guarnigioni austriache dalla città. Allo stesso tempo il ministro Lombardini tentò di risanare le finanze e di rilanciare l'economia, riuscendo ad avviare un modesto sviluppo industriale e commerciale, anche se la maggior parte dell'accumulo di capitali avveniva ancora tramite le rendite agrarie. Numerose furono le iniziative tese a far fronte allo stato di prostrazione in cui versava la popolazione, specie le classi più povere.

Al tempo Parma contava circa 45.000 abitanti, almeno un terzo dei quali concentrati in quartieri malsani che sorgevano nell'Oltretorrente, quartiere sovente epicentro di focolai di devastanti epidemie come quella di colera che fra l'estate e l'inverno del 1855 causò oltre 8000 vittime.

Si avviarono numerose iniziative tese ad innescare attività produttive a vantaggio dei cittadini meno abbienti, venne riaperta l'Università e promossi interventi per migliorare le condizioni igieniche della città.

Il 2 dicembre 1856, con l'emanazione del decreto per la costruzione di via della Salute e delle case annesse, venne promosso il primo intervento nel campo dell'edilizia popolare a Parma, seguito nel triennio successivo da altri investimenti per i lavori pubblici.



*Fig. 2.1.1 Progetto per via delle Salute – primo stralcio*

Il progetto originale prevedeva la demolizione di alcune case fatiscenti per aprire una nuova via verso sud-ovest, da Borgo San Giuseppe a Porta San Francesco, nei pressi dell'attuale barriera Bixio, attraverso gli orti che si



estendevano fino alla cinta muraria. Sui due lati della strada sarebbero sorte le case per la popolazione, divise in otto quartieri.

In anticipo sui tempi, vennero coinvolti nell'impresa esclusivamente capitali privati, limitando l'intervento dello Stato alla pavimentazione stradale e alla costruzione dei marciapiedi e dei condotti di scolo. I costruttori avrebbero ottenuto agevolazioni fiscali, fra cui la cessione gratuita delle aree, l'esenzione sui dazi per i materiali da costruzione e l'esenzione dal pagamento delle tasse e di ogni altro aggravio per dieci anni dal giorno della concessione dell'agibilità, oltre al titolo di Benemerito del Principe e dello Stato, onorificenza assai ambita, tanto che le adesioni giunsero da diverse parti d'Europa.

Solo una casa sarebbe stata eretta a spese dell'erario, per poi esser venduta all'incanto; il denaro ricavato sarebbe andato a costituire il capitale di partenza della costituenda Cassa di Risparmio, organo preposto alla gestione delle nuove case popolari. Era il primo passo di quella che sarebbe diventata la Cassa di Risparmio di Parma, che aprì il 29 agosto 1857.

Il bando di concorso, compilato dall'Accademia, fu indetto il 22 dicembre 1856, erano indicate: le dimensioni di massima e di minima delle case, alcune prescrizioni igieniche, il numero di persone per appartamento e il preventivo di spesa per ciascuna casa. Fra i venti progetti presentati risultò vincitore, nell'aprile 1857, quello di Gaetano Castelli, che propose unità di abitazione di tre piani, differenziate tra loro e dotate, sul retro, di orto e giardino.

L'opera fu terminata nel 1862, con il Ducato già annesso al Regno d'Italia.

Il progetto originale fu però realizzato solo in parte: furono edificati solo quattro quartieri, nel tratto fra Borgo San Giuseppe e Borgo San Domenico e via della Salute rimase così una strada chiusa, emarginata da ogni corrente di traffico e priva di movimento commerciale.

Negli anni successivi all'unità d'Italia la questione dell'edilizia popolare passò in secondo piano, anche a causa di un calo demografico che invertirà la tendenza solo nel 1881; l'attività edilizia e urbanistica si concentrò sulla demolizione dei

bastioni e delle mura di Sangallo, sull'edificazione di nuovi edifici scolastici, sulla rettifica e allargamento di alcune vie e sulla riqualificazione della zona dell'Oltretorrente colpita dall'alluvione del 1868.

Nel 1889, con l'elezione a sindaco di Giovanni Mariotti, iniziò per Parma un periodo di grande attività edilizia che in pochi anni portò la città ad abbandonare l'immagine ancora settecentesca che la caratterizzava e ad assumere quella attuale.

Nel 1893 l'ufficio tecnico del Comune iniziò l'elaborazione di un progetto che, fra i vari punti, prevedeva il risanamento delle zone fatiscenti della città; prendendo come riferimento la legge n. 2892 del 15 gennaio 1885, nota come "legge per il risanamento di Napoli", venne proposta la demolizione di tre isolati nell'Oltretorrente e di quattro sulla sponda destra del torrente Parma, l'ampliamento di borgo dei Cappuccini e di vicolo Carra, la costruzione di un muraglione da Campo Marte al ponte Caprazucca e la demolizione dei rampari e delle mura, oltre a interventi di minore entità. Queste zone sarebbero poi state convertite a verde pubblico o piazze e destinate alla viabilità.

Sorgeva quindi il problema di dove alloggiare gli abitanti dei quartieri che sarebbero stati risanati; venne deliberata la costruzione di cinquanta case operaie da erigersi nell'area che sarebbe risultata dalla costruzione del muraglione da Campo Marte al ponte Caprazucca: per l'opera furono stanziare lire 300.000. Approvata dalla Giunta Comunale nella doppia tornata del 18 e 23 gennaio con un solo voto contrario, la proposta fu respinta dalla Giunta Provinciale amministrativa il 13 marzo; ripresentata il 17 maggio, venne bocciata e rimandata. Il progetto non venne mai più ripreso.

Con l'inizio del XX secolo Parma dovette confrontarsi con un forte aumento demografico, non supportato da una pari disponibilità di alloggi; in vent'anni, dal 1881 al 1901, l'incremento della popolazione fu dell'11%, quello del numero degli appartamenti solo del 4,7%. Da uno studio compiuto dall'Ufficio

Anagrafe nel 1904 sulla base dei dati del censimento del 1901, su una popolazione di 47.494 persone, 10.961 risultarono essere operai, ma sotto questa denominazione furono riuniti sia i lavoratori delle fabbriche, sia quelli delle botteghe, così come i commessi di negozio. Il quadro che ne risulta è comunque quello di una realtà sociale ancora poco toccata dalle trasformazioni industriali, in cui la popolazione operaia è distribuita omogeneamente in tutte le zone della città, seppur con una maggiore densità nell'Oltretorrente. I dati più preoccupanti emersero dalle indagini svolte dall'Ufficio d'Igiene del Comune, in cui risultò che le zone più densamente popolate in rapporto allo spazio e quelle maggiormente degradate erano quelle dell'Oltretorrente e di borgo del Naviglio. Nel 1902 fu istituito il Comitato Parmense Per Le Case Popolari, il cui compito era quello di studiare soluzioni al problema degli alloggi per i ceti più disagiati della popolazione. Nello stesso periodo era in fase di progettazione la ripresa dei lavori di risanamento effettuati in base alla legge di Napoli e urgeva risolvere il problema dell'alloggio per i residenti delle case abbattute. Fu avanzata la proposta al Consiglio comunale di costruire case popolari in quattro punti della città: lungo viale Mentana, da barriera Saffi (Piazzale Allende) a barriera Vittorio Emanuele (barriera Repubblica); nelle aree sottratte al torrente presso il bagno pubblico (l'attuale via Goito); nel piazzale a sinistra del ponte Umberto I (piazzale Marsala); nell'orto Balestra, in continuazione di via della Salute.

La distribuzione delle costruzioni in varie parti dell'abitato rivelava l'intenzione, da parte del Comune, di preservare la coabitazione fra classi diverse, caratteristica della città.

I progetti per la costruzione delle nuove case, elaborati dall'ing. Domenico Ferrari, capo Ufficio d'arte del Comune, furono discussi e approvati nella seduta consigliare del 21 dicembre 1904; si trattò del primo massiccio intervento di edilizia popolare attuato a Parma dai tempi dell'edificazione del tratto iniziale di via della Salute, che portò sul mercato 140 nuovi appartamenti economici gestiti dalla Commissione amministratrice delle case popolari.

In viale Mentana, su un'area di mq. 8.076, sorsero trentasei casette unifamiliari e due case di maggiori dimensioni, ciascuna con sei appartamenti; ogni casa era dotata di impianto separato di acqua potabile, gabinetto a chiusura idraulica, cantina e giardino di almeno mq. 90. I lavori vennero iniziati sul finire del 1905 e terminati nell'ottobre del 1906.



*Fig. 2.1.2 Case Popolari su viale Mentana. Pianta piano rialzato, prospetto e sezione trasversale*

Sul lato sinistro del torrente, presso ponte Umberto I, sorsero due case d'abitazione di tre piani, ciascuna con sedici appartamenti dotati di servizi; i lavori furono completati nel 1907.

In via della Salute fu ripreso e portato a termine il progetto ideato sotto il ducato di Luisa Maria: la strada fu prolungata attraverso l'area verde fino a toccare viale Vittoria, sui due lati vennero edificate quarantaquattro case a schiera unifamiliari; ogni abitazione era dotata di servizi igienici, acqua potabile, cantina e di un giardino di 123 m<sup>2</sup>. Il complesso fu costruito tra il 1907 e il 1910.

Infine tra il 1907 al 1908, in prossimità del bagno pubblico, su un'area di 750 m<sup>2</sup>, fu costruito un edificio d'abitazione di quattro piani con sedici appartamenti.

Questi interventi possono essere considerati i primi dell'Istituto Case Popolari (IACP), anche se erano gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale.

Con l'edificazione di queste nuove case, sul finire del primo decennio del secolo, il problema dell'edilizia popolare apparve meno pressante, nonostante la continua crescita demografica della città.

Nel periodo antecedente alla Prima Guerra Mondiale, l'unico intervento che si registrò in fatto di edilizia popolare fu la costruzione di alcune abitazioni tra borgo San Domenico e viale della Vittoria, che soddisfecero solo in minima parte la richiesta di case economiche.

Negli anni del conflitto l'attività edificatoria proseguì a rilento e solo alcuni cantieri ottennero, in via del tutto eccezionale e nonostante la carenza di materie prime quali il ferro e il cemento, di poter proseguire l'attività.

Nell'Oltretorrente ci si limitò alla costruzione di nuove strade, che si irradiavano da barriera Bixio verso il cimitero e il corso del torrente Baganza: via Caprera, via Solari, viale Milazzo; fu lungo queste direttrici che sorsero alcuni dei quartieri popolari del dopoguerra.

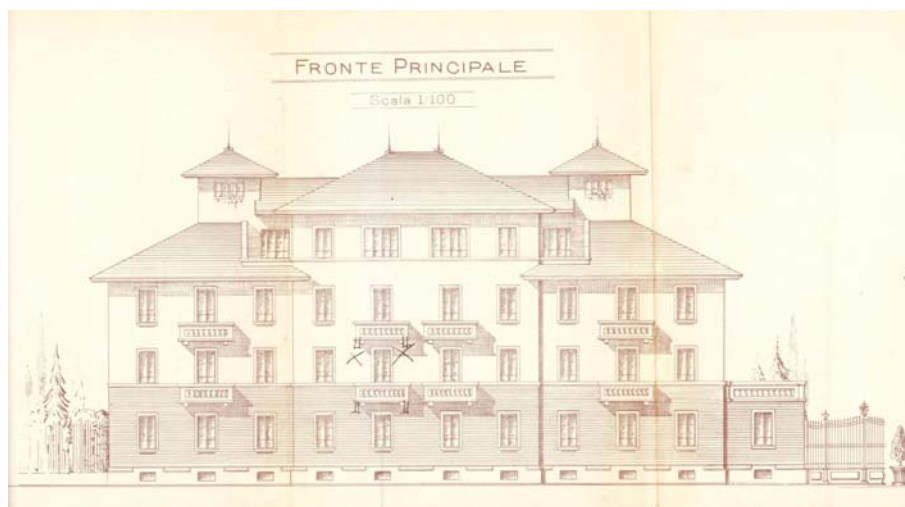
Nella zona meridionale della città, il Comune iniziò ad acquistare i terreni che si estendevano a sud dello stradone (oggi viale Martiri della Libertà) e a progettare strade che avrebbero suddiviso i terreni in lotti; anche quest'area sarebbe stata interessata da un'intensa attività edificatoria nel corso degli anni Venti.

Nel primo dopoguerra si ripresentarono i problemi urbanistici e immobiliari aggravati dalla carenza di finanziamenti e da una crescita demografica che stava portando Parma a superare la soglia delle 60.000 unità. In aiuto delle amministrazioni locali, il Governo emanò il decreto legge n.2318/19 riunendo in un unico testo le leggi per le case popolari e per l'industria edilizia e riconoscendo legislativamente la funzione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari nell'edilizia abitativa.

La legge sortì l'effetto voluto e in tutta Italia si moltiplicarono le iniziative volte alla costruzione di case popolari. Anche a Parma sorsero diverse cooperative che presentarono al Comune richieste di terreni su cui edificare; in questo modo la Giunta poté controllare lo sviluppo urbano della città: vennero

utilizzate le zone lottizzate negli anni precedenti nei dintorni della Cittadella e lungo i viali Vittoria e dei Mille. Alcuni progetti furono però respinti dal Comune o non vennero completati, come quello della cooperativa La Casa per la costruzione di due quartieri a sud della Cittadella e, sui terreni ex Marchi, il progetto della Società per le Case Economiche per la Classe Media.

Molti progetti furono portati a termine in seguito, tra il 1920 e il 1924: le case popolari di via dei Mille costruite dalla Società per le Case Economiche e Popolari, i nuovi quartieri di via Rimembranze della Cooperativa La Casa dei Ferrovieri, le case edificate in vari punti della città dalla Società cooperativa fra gli impiegati e i pensionati di Stato, le case della Cassa di Risparmio di viale Vittoria e viale Maria Luigia. Queste case erano comunque in massima parte pensate per il ceto medio, inaccessibili a persone di basso reddito.



*Fig. 2.1.3 Case della Cassa di Risparmio su viale Vittoria, costruite nel 1925  
(ASC Pr Licenza edilizia N°328/1924)*

Fra il 1922 e il 1926, con l'avvento e il consolidamento del regime fascista, gli interventi urbanistici a Parma furono quasi inesistenti e ci si limitò a proseguire alcuni lavori già in corso. Nel 1924, sotto la guida del Commissario regio Giuseppe Rogges, fu finalmente emanato il nuovo regolamento edilizio che

dettò criteri uniformi, anche di tipo stilistico, relativamente alle nuove costruzioni.

Dopo un primo periodo di entusiasmo, le iniziative private andavano esaurendo la loro spinta, sia per la cronica mancanza di fondi, sia a causa dell'avvento del corporativismo fascista che mandò in crisi il sistema delle cooperative.

Per dare nuovo impulso all'edilizia popolare, nei primi mesi del 1926 fu costituito lo IACP di cui il Comune era promotore. A favore degli Istituti, il Municipio cedette vari terreni sull'area dell'ex Piazza Armi e in via Solari, sperando che enti e privati ne accrescessero il capitale. Le adesioni furono però poche e ciò, unitamente alla scarsità dei finanziamenti elargiti dal Governo, portò ad un forte ridimensionamento dei progetti di costruzione: delle settantacinque abitazioni iniziali se ne costruirono solo sedici.

I lavori, partiti nel 1926, si conclusero nel novembre del 1928, ma anche in questo caso le abitazioni, in massima parte destinate a impiegati o professionisti, non risolsero il problema della casa per i ceti poveri, tanto più che, avvicinandosi la data d'inizio dei nuovi lavori per il risanamento dell'Oltretorrente, urgeva trovare soluzione anche al problema degli sfrattati.

Il nuovo programma di risanamento, approvato con la legge n.1538 del 12 giugno 1928, firmata dallo stesso Mussolini, prevedeva la deviazione dei canali Cinghio e Naviglio Alto per consentire l'ampliamento della zona edificabile, il proseguimento dei lavori della rete fognaria, il completo abbattimento dei sovraffollati quartieri di borgo Carra e borgo Salici, luogo in cui sarebbero dovuti sorgere tre nuovi isolati, e del quartiere compreso fra borgo Parente e via Corridoni (ora viale Costituente) per allargare quest'ultima e farne un raccordo fra via Bixio e piazza Corridoni (ora piazzale Picelli); sul lato sud della via sarebbe dovuto sorgere un edificio dello IACP, completato solo nel 1940.

Il Comune si accollò le spese di demolizione e adeguamento dei servizi pubblici, lasciando all'iniziativa privata e agli enti preposti le opere di

costruzione e gestione dei nuovi edifici. Non pochi furono i problemi legati al gran numero di sfollati e all'esiguo disponibilità di abitazioni in costruzione.

La soluzione proposta dal Comune fu l'incremento del numero delle abitazioni ultrapopolari che stavano sorgendo ai margini del centro abitato, su terreni ricavati dall'allargamento del territorio comunale; queste abitazioni erano costruite in assoluta economia, spesso reimpiegando i materiali recuperati dalle demolizioni dell'Oltretorrente.

I fabbricati, subito ribattezzati "capannoni" a causa del tetto a capanna e la forma allungata, erano di quattro tipi: tre destinati ad abitazioni provvisorie e uno, dotato di maggiori comodità, per fornire alloggi stabili.

Gli edifici di primo tipo erano ad un unico piano, con abitazioni di una o due stanze secondo il numero dei familiari, dotate unicamente di una stufa, mentre latrine, lavandini e lavanderia erano comuni, riuniti in gruppi fuori dagli alloggi.



*Fig 2.1.4 Vista dei padiglioni est dei fabbricati della Navetta - da G. Uccelli, I Fabbricati dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, in "Crisopoli", anno II, n. IV Luglio-Agosto 1933.*

Sulla base di questo modello furono costruite nove costruzioni: quattro alla Navetta, a sud della città, in zona agricola; uno in via Verona, a circa un chilometro da barriera Garibaldi; quattro a Cornocchio, a 1.200 metri da barriera D'Azeglio.



Il secondo tipo era costituito da abitazioni a due piani, sempre con appartamenti di uno o due ambienti e servizi esterni comuni; ne furono costruiti due al Paullo, a nord ovest della città e tre al Castelletto, lungo la strada per Traversetolo.



*Fig. 2.1.5 Vista dei fabbricati del Castelletto - G. Ucelli, I Fabbricati dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, in "Crisopoli", anno II, n. IV Luglio-Agosto 1933.*

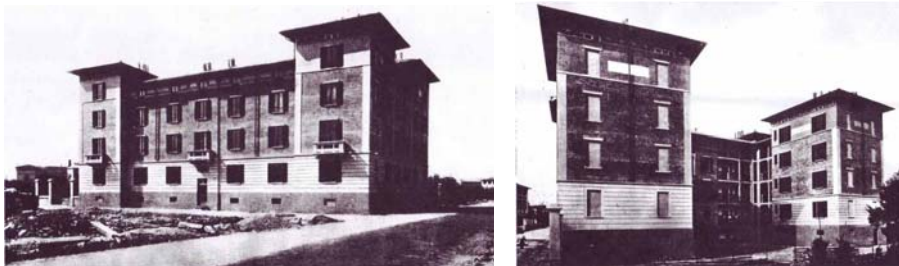
Il fabbricato del terzo tipo, costruito in via Varese sulla sponda sinistra del torrente Baganza si avvicinava di più alle tipiche abitazioni popolari. A quattro piani più il piano terreno, con la pianta a C, aveva alloggi di una o due camere, dotati di camino, fornelli e lavandino; le latrine erano sempre comuni, ma riunite in due gruppi per ogni piano, servendo quindi un numero limitato di famiglie. Gli alloggi erano in totale ottantasei.



*Fig. 2.1.6 Vedute del fabbricato in Via Varese - G. Ucelli, I Fabbricati dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, in "Crisopoli", anno II, n. IV Luglio-Agosto 1933.*

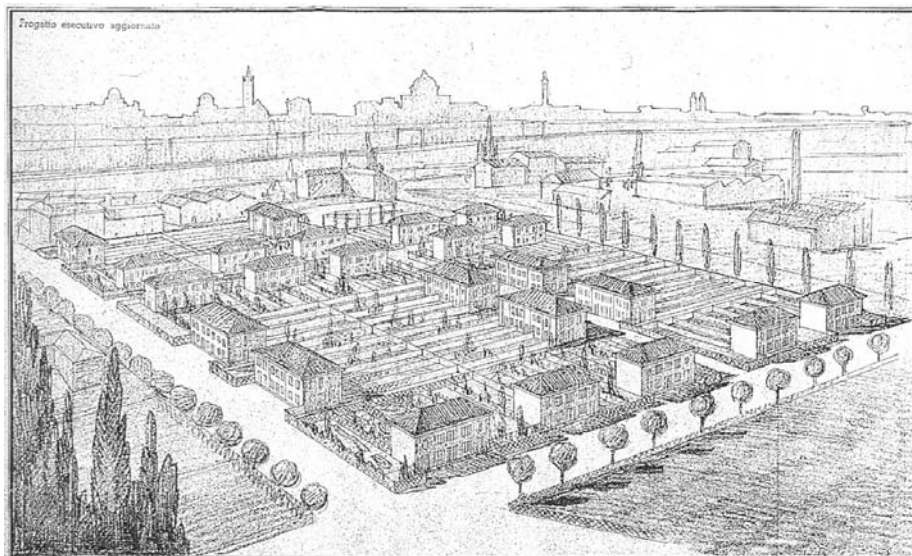
Il quarto tipo sorse all'angolo fra via Rismondo e via Gulli, nell'Oltretorrente, su terreni dell'ex orto del convento di San Domenico; fu l'unico ad essere

progettato per un utilizzo non provvisorio, sviluppato su quattro piani, con pianta a C e muratura in laterizi. Questi edifici, progettati dall'ing. Giovanni Uccelli, furono terminati nel 1932 e rimasero in uso fino ai primi anni Sessanta.



*Fig. 2.1.7 Vedute del fabbricato in Via Rismondo (oggi viale Vittoria) - G. Uccelli, I Fabbricati dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, in "Crisopoli", anno II, n. IV Luglio-Agosto 1933.*

A questi si sarebbero aggiunti, tra il 1930 e il 1940, le case economiche di viale Milazzo, le case abbinare di via Cocconelli, il fabbricato per abitazioni economiche nelle zone lottizzate lungo viale Vittoria e le case popolari lungo via Corridoni; furono questi gli ultimi interventi in fatto di edilizia popolare prima dello scoppio della seconda guerra mondiale.



*Fig. 2.1.8 Villaggio semirurale di via Venezia, ing. Ugo Vitali Mazza, 1941.*

Nel primo dopoguerra l'iniziativa nel campo delle abitazioni popolari fu presa dallo IACP; la prima attività dell'Istituto riguardò la ricostruzione e la riparazione, oltre che la costruzione di nuovi alloggi. Di quel periodo sono gli interventi di via Piave, di via Pozzuolo ed i primi fabbricati dei Prati Bocchi.

Alla fine del conflitto, il problema della ricostruzione ed in particolare quello legato alla costruzione di alloggi per le classi sociali a basso reddito, si presentava in maniera rilevante. Nel 1949 vi furono i primi provvedimenti legislativi: la legge "Fanfani" per il piano INA Casa e la "Tupini" per la costruzione di case popolari.

A Parma si doveva risolvere anche il problema dell'eliminazione dei citati "capannoni" e di tante altre abitazioni malsane costituite in edifici pubblici. Fu accolta con entusiasmo la Legge Romita destinata all'eliminazione delle case malsane.

Dopo l'entrata in vigore della legge n.43 del 28 febbraio 1949, meglio conosciuta come legge Fanfani o legge INA Casa, servendosi degli strumenti del piano, vennero costruiti a Parma il quartiere Montanara, il quartiere di via Trieste progettati da Gandolfi, ed il quartiere di via Trento di Michelucci.

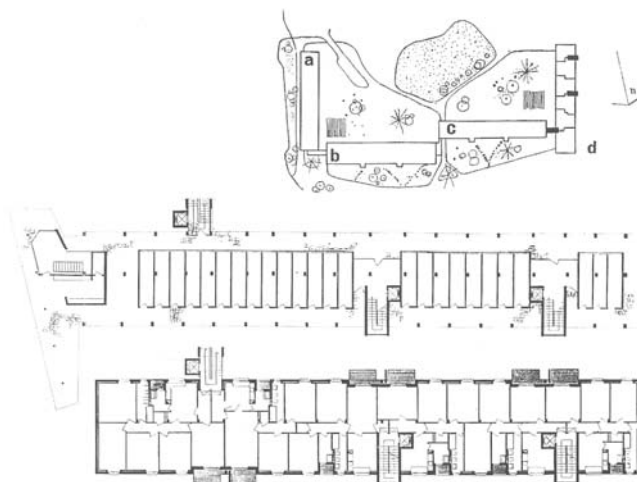


Fig. 2.1.9 Quartiere Montanara, edifici "A", "B", "C", "D", arch. Vittorio Gandolfi, 1957.  
Planimetria generale, piante piano terreno e piano tipo

Vi fu, inoltre, un proliferare di convenzioni con cooperative e soggetti a capitale privato, banche, industrie ed ogni categoria di lavoro, che permise la realizzazione di una quantità di edifici isolati o inseriti in quartieri di nuova pianificazione.

Con la legge n.167 del 18 aprile 1962, che tendeva a favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con l'utilizzo di piani decennali, interpretati come veri e propri piani urbanistici, l'Istituto appoggiò l'edificazione di nuovi edifici; tale legge introduceva una semplificazione operativa, sostituendo il piano finanziario con una semplice relazione sulle previsioni di spesa necessarie per le sistemazioni. I primi ad utilizzare questa legge furono gli ICAP e il primo progetto edificato secondo questi nuovi criteri fu nel quartiere Valera.

Successivamente, venne emanata la legge n.60 del 14 febbraio 1963 che istituiva la Gestione Case Lavoratori (GESCAL): sotto l'aspetto operativo erano la prosecuzione del piano INA Casa, dal quale venne ereditato il patrimonio immobiliare.

La GESCAL formulò inoltre un programma decennale di costruzione, diviso in piani pluriennali, col fine di assicurare ai lavoratori e alle loro famiglie alloggi inseriti in quartieri con i requisiti necessari alla civile convivenza, e una pianificazione per il recupero del patrimonio pubblico già esistente.

Tuttavia, negli anni GESCAL, si verificò un declino dell'intervento pubblico rispetto all'attività edilizia totale, una riduzione degli interventi che, limitandosi al completamento dei quartieri di istituzione INA, ad esempio il Montanara, e a pochi interventi di attuazione dei PEEP in via Emilia sud. Si accentuò il divario tra domanda e offerta nel settore dell'abitazione per i ceti più poveri, arrivando a causare lo sciopero generale per la casa verificatosi nel novembre del 1969.

Tale mobilitazione portò, due anni più tardi, all'approvazione della legge n.865/71, meglio conosciuta come la "legge di riforma della casa"; il risultato, nel caso di Parma, fu la costruzione dei comparti PEEP di piazzale Chaplin,

Emilia nord e seconda Emilia sud. La stessa legge predispose l'eliminazione di tutti gli enti pubblici operanti nel settore con la sola eccezione degli Istituti Autonomi Case Popolari (ICAP); venne istituito il CER, Comitato per l'Edilizia Residenziale ed introdotto il concetto di "edilizia residenziale pubblica".



Fig. 2.1.11 Casa per i senza tetto in viale Piacenza, ing. G. Roncoroni, ing. A. Gambara, 1966.



Fig. 2.1.10 Quartiere Montanara, edifici via Aleotti, arch. V. Gandolfi ed ing. A. Gambara 1969.

Una revisione delle caratteristiche distributive e funzionali degli alloggi venne avviata prima con la legge n.166 del 27 maggio 1975 e poi la n.513 dell'8 agosto

1977; vennero introdotte innovazioni in merito agli standard, al canone sociale e alle norme sui riscatti degli edifici pubblici, norme sul dimensionamento degli alloggi e sulle caratteristiche distributive e funzionali, superfici utili, altezza del piano, posizionamento delle scale e dei bagni.

Ad un anno di distanza da tale provvedimento, venne approvato il Piano decennale per l'edilizia residenziale, varato con la legge n.457 del 5 agosto 1978; esso riguardava gli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata, tesi alla costruzione di nuove abitazioni e al recupero di quelle già esistenti.

Un esempio dell'attuazione del piano decennale che vide affiancati operatori pubblici e privati in un intervento a scala urbana è la realizzazione del quartiere PEEP Cinghio Sud, che ebbe quali soggetti attuatori l'ACER di Parma, Coop la Nuova Speranza, Coop Parma 80, Consorzio Costruttori Edili Parmensi, Consorzio Edili e Affini di Parma, Cons. Reg.le ricostruzione Emilia occidentale (CRRE), Coop Edilcoop, Impresa Cocconi, Impresa Fratelli Manara e Impresa Foglia Pietro e Figli. Questo enorme intervento di 460 alloggi, realizzato tra il 1980 e il 1989, è ubicato a sud-ovest della città, vicino alle aree verdi adiacenti al corso del torrente Cinghio.

La parte est del quartiere è caratterizzata da cinque edifici in linea a cinque piani disposti a raggiera aperta verso il parco urbano, che avrebbe dovuto creare un senso di continuità grazie alla piastra coperta a verde delle autorimesse.

La parte ovest del quartiere comprende edifici a minore densità: fabbricati di due o tre piani connessi da percorsi pedonali che confluiscono su una piazza centrale quadrata, di circa 60 metri di lato. Il centro dell'insediamento è costituito da una seconda piazza sulla quale affaccia un centro civico, un teatro, alcune attività commerciali e luoghi di aggregazione.

Seguirono nel 1986 il "Progetto Recupero"; nel 1988 la delibera del CIPE che introdusse la possibilità alle Regioni di localizzare gli interventi in programmi integrati caratterizzati da pluralità di funzioni, di operatori, di tipologie; nel

1989, la legge regionale n.6 per il finanziamento dei piani attuativi per le opere di edilizia abitativa. Tuttavia il provvedimento presentava limiti legati alla difficoltà degli operatori ad entrare in un progetto di più ampio respiro -non più volto unicamente alla realizzazione edilizia ma a un prodotto di qualità urbanistica- e alla mancanza di strumenti efficaci in mano ai Comuni per il reperimento delle aree da assegnare.

Con la legge n.179/92, oltre alla possibilità data alle Regioni di elaborare programmi destinati a utenze specifiche (le cosiddette “categorie speciali”), venne data risposta al bisogno di case in locazione; cambiò la natura dei contributi e si svilupparono modalità di erogazione diverse, come i *buoni casa* per l'acquisto e il recupero, o i contributi per il risanamento delle parti in comune dei fabbricati.

Dopo i programmi integrati presero vita i Programmi di Recupero Edilizio e Urbano, previsti dalla legge n.493 del 1993; gli obiettivi si spostarono verso la città costruita, le aree dismesse e gli ambienti degradati, sia per questioni di tipo fisico-edilizio, sia per ragioni di ordine sociale ed economico.

Con il progressivo decentramento delle funzioni statali, introdotto dalla legge n.59/1997, e il decreto legislativo n.112/98, la Regione Emilia Romagna si dotò di uno strumento legislativo proprio: la legge regionale n.19/98 per la riqualificazione urbana, integrando in modo ancora più stretto l'intervento abitativo con la progettazione urbanistica.

Con l'entrata in vigore della legge regionale n°24 del 2001, gli edifici appartenenti al patrimonio ACER (Azienda Casa Emilia Romagna) sono, per la quasi totalità, passati in proprietà ai comuni di appartenenza.

## **2.2 Il patrimonio in gestione ACER (Azienda Casa Emilia Romagna) a Parma: una classificazione tipologica e costruttiva**

Passaggio preliminare per un'analisi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma è l'individuazione di alcune tipologie costruttive ricorrenti, che permettano di suddividere in classi l'enorme numero di edifici. In tal modo si potranno riconoscere affinità fra edifici e quindi elaborare un protocollo di intervento per la loro riqualificazione. Una prima classificazione per tipi della casa d'abitazione, può scaturire da un criterio morfologico che tenga conto del grado di individualità abitativa degli edifici oggetto di studio. Potremmo quindi distinguere le case d'abitazione in due ampie categorie: *case unifamiliari* e *case plurifamiliari*. Queste categorie possono essere ulteriormente suddivise: le prime in *case unifamiliari singole* e *case unifamiliari associate*; le seconde in *case plurifamiliari isolate*, *case plurifamiliari contigue*, *case collettive*.

**Case unifamiliari singole.** Si tratta di edifici liberi su ogni lato, destinati ad ospitare un solo nucleo familiare. Quando non si tratta di residenza legata ad attività agricole, questo tipo di abitazione è destinato ad una utenza di condizioni economiche elevate. Tali dimore possono avere carattere permanente o temporaneo (stagionale o per fine settimana).

**Case unifamiliari associate.** Sono edifici i quali, pur essendo composti da alloggi destinati a nuclei familiari distinti, prevedono per ognuno di essi un accesso indipendente dall'esterno (direttamente dalla strada o attraverso un appezzamento di terreno privato).

Le modalità di associazione possono essere differenti, come di seguito elencate.

**a) Case unifamiliari associate con alloggi abbinati:** hanno in comune soltanto un muro divisorio, mentre gli altri tre lati sono completamente liberi. I due alloggi abbinati sono normalmente disposti in modo simmetrico rispetto al muro che hanno in comune. Ciò non deriva soltanto da ragioni di carattere estetico, ma soprattutto da motivi funzionali ed economici: sistemazione giustapposta di bagni, cucine ed altri locali di servizio con conseguente



alloggiamento degli impianti e delle canne fumarie nella zona comune, concentramento delle scale e dei locali che non necessitano di particolare illuminazione nella parte interna lasciando agli ambienti di soggiorno e alle camere da letto una sistemazione rivolta verso l'esterno;

**b) case unifamiliari associate con alloggi raggruppati:** sono in genere costituite dall'unione di quattro appartamenti accostati tra loro in maniera tale che ciascuno di essi presenta due muri perimetrali in comune e due liberi. E' ovvio che questa soluzione, assai più di quella degli alloggi abbinati, presenta notevoli problemi di orientamento, illuminazione e ventilazione dei locali;

**c) case unifamiliari associate con alloggi a schiera:** sono disposte in modo da avere, ciascuna, due muri perimetrali ciechi, in comune rispettivamente con la residenza che precede e con quella che segue; fanno eccezione i due blocchi di testata (all'inizio e alla fine della schiera) i quali presentano tre fronti liberi.

Nella maggioranza dei casi si tratta di alloggi pluripiano, aventi scala interna e dotati di un'area esterna di pertinenza su uno o su entrambi i lati liberi. La schiera può essere realizzata in diversi modi, anche per assecondare la morfologia del terreno: ecco quindi residenze a schiera longitudinale, trasversale, obliqua, sfalsata, a denti di sega, ecc.;

**d) case unifamiliari associate con alloggi sovrapposti** presentano, nel caso più generale, un appartamento posto al piano terreno e comunicante direttamente con l'esterno e un altro alloggio, al primo piano, cui si accede sempre dall'esterno, grazie ad una scala privata. Se la pianta dei due alloggi coincide, gli due ingressi sono posti sullo stesso lato dell'edificio; spesso, invece, la pianta dell'alloggio posto al piano superiore è specchiata rispetto a quella del piano terreno, con una conseguente enfaticizzazione del carattere individuale degli alloggi.

**Case plurifamiliari isolate.** Si tratta di fabbricati liberi su ogni lato. I singoli alloggi sono disimpegnati da una zona di ingresso comune la quale, nei casi di

strutture pluripiano, accoglie anche il corpo scala-ascensore. Quando il numero dei piani è elevato, questi edifici vengono detti *a torre*.

**Case plurifamiliari contigue.** In questi edifici i diversi elementi sono collegati tra loro mediante muri perimetrali in comune; tale tipo edilizio può suddividersi a sua volta in due sottogruppi:

**a) case plurifamiliari contigue in linea:** possono svilupparsi in *linea retta*, *variamente articolata* o *curva*. La caratteristica di questo tipo edilizio è che un unico corpo scala può servire da un minimo di due a un massimo di quattro appartamenti per piano;

**b) case plurifamiliari contigue a blocco.** Sono blocchi poligonali, chiusi o aperti, racchiudenti al loro interno uno spazio libero, il cortile, da cui si ha accesso alla distribuzione dell'edificio.

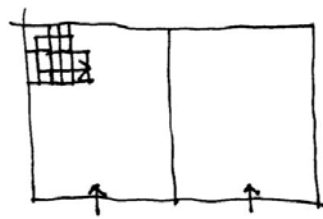
**Case collettive.** Con questa denominazione si intendono quelle case plurifamiliari composte da un elevato numero di cellule abitative, per lo più di piccole dimensioni e da un'ampia dotazione di servizi comuni: ristorante, lavanderia, negozi, asilo, ecc.

Sulla base di tali considerazioni, è stata redatta una classificazione dei tipi edilizi più diffusi in Italia ed in particolare a Parma, tra gli immobili di edilizia residenziale pubblica.

La tipologia edilizia influenza anche il rapporto di forma di un edificio S/V (rapporto fra superficie disperdente e volume lordo disperdente). L'attribuzione quindi di una classe tipologica ad un edificio, non solo permette di fare considerazioni sulla sua rifunzionalizzazione distributiva, ma consente anche di prefigurare i possibili interventi di efficientamento energetico (su involucro edilizio ed impianti).

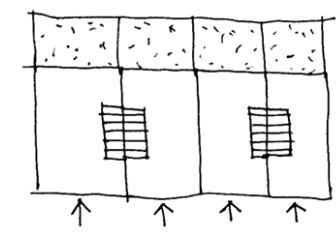
Di seguito sono elencati i sei tipi edilizi di riferimento per la classificazione.

### Edificio isolato



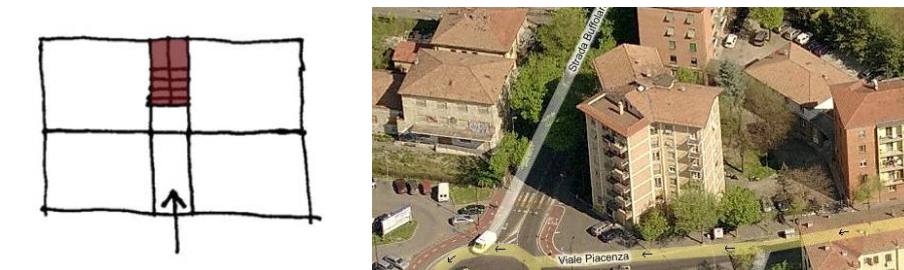
Edifici aventi affaccio su tutti i lati, con corpo scala che serve uno o due alloggi per piano; normalmente presentano un'altezza piuttosto modesta (massimo 3 piani). Possibile presenza di spazi verdi o di orto ad uso esclusivo.

### Edificio a schiera



La casa a schiera è l'elemento caratterizzante le espansioni delle città per tutto il Medioevo (c.d. "lotto gotico"). I caratteri principali del *tipo edilizio a schiera* sono: lo sviluppo di più unità abitative addossate su di un lotto rettangolare allungato e parallelo ad una strada; comunione dei muri laterali con le schiere adiacenti e, di conseguenza, l'affaccio limitato ai due soli lati paralleli alla strada; la presenza, sul lato opposto alla strada stessa, di un'area di pertinenza (orto o giardino) sulla quale sono possibili ulteriori ampliamenti della cellula abitativa. L'altezza della casa a schiera era, generalmente, limitata a tre piani fuori terra, dei quali il piano terreno era esclusivamente adibito ad attività lavorative o commerciali, mentre nel primo e nel secondo piano si collocava l'abitazione vera e propria.

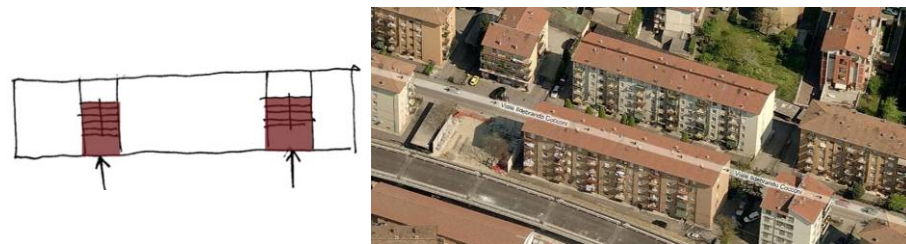
## Edificio a torre



Presente in molti tessuti urbani originatisi in età medievale, la casa torre è considerata da alcuni studiosi come il processo di sviluppo, in altezza, della cellula abitativa di base (ambiente unico di forma quadrata). Questa tipologia si qualifica nel Medioevo quale residenza gentilizia parzialmente fortificata, inserita all'interno dei centri abitati. La sua dimensione in altezza, teoricamente indefinita ed incentrata sulla ripetizione seriale di un unico ambiente, stava a simboleggiare la ricchezza e la potenza della famiglia che la abitava.

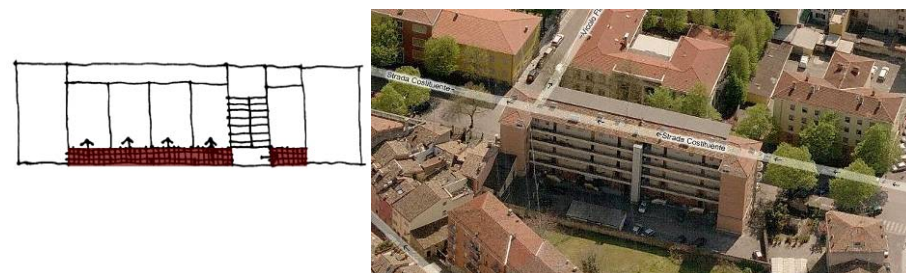
Il tipo a torre, nel periodo di sua maggior fortuna, caratterizzava l'immagine delle città e dei borghi. Il principale elemento distintivo di questo tipo edilizio plurifamiliare è l'isolamento su tutti i lati, che consente agli alloggi (ripartizione in unità abitative distinte per ogni piano) possibilità di affaccio teoricamente illimitate. Oggi, per tale tipo edilizio, il sistema dei collegamenti verticali (scale e ascensori) è predominante rispetto ai percorsi orizzontali di raccordo con gli alloggi. In alcuni casi però (soprattutto in edifici a pianta rettangolare), i percorsi orizzontali tendono ad assumere uno sviluppo assai accentuato, simile a quello che si riscontra nei tipi residenziali a galleria interna; per fugare ogni ambiguità si è stabilito che l'edificio può catalogarsi tra i tipi residenziali a torre, se la lunghezza del corpo di fabbrica non è sensibilmente maggiore al doppio della sua larghezza: superato tale rapporto, siamo nel campo dei tipi edilizi a galleria. Inoltre, se il numero dei piani è inferiore a 4, si ricade nell'ambito della tipologia dell'edificio isolato.

### Edificio in linea



In età tardo-medievale iniziò a svilupparsi, dal principio della tipologia a schiera, la casa in linea. Si trattò, evidentemente, di un processo assai lungo che arrivò a completa maturazione quando i caratteri tipici della schiera (monofamiliarità dell'organismo edilizio, altezza limitata a tre piani fuori terra, ecc.), si dimostrarono generalmente inadeguati a soddisfare le nuove esigenze dell'abitare. La tipologia in linea è formata dall'unione di più "elementi" (detti anche gruppi-scala), ciascuno dei quali è costituito dalla sovrapposizione di più alloggi (in genere senza area di pertinenza), aggregati intorno a collegamenti verticali che presentano un accesso comune su strada. La tipologia in linea fa parte della classe delle residenze plurifamiliari e presenta, in genere, due possibilità di affaccio; esiste tuttavia il sottotipo "a catena", caratterizzato da uno sfalsamento plani-altimetrico in corrispondenza dei corpi-scala che consente soluzioni di affaccio più varie e articolate. Nella casa in linea, come nella casa a torre, predomina un sistema di collegamenti verticali (scale ed ascensori) con brevi percorsi orizzontali (pianerottoli).

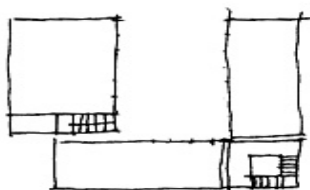
### Edificio a ballatoio



La tipologia a ballatoio è caratterizzata dalla presenza, ad ogni piano superiore a quello terreno, di un percorso lineare aperto o chiuso (a corridoio finestrato) che serve quale accesso agli alloggi. A seconda della lunghezza dell'edificio, i ballatoi sono collegati al piano terreno tramite uno o più vani scala.

Il tipo a ballatoio è utilizzato anche nelle “case di ringhiera” milanesi, sorte alle porte della città a metà dell'Ottocento, ricalcando il modello delle cascine rurali ma destinate agli operai delle fabbriche.

### Edificio a patio



La residenza a patio rappresenta forse la tipologia più antica. Essa deriva, infatti, dalla *domus* elementare della età romana. Nel cuore di molti centri antichi fra i quali Firenze e Bologna, la casa a corte preesiste ai grandi sviluppi edilizi medievali, riconoscibili per la massiccia diffusione del tipo a schiera. La tipologia a patio è rivolta, in tutto o in parte, verso uno spazio interno (spazio pavimentato o a verde), e può essere realizzata anche senza affacci su spazi esterni. La posizione del patio ci fornisce schemi planimetrici come: la pianta a “I”, ad “L”, ad “U”, oppure a patio chiuso da quattro lati. Se nel tipo originario di origine romana gli affacci erano orientati per lo più verso l'interno, più tardi si iniziarono a realizzare aperture anche verso l'esterno. In tempi più recenti si ebbe lo sviluppo di *edifici plurifamiliari* a corte.

La composizione di un elenco dettagliato ed approfondito degli edifici popolari a Parma si fonda su fonti diverse, derivate da testi bibliografici e da archivi di

enti che sono stati, o sono tuttora, attori in gioco nella formazione del patrimonio immobiliare di edilizia sociale.

Una delle prime fonti è rappresentata dal testo di Antonella Cabassi, “La casa popolare a Parma”, nel quale viene riportato un inventario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della città; gli interventi di edilizia sociale sono presentati suddividendo il territorio cittadino in 8 “itinerari” nei quali sono distinti e descritti i fabbricati costruiti dal 1850 al 1970 nelle diverse zone. Dalle descrizioni di ciascun fabbricato, è stato possibile trarre informazioni riguardanti l’epoca di costruzione, la tipologia edilizia (in alcuni casi) e la proprietà del singolo fabbricato. Nella conclusione del libro è inoltre presente un elenco in cui compare il patrimonio in proprietà e in gestione dell’ACER (ex IACP) di Parma aggiornato al mese di maggio 1999 e quindi anteriore all’entrata in vigore della legge regionale n°24 del 2001, in base alla quale gli edifici appartenenti al patrimonio ACER sono, per la quasi totalità, passati in proprietà ai comuni di appartenenza. All’Azienda Casa Emilia Romagna, restano in proprietà un numero esiguo di immobili, e la gestione della quasi totalità degli alloggi. Dall’ente ACER, sono stati acquisiti gli elenchi degli edifici di proprietà ed in gestione, aggiornati al mese di aprile del 2009; da tali elenchi mancano quei fabbricati che sono stati originariamente costruiti nell’ambito di interventi di edilizia popolare e che successivamente sono stati venduti a privati: si è quindi dovuto reperire presso l’ACER anche un inventario del patrimonio aggiornato, con la data di cessazione della gestione degli immobili.

Dalla combinazione e rielaborazione delle informazioni raccolte dai cinque elenchi sopra citati (due reperiti dalla bibliografia e tre dall’ACER), si è giunti alla composizione di un inventario di tutti gli immobili costruiti a Parma con finalità sociale dal 1858 fino all’aprile 2009, con l’intento di fornire un quadro conoscitivo generale riferito al periodo storico nel quale ha avuto origine e si è sviluppata l’edilizia residenziale pubblica in tale contesto.

Alla luce delle rielaborazioni effettuate, dei dati raccolti dalle fonti e dagli archivi, nonché dai sopralluoghi effettuati in loco, tesi ad accertare alcuni dati carenti o di dubbia corrispondenza, l'inventario generale sull'edilizia sociale a Parma che ne è scaturito si compone delle seguenti voci:

**a) indirizzo:** fornisce l'attuale localizzazione dell'edificio. In alcuni casi quello reperito dagli elenchi raccolti non risultava corretto, non tanto per errori formali, ma quanto per motivi dovuti alla variazione toponomastica di alcune vie; in tali casi si è dovuto procedere con l'accertamento in loco;

**b) data di costruzione:** corrisponde all'anno nel quale l'edificio è stato progettato o a quello indicato negli atti della licenza edilizia;

**c) tipologia edilizia:** l'attribuzione è avvenuta secondo i criteri e le definizioni riportate in precedenza e sulla base di una lettura critico-analitica degli edifici e dei tipi edilizi. Nella maggioranza dei casi la tipologia edilizia è stata dedotta da disegni, testi e documenti reperiti dall'Archivio Storico Comunale, Archivio di Stato, Archivio Corrente e Cessato dell'ACER, Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché da altre fonti di carattere documentale e bibliografico reperite presso la Biblioteca Civica e l'emeroteca Comunale.

**d) ed e) proprietà e gestione:** i dati sono stati reperiti dagli elenchi citati. Alcuni dati sono stati cambiati a seguito del passaggio di proprietà o di gestione. Tutti i dati sono stati riscontrati anche per mezzo di verifiche incrociate.

Segue l'elenco degli edifici di edilizia residenziale pubblica costruiti a Parma

| Indirizzo                   | Data | Tipologia | Proprietà               | Gestione |
|-----------------------------|------|-----------|-------------------------|----------|
| BORGO GROPPI 11             | 1949 | in linea  | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| BORGO SANTO SPIRITO 35      | 1956 | in linea  | ACER/Privata            | ACER     |
| LARGO OTTO MARZO 11         | 1982 | isolato   | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| LARGO OTTO MARZO 3          | 1982 | torre     | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| LARGO VISCONI 7 - 9         | 1978 | torre     | Privata                 |          |
| PARCO CITTADELLA 15         |      |           | Privata                 |          |
| PIAZZA BASSO LELIO 11       | 1985 | in linea  | Comune di Parma         | ACER     |
| PIAZZA BASSO LELIO 9        | 1985 | in linea  | Comune di Parma         | ACER     |
| PIAZZA CADUTI DI SUPERGA 13 | 1987 | in linea  | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| PIAZZA CADUTI DI SUPERGA 15 | 1987 | in linea  | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| PIAZZA ITALIA 1961 3        | 1982 | isolato   | Comune di Parma/Privata | ACER     |
| PIAZZA LA PIRA 15           | 1985 |           | Privata                 |          |
| PIAZZA LA PIRA 17           | 1985 | in linea  | Comune di Parma         | ACER     |
| PIAZZA LA PIRA 19           | 1985 | in linea  |                         |          |



2. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma

| <b>Indirizzo</b>               | <b>Data</b> | <b>Tipologia</b> | <b>Proprietà</b>           | <b>Gestione</b> |
|--------------------------------|-------------|------------------|----------------------------|-----------------|
| PIAZZA LA PIRA 21              | 1985        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZA LAGO SANTO 5            | 1937        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZA MUNICIPIO 7-19          | 1929        |                  | Privata                    |                 |
| PIAZZA NOVELLA 1/3             | 1984        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZA NOVELLA 11              | 1986        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZA PALAZZESCHI 1           | 1989        | in linea         | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| PIAZZALE BALDRIGHI 3           | 1982        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZALE CHAPLIN 29/31         | 1976        | in linea         | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| PIAZZALE CHAPLIN 1/7           | 1976        | in linea         | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| PIAZZALE CHAPLIN 33            | 1980        | a torre          | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| PIAZZALE CHAPLIN 9/13          | 1976        | in linea         | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| PIAZZALE GIACOPELLI 1          | 1980        | in linea         | ACER                       | ACER            |
| PIAZZALE GIACOPELLI 3          | 1982        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZALE GIACOPELLI 5          | 1982        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZALE MARSALA 3 - 5         | 1906        | isolato          | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| PIAZZALE OCCORSIO 3-5          | 1982        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| PIAZZALE PABLO 19              | 1955        | a torre          | Privata                    |                 |
| PIAZZALE SANTILARIO 1          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA BAGANZOLA               | 1900        |                  |                            |                 |
| STRADA BAGANZOLA 145/161       | 1928        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA BAGANZOLA 220           |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA BAGANZOLA 246           | 1982        | in linea         | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA BASSA NUOVA 116         |             |                  |                            |                 |
| STRADA CASA BIANCA 70          | 1948        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA CAVA DI VIGATTO 251/257 |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA CAVA IN MARANO 49       |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA CHIESA 44               | 1982        | in linea         | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| STRADA COMMENDA 11             | 1929        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA COMMENDA 34             | 1953        |                  |                            |                 |
| STRADA COMMENDA 37             | 1994        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA COMMENDA 39             | 1981        | isolato          | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA COMMENDA 41             | 1981        | isolato          | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA COMMENDA 50             |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA COMMENDA 84             | 1952        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA CORNOCCHIO 2            | 1929        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA CORNOCCHIO 4            | 1929        |                  | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA COSTITUENTE 25          | 1940        | con ballatoio    | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA COSTITUENTE 8           | 1940        | a torre          | ACER/Comune di Parma       | ACER            |
| STRADA D'AZEGLIO 47            | 1900        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA DEI MERCATI 7           | 1961        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA DEL CRISTO 2-4          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA DEL PRATO 5             |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA DELLA LUPA 5            | 1960        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA INZANI 32               | 1903        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA LANGHIRANO 128          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA LANGHIRANO 358/364      |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA LANGHIRANO 366/372      |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA LANGHIRANO 437          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA LANGHIRANO 439          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA LANGHIRANO 471          | 1948        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA MADONNA DELL'AIUTO 1    | 1940        | isolato          | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA MARTINELLA 285/287      | 1984        | in linea         | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| STRADA MOLETOLO 67             | 1929        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA NAVIGLIO ALTO 27/31     |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA NUOVA DI BAGANZOLA 3    |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA PEDEMONTANA 27          |             |                  | Privata                    |                 |
| STRADA SAN ROCCO 14            | 1978        | in linea         | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| STRADA SCOLA 48                |             | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADA VAL PARMA 183           | 1929        |                  | Privata                    |                 |
| STRADA VIAZZA 3                | 1935        |                  | Privata                    |                 |
| STRADELLO ANDREOLI 2           | 1996        | isolato          | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADELLO ANDREOLI 4/6         | 1996        | in linea         | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| STRADELLO ANDREOLI 5           | 1996        | in linea         | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| STRADELLO ANDREOLI 8/10        | 1996        | in linea         | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| STRADELLO DELLE ORCHIDEE 10    | 1985        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADELLO DELLE ORCHIDEE 8     | 1985        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |
| STRADELLO DELLE VIOLETTE 1/3   | 1982        | in linea         | Comune di Parma            | ACER            |

*Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70*

| <b>Indirizzo</b>                            | <b>Data</b> | <b>Tipologia</b>     | <b>Proprietà</b>           | <b>Gestione</b> |
|---|-------------|----------------------|----------------------------|-----------------|
| STRADELLO SAN GIROLAMO 1/5                  |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA A.VOLTA                                 | 1934        | isolato              | Privata                    |                 |
| VIA A.VOLTA 14                              | 1939        | isolato              | Privata                    |                 |
| VIA ABBA 1                                  | 1953        | isolato              | Privata                    |                 |
| VIA ABBEVERATOIA 14                         | 1975        |                      | Privata                    |                 |
| VIA ALEOTTI 13/15 - 17/21                   | 1968        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ALEOTTI 18/24                           | 1959        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ALEOTTI 2/6                             | 1958        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ALEOTTI 20                              |             |                      |                            |                 |
| VIA ALEOTTI 26/28                           | 1967        | in linea             | Privata                    |                 |
| VIA ALEOTTI 3/7                             | 1965        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ALEOTTI 9                               | 1968        | a torre              | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ALINOVÌ 2/A, VIA BARATTA 1/B,1/C        |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA ALVARO 2/4                              | 1994        | a ballatoio          | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA AMENDOLA 6                              |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA AMENDOLA 8/10                           | 1954        | a linea              | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA AMENDOLA 9                              | 1954        | isolato              | ACER                       | ACER            |
| VIA ARCHIMEDE 2-4-6                         | 1970        | in linea             | Privata                    |                 |
| VIA ARISTOTELE 3/5                          | 1972        | a linea              | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA AZZOLINI MONSIGNOR 2                    | 2000        | a linea              | ACER/Privata               | ACER            |
| VIA BACCHELLI 1                             | 1991        |                      |                            |                 |
| VIA BACHELET 12                             | 1982        | in linea             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BACHELET 8-10                           | 1982        | in linea             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BALDINI 12/18                           |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BALDINI 20/26                           |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BALDINI 28/34                           |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BALDINI 4/10                            |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BALDINI 8                               | 1965        |                      |                            |                 |
| VIA BALZARI 8                               | 1982        | in linea             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BANDINI 1, ANGOLO VIA PUCCINI 18        | 1951        | in linea             | Privata                    |                 |
| VIA BARATTA 3/5                             | 1958        | in linea             | Privata                    |                 |
| VIA BARATTA 6                               |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BARBIERI 3/5                            |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BARILLI 12                              | 1954        | a torre              | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 10/A-B               | 1958        | isolato              | ACER                       | ACER            |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 11                   | 1954        | a torre              | ACER                       | ACER            |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 20/28                | 1953        | in linea             |                            |                 |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 4                    | 1954        | isolato              | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 6/8                  | 1954        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA 7/9                  | 1955        | in linea             | Privata                    |                 |
| VIA BELLINI 11                              | 1960        | con patio            | Privata                    |                 |
| VIA BERSAGLIERI 13/15                       | 1984        | a torre              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BERSAGLIERI 4/6                         | 1984        | a torre              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BERSAGLIERI 7                           | 1986        | a torre              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BERSAGLIERI 8/10                        | 1984        | a torre              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BERSAGLIERI 9/11                        | 1984        | a torre              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BERTUCCI 21/1                           | 1987        |                      |                            |                 |
| VIA BEZZECCA 10                             | 1958        | a torre              | Privata                    |                 |
| VIA BEZZECCA 8                              | 1958        | a torre              | Privata                    |                 |
| VIA BIXIO 114/A/B/C, VIA PIAVE 10           | 1947        | con patio            | Com. Parma/ACER/Privata    | ACER            |
| VIA BOCCACCIO 3/5                           | 1955        | in linea/a ballatoio | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BOLOGNA 18/28 - 30/38 - 42/52           | 1941        | isolato              | Comune/Privata             | ACER            |
| VIA BOLOGNA 28 BIS                          | 1955        | in linea             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BOLOGNA 40                              | 1943        |                      |                            |                 |
| VIA BONOMI 21                               | 1929        |                      | Privata                    |                 |
| VIA BONOMI 28                               | 1929        |                      | Privata                    |                 |
| VIA BONOMI 31                               | 1929        |                      | Privata                    |                 |
| VIA BOSCOLI 2                               |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BOSCOLI 4                               |             |                      | Privata                    |                 |
| VIA BRAMBILLA 3                             | 1957        | a torre              | Privata                    |                 |
| VIA BROZ TITO JOSIP 10                      | 1985        | isolato              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BROZ TITO JOSIP 12                      | 1985        | in linea             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BROZZI 4                                | 1978        | isolato              | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA BÜCCI 3-5                               | 1951        | con patio            | Privata                    |                 |
| VIA BUDELLUNGO 14/16                        | 1982        | con patio            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA BUFFOLARA 13 ANG. VIALE<br>GUIZZETTI 20 | 1949        | in linea             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |

2. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma

| Indirizzo                                 | Data | Tipologia          | Proprietà                     | Gestione |
|---|------|--------------------|-------------------------------|----------|
| VIA BUFFOLARA 31-33-35                    | 1956 | in linea           | Com. di Parma/Demanio/Privata | ACER     |
| VIA BUFFOLARA 37/39                       | 1956 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA BUFFOLARA 41/45                       | 1958 | in linea           | Demanio dello Stato           | ACER     |
| VIA BUFFOLARA 80/A                        | 1963 | a torre            | ACER /Privata                 | ACER     |
| VIA BUFFOLARA 82/86                       | 1961 | in linea           | ACER /Privata                 | ACER     |
| VIA CADALO 4/8                            | 1958 | in linea           | Demanio dello Stato/Privata   | ACER     |
| VIA CALABRIA 5                            | 1920 | isolato            | Comune di parma               | ACER     |
| VIA CAPELLUTI 32/34 - 36/38 - 40/42       | 1947 | in linea           | Comune di parma               | ACER     |
| VIA CARLO MARX 10/16                      | 1972 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA CARLO MARX 18                         | 1975 | in linea           | Com. di Parma/ACER/Privata    | ACER     |
| VIA CASSIO PARMENSE 10                    |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CASTAGNOLA 20/22                      | 1965 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CASTAGNOLA 7                          |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CASTELGIORGIO 1                       | 1950 | isolato            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CASTELGIORGIO 6/8                     |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CASTIONE DI REZZONICO 19              |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CATALANI 3                            |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CATTABIANI 23/25                      | 1983 | in linea           | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA CATULLO 1                             | 1959 | in linea           | ACER                          | ACER     |
| VIA CATULLO 11                            | 1959 | a torre            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CATULLO 12                            | 1961 | a torre            | ACER /Privata                 | ACER     |
| VIA CATULLO 13/17                         | 1960 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA CATULLO 14 - 18                       | 1959 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA CATULLO 2/4                           | 1958 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CATULLO 20/22                         | 1961 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA CATULLO 3/7                           | 1959 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA CATULLO 6/10                          | 1959 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CATULLO 9                             | 1960 | a torre            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CATULLO16                             | 1960 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA CAVA 49                               | 1929 |                    |                               |          |
| VIA CAVESTRO 14, VIC. SAN TIBURZIO 5      |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CENNI 10                              | 1966 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA CENNI 8                               | 1966 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA CINQUE GIORNATE AGOSTO '22 13         | 1983 | a torre            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CINQUE GIORNATE AGOSTO '22 15         | 1983 | a torre            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA CODROIPO                              | 1953 | a schiera          |                               |          |
| VIA COCCONCELLI 1, P.LE SANTA CROCE 3     |      |                    | Privata                       |          |
| VIA COCCONCELLI 3                         |      |                    | Privata                       |          |
| VIA COCCONCELLI 6-8                       | 1930 | in linea           | ACER                          | ACER     |
| VIA COCCONI 11/15                         | 1956 | in linea           | Comune di Parma/privata       | ACER     |
| VIA COCCONI 16                            | 1959 | a torre            | Comune di Parma/privata       | ACER     |
| VIA COCCONI 17/21                         | 1958 | in linea           | Comune di Parma/privata       | ACER     |
| VIA COCCONI 18/22                         |      |                    | Privata                       |          |
| VIA COCCONI 23                            | 1958 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA COCCONI 25/29 - 26/30 - 10/14         | 1956 | in linea           |                               | ACER     |
| VIA COLLA 2/6 - 8/12                      | 1957 | in linea           | Comune di Parma/privata       | ACER     |
| VIA COPERNICO 2                           |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CORELLI 1                             |      |                    | Privata                       |          |
| VIA CORSO CORSI 54                        |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DA ERBA EDOARI 35/41                  |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DA ERBA EDOARI 43/49                  |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DA GENTE 11                           |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DA GENTE 12                           |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DA GENTE 14/16                        |      |                    | Privata                       |          |
| VIA DACCI 1                               | 1950 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA DACCI 3/5                             | 1950 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA DACCI 7                               | 1950 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA DACCI 9/11                            | 1950 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA D'ARAGONA 3/5                         | 1963 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA DE AMBRIS 11                          | 1959 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA DECORATI AL VALORE MILITARE 6/10      | 1984 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA DECORATI AL VALORE MILITARE 9/11 - 13 | 1984 | a torre            | Comune di Parma/privata       | ACER     |
| VIA DEL CIVIDALE DEL FRIULI 1             | 1953 | isolato            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA DEL CIVIDALE DEL FRIULI 4/8           |      | in linea           | Privata                       |          |
| VIA DELLA SALUTE                          | 1858 | a schiera          | Stato                         |          |
| VIA DELLA SALUTE 25/69-40/84              | 1905 | a schiera          | Privata                       |          |
| VIA DON BERTONI 1/5                       | 1966 | in linea / isolato | Comune di Parma/Privata       | ACER     |

*Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70*

| <b>Indirizzo</b>                          | <b>Data</b> | <b>Tipologia</b>    | <b>Proprietà</b>           | <b>Gestione</b> |
|---|-------------|---------------------|----------------------------|-----------------|
| VIA DON MINZONI 14,ANGOLO P.LE MATTEOTTI  | 1950        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA DUCCIO GALIMBERTI 4                   | 1967        | a torre             | Privata                    |                 |
| VIA EINSTEIN 5/7                          | 1969        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA EINSTEIN 9/17                         | 1970        | in linea            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA EMILIA EST 140                        | 1963        | a patio/ ballatoio  | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA EMILIA OVEST 16                       | 1947        | isolato             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA EMILIA OVEST 18                       | 1929        | isolato             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA EMILIA OVEST 18/A                     |             | isolato             | Privata                    |                 |
| VIA EMILIA OVEST 183                      | 1929        |                     | Privata                    |                 |
| VIA EMILIA OVEST 212                      | 1929        |                     | Privata                    |                 |
| VIA EMILIO LEPIDO 37/39                   | 1959        | in linea            | ACER                       | ACER            |
| VIA ENZA 11                               | 1957        | isolato             | Privata                    |                 |
| VIA EUCLIDE 1/A-B-C-D                     | 1976        | in linea /corte     | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA FANTI D'ITALIA 6                      |             |                     | Privata                    |                 |
| VIA FERRARI 14                            |             |                     | Privata                    |                 |
| VIA FIRENZE 19/29                         | 1941        | isolato             | Privata                    | ACER            |
| VIA FIRENZE 22/30-30/1                    | 1941        | isolato             | ACER                       | ACER            |
| VIA FIRENZE 32                            | 1958        | isolato             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA FIRENZE 32 BIS - 46/48/50             | 1955        | in linea            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA FIRENZE 34/44 - 52/62 - 31/41 - 51/61 | 1941        | isolato             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA FIRENZE 43/45                         | 1955        | a torre             | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA FIRENZE 47/49                         | 1955        | a torre             | Privata                    |                 |
| VIA FOSSE ARDEATINE 11                    | 1977        | a torre             | Privata                    |                 |
| VIA GAIBAZZI 10                           | 1980        | in linea            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA GALA 10                               |             |                     | Privata                    |                 |
| VIA GARIBALDI 46                          | 1950        | in linea+ ballatoio | Com. di Parma/ACER         | ACER            |
| VIA GOITO 3                               | 1908        | in linea            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA GOITO 5                               | 1908        | in linea            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA GRADO 2                               | 1953        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA GRADO 4/18                            | 1953        | a schiera           | Privata                    |                 |
| VIA GRAMATICA 10                          | 1989        | a torre             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA GRAMATICA 12                          | 1989        | a torre             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA GRAMATICA 2,PIAZZA ALERAMO 11/19      | 1986        | a torre             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA GRAMATICA 6                           | 1989        |                     | Privata                    |                 |
| VIA GUARESCHI 11-13-15                    | 1958        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA GUERCI 4                              | 1947        | isolato             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA GUIZZETTI 14 - 16/18                  | 1966        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA GUIZZETTI 5                           |             |                     | Privata                    |                 |
| VIA GUIZZETTI 7                           | 1951        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA GUIZZETTI 9                           | 1951        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA ISOLA 12                              | 1958        | a torre             | Privata                    |                 |
| VIA ISOLA 14                              | 1959        |                     | Privata                    |                 |
| VIA ISOLA 22                              | 1958        | a torre             | Privata                    |                 |
| VIA ISOLA 24/28                           | 1958        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ISOLA 34                              | 1958        | a torre             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ISOLA 36                              | 1958        | a torre             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ISOLA 38                              | 1958        | a torre             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ISOLA 4                               | 1958        | a torre             | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA ISOLA 40/44                           | 1958        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA ISOLA 6/10                            | 1958        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA JACCHIA 30                            |             |                     | Privata                    |                 |
| VIA JACCHIA 32                            | 1960        |                     | Privata                    |                 |
| VIA JACCHIA 33                            | 1960        | isolato             | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA JACCHIA 34                            | 1960        |                     | Privata                    |                 |
| VIA JACOBS 3                              | 1997        | a ballatoio         | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA JACOBS 5/7                            | 1997        | in linea            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA JENNER 61                             | 1964        | a torre             | ACER/Privata               | ACER            |
| VIA JENNER 62/64                          | 1962        | in linea            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA JENNER 63/65                          | 1962        | in linea            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA JENNER 67/71                          | 1962        | in linea            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA JENNER 73/75                          | 1962        | in linea            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA JENNER 77                             | 1962        | in linea            | ACER                       |                 |
| VIA JENNER 79                             | 1962        | in linea            | Privata                    |                 |
| VIA JENNER 81/85                          | 1963        | in linea            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA KENNEDY 5-7                           | 1956        | in linea            | ACER                       |                 |
| VIA LA GROLA 26                           | 1959        | a patio             | Privata                    |                 |

## 2. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma

| Indirizzo                          | Data | Tipologia          | Proprietà                     | Gestione |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------------------|----------|
| VIA LA GROLA 28                    |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LA GROLA 33/35                 |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LA GROLA 39/41                 |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LA SPEZIA 46                   |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LAGHI GEMINI 2/8               | 1959 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA LAGO VERDE 1/5                 | 1966 | in linea / isolato | Privata                       |          |
| VIA LANFRANCO 12                   | 1958 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA LANFRANCO 16                   | 1955 |                    |                               |          |
| VIA LAZIO 27                       | 2008 | isolato            | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA LAZIO 29                       | 2008 | isolato            | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA LEONI 6                        |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LONDRA 10/16                   |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LONDRA 2/8                     |      |                    | Privata                       |          |
| VIA LUCREZIO CARO 6/1              | 1975 | in linea           | Com. di Parma/ACER/Privata    | ACER     |
| VIA LUCREZIO CARO 8/12             | 1972 | in linea           | Com. di Parma/ACER/Privata    | ACER     |
| VIA M. TRIANI 3                    | 1966 | in linea / isolato | Privata                       |          |
| VIA MADRE MARIA ADORNI 13          | 1962 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA MALVISI 2/4                    | 1969 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MALVISI 6                      | 1997 | a ballatoio        | Comune di Parma/ACER          | ACER     |
| VIA MARCHESI 12/14 - 16/18 - 28/30 | 1947 | in linea           | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MARCHESI 35                    | 1983 |                    | Privata                       |          |
| VIA MARTIRI DI CASSIO 5            | 1958 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA MARTIRI LIBERAZIONE 42         | 1929 |                    | Privata                       |          |
| VIA MARTIRI LIBERAZIONE 44/50      | 1964 | isolato            | Demanio/Com. di Parma/Privata | ACER     |
| VIA MASCAGNI 23                    | 1958 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA MASCAGNI 9                     |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MASCHERPA 6                    |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MASCHERPA 8                    |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MASSARI 11                     | 1948 | isolato            | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MASSARI 3/5                    | 1947 | in linea           | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MASSARI 4                      | 1967 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA MASSARI 7/9                    | 1947 | in linea           | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MENCONI 10/12                  | 1948 | con patio          | Privata                       |          |
| VIA MENCONI 10/B/C                 | 1948 | con patio          | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MENCONI 7                      | 1995 | con patio          | Privata                       |          |
| VIA MENCONI 7/A                    | 1995 | con patio          | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MENCONI 7/B                    | 1948 | con patio          | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MENCONI 7/C                    | 1948 | con patio          | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MENCONI 9                      |      | con patio          | Privata                       |          |
| VIA MENCONI 9/A                    | 1995 | con patio          | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MIGLIAVACCA 12                 |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MILANO 10/1                    |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MONS. COLLI 20/A - 18/A-B-C-D  | 1964 | a torre            | ACER/Privata                  | ACER     |
| VIA MONTAGNANA 2                   | 1963 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA MONTANARA 13                   | 1957 | isolato            | Privata                       |          |
| VIA MONTANARA 16/22                | 1958 | in linea/corte     | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MONTANARA 24/28                | 1958 | in linea/corte     | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MONTANARA 40/42 - 30/38        | 1958 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MONTANARA 519                  | 1958 |                    | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MONTANARA 544/1                | 1983 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA MONTE CAIO 3                   | 1960 | con patio          | Privata                       |          |
| VIA MONTE GOTTERO 42/44            | 1984 | in linea           | Com. di Parma/ACER/Privata    | ACER     |
| VIA MONTE MAGGIORASCA 18           | 1981 |                    | Privata                       |          |
| VIA MONTE NERO 12 - 14             | 1950 | isolato            | Comune di Parma               | ACER     |
| VIA MONTE PENNA 11                 | 1958 | a torre            | Privata                       |          |
| VIA MONTE PENNA 4                  |      |                    | Privata                       |          |
| VIA MONTEBELLO 65                  | 1958 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA MURATORI 2 - 4                 | 1972 | Edifici isolati    | Privata                       |          |
| VIA NAUDIN 3/5                     | 1961 | in linea           | Privata                       |          |
| VIA NAVETTA 15/17 - 19/21 - 23/25  | 1965 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA NAVETTA 31/33 - 27/29          | 1966 | in linea           | Comune di Parma/ACER/Privata  | ACER     |
| VIA NENNI 33/37                    | 1982 | con patio          | Comune di Parma/ACER          | ACER     |
| VIA OLIMPIA 10                     | 1984 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA OLIMPIA 13/17                  | 1984 | a torre            | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA OLIMPIA 8                      | 1984 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA OLIVIERI 1/3                   | 1949 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |
| VIA OLIVIERI 10/12                 | 1955 | in linea           | Comune di Parma/Privata       | ACER     |

*Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70*

| <b>Indirizzo</b>   | <b>Data</b> | <b>Tipologia</b>   | <b>Proprietà</b>           | <b>Gestione</b> |
|--|-------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
| VIA OLIVIERI 2/1,2/2   | 1953        | isolato            | ACER                       | ACER            |
| VIA OLIVIERI 2/4   | 1951        | in linea           | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA OLIVIERI 5/7   | 1949        | in linea           | ACER                       | ACER            |
| VIA OLIVIERI 6/8   | 1954        | in linea           | ACER/Privata               | ACER            |
| VIA OLIVIERI 9/11  | 1947        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA ORAZIO 13  | 1960        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ORAZIO 14/18   | 1959        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ORAZIO 15/19   | 1959        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA ORZI ROSA GERTRUDE 7   | 1958        | a torre            | Privata                    |                 |
| VIA OVIDIO 2-4   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA OVIDIO 3   | 1961        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PADRE KOLBE 1  | 2006        | isolato            | Parmabitare                | ACER            |
| VIA PADRE KOLBE 2  | 2006        | isolato            | Parmabitare                | ACER            |
| VIA PADRE MOLIN 2  | 2006        | isolato            | Parmabitare                | ACER            |
| VIA PADRE ONORIO 11  | 1949        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PADRE ONORIO 9   | 1949        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PAISIELLO 14   |             |                    |                            |                 |
| VIA PALERMO 54   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PASCAL 14/18   | 1974        | a torre / in linea | Privata                    |                 |
| VIA PASCAL 2   | 1972        | Edifici isolati    | Privata                    |                 |
| VIA PASCAL 6   | 1976        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PASSO DELLE GUADINE 1/11   | 1976        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PASSO DI BADIGNANA 10/16   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PASUBIO 13/19 - 37/43 - 45/51 - 34/40 - 46/52                        | 1941        | isolato            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA PASUBIO 21/27 - 29/35 - 26/32 - 42/44 - 54/60                        | 1941        | isolato            | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA PECORARI 3   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PEDRETTI 7   | 1996        | in linea           | Comune di parma            | ACER            |
| VIA PELICELLI 11/A   | 1973        |                    | Privata                    |                 |
| VIA PELICELLI 2/6  | 1966        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PELICELLI 20/26  | 1968        | in linea           | Com. di Parma/ACER/Privata | ACER            |
| VIA PELICELLI 3  | 1967        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA PELICELLI 5  | 1965        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PELICELLI 9/A  | 1982        |                    | Privata                    |                 |
| VIA PLATONE 10   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PO 2/10 -12/20 - 22/30 - 32/40 - 52/60                               | 1939        | isolato            | Comune di parma            | ACER            |
| VIA PO 42/50   | 1939        | isolato            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA PO 68/74   | 1937        | isolato            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA PO 76/82 - 84/90 - 92/98 - 100/106 - 108/114 - 116 - 118 - 120 - 122 | 1937        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA PORTILIA 13  |             | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA POZZUOLO DEL FRIULI 13   | 1946        | a patio            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA PROVESI 12   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 15/17  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 2  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 3-5  | 1954        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA PUZZARINI 4  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 6/8  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 7  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA PUZZARINI 9  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA RAIMONDO 12  |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA RIBOLI 12-14-16  | 1958        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA RICCARDI PELLEGRINO 11   | 1940        | isolato            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA RISONDO 17   | 1930        | a patio/ ballatoio | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA ROMA 2-8   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA RONCORONI 3/7  | 1958        | in linea           | Demanio dello Stato        | ACER            |
| VIA RONDIZZONI 13-15-17  | 1926        | isolato            | Privata                    |                 |
| VIA RONDIZZONI 4-6   | 1934        | in linea           | ACER                       | ACER            |
| VIA ROSSELLI 3   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA ROSSELLI 8-10  | 1953        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA RUGGERO 18 - 20  | 1950        | isolato            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA RUGGERO 19   | 1948        | isolato            | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA RUGGERO 24   | 1951        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA RUGGERO 26   | 1951        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA SALMI 4  | 1958        | isolato            | Privata                    |                 |
| VIA SAN LEONARDO 47  | 1929        |                    | Privata                    |                 |
| VIA SAN PIER DAMIANI 5 -7  | 1963        | isolato            | Privata                    |                 |
| VIA SANINI 7 - 16  | 1963        | isolato            | Privata                    |                 |

2. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Parma

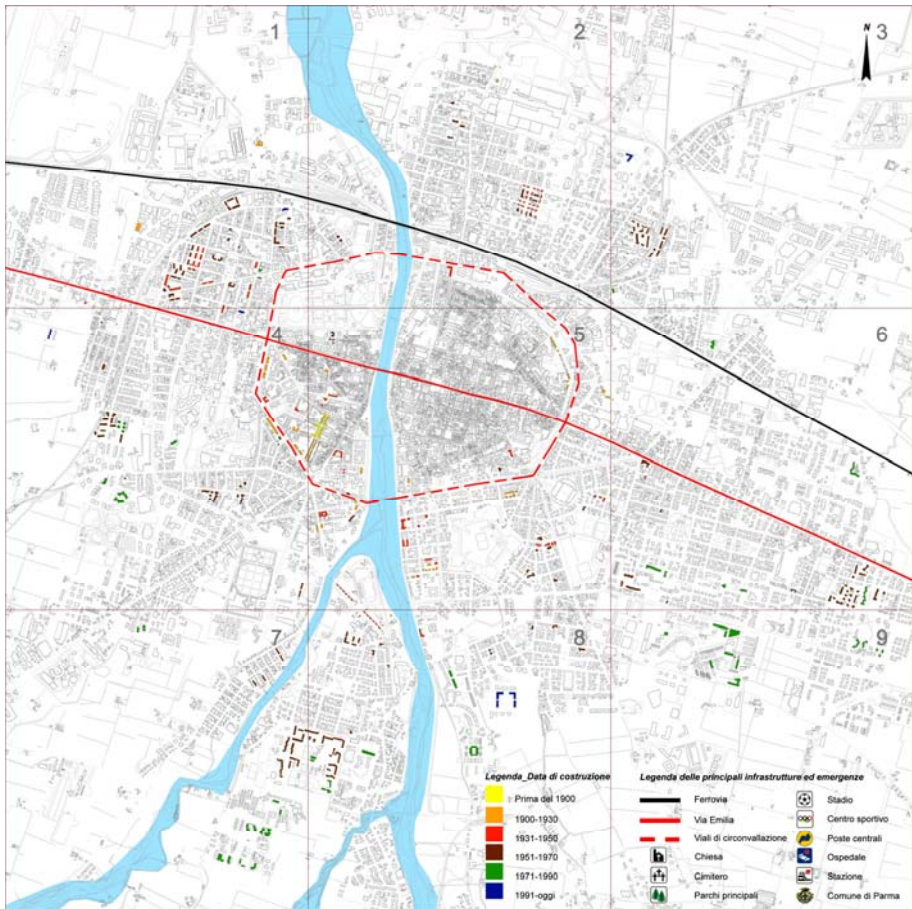
| <b>Indirizzo</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Tipologia</b>   | <b>Proprietà</b>           | <b>Gestione</b> |
|---|-------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
| VIA SARTORI 21 - 23                               | 1959        | a torre            | Privata                    |                 |
| VIA SARZANA 6                                     |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA SAVANI 11                                     | 1951        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SAVANI 13 - 15                                | 1955        | in linea/ballatoio | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SAVANI 9                                      | 1951        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SBRAVATI 1                                    | 1967        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SBRAVATI 2/4                                  | 1958        | in linea /corte    | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SBRAVATI 3                                    | 1958        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SBRAVATI 5                                    | 1958        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SCOGLIO DI QUARTO 4                           | 1958        | a torre            | Privata                    |                 |
| VIA SEGNI 3                                       | 1986        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SETTE FRATELLI CERVI 12                       | 1958        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA SETTE MARTIRI 2-2/1                           | 1995        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA SIDOLI 104                                    |             | isolato            | Privata                    |                 |
| VIA SIDOLI 21/29                                  | 1982        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SIDOLI 30                                     | 1970        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA SIDOLI 31                                     | 1985        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SIDOLI 33                                     | 1985        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SIDOLI 35                                     | 1985        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SIDOLI 70                                     | 1972        | isolato            | Demanio dello Stato        | ACER            |
| VIA SILONE 2                                      | 1985        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SILONE 4                                      | 1985        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SOLARI 10-12                                  | 1938        | con patio          | ACER/Com. di Parma/Privata | ACER            |
| VIA SOLARI 14-16-18                               | 1928        | isolato            | Privata                    |                 |
| VIA SOLARI 17-19                                  | 1925        | in linea           | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA SOLARI 20                                     | 1927        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA STRELA 1                                      | 1966        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TARO 15/19 - 21/25                            | 1956        | in linea           | Demanio dello Stato        | ACER            |
| VIA TASSONI 13                                    | 1983        | isolato            | Demanio dello Stato        | ACER            |
| VIA TIBULLO 12                                    | 1961        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TIBULLO 3 - 5 - 7                             | 1961        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TIBULLO 4                                     | 1961        | a torre            | Privata                    |                 |
| VIA TIBULLO 6/10                                  | 1961        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TOMBA 16/22                                   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TOMBA 24/30                                   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TOMBA 32/38                                   | 1973        | isolato            | Comune di Parma/Privata    |                 |
| VIA TOMBA 40/46                                   |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TOMBA 8/14                                    |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TORELLI 19                                    | 1948        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA TORELLI 25                                    |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TORRENTE BARDEA 9                             | 1983        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA TOSCANA 50/1                                  | 1982        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TOSCANA 50/2                                  | 1982        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA TRIESTE 65/F/G                                |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TRIESTE 65/H/I/L/M/N                          |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA TRIESTE 67/O/T/Z                              |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA VENEZIA 35/41 - 43/49 - 51/57 - 59/65 - 67/73 | 1941        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA VENTURA LINO 7                                |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA VETERANI DELLO SPORT 3                        | 1987        | a torre            | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA VIGHI 6/8                                     |             |                    | Privata                    |                 |
| VIA VIGOTTI 7                                     | 1993        | in linea           | ACER/Privata               | ACER            |
| VIA VINCI 1-3-5                                   | 1983        | a patio/ballatoio  | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA VINCI 7                                       | 1983        | a patio/ballatoio  | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA VINCI 8                                       | 1983        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA XXIV MAGGIO 24/26                             | 1961        | in linea           | Comune di Parma/ACER       | ACER            |
| VIA ZANGUIDI 1/3                                  | 1957        | in linea/corte     | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ZANGUIDI 17/21                                | 1966        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ZANGUIDI 29/33 - 35                           | 1972        | in linea           | Comune di Parma/Privata    | ACER            |
| VIA ZANGUIDI 5                                    | 1967        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA ZANGUIDI 7/9 - 11                             | 1967        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA ZANIBONI 10/14                                | 1966        | in linea           | Privata                    |                 |
| VIA ZANIBONI 3 - 4 - 5 - 6 - 8                    | 1973        | a torre            | Privata                    |                 |
| VIA ZAROTTO 18                                    | 1949        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |
| VIA ZAROTTO 18/1                                  | 1949        |                    | Privata                    |                 |
| VIALE BARILLA 19                                  | 1924        |                    | Privata                    |                 |
| VIALE BARILLA 27/1                                | 1924        | isolato            | Comune di Parma            | ACER            |

*Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70*

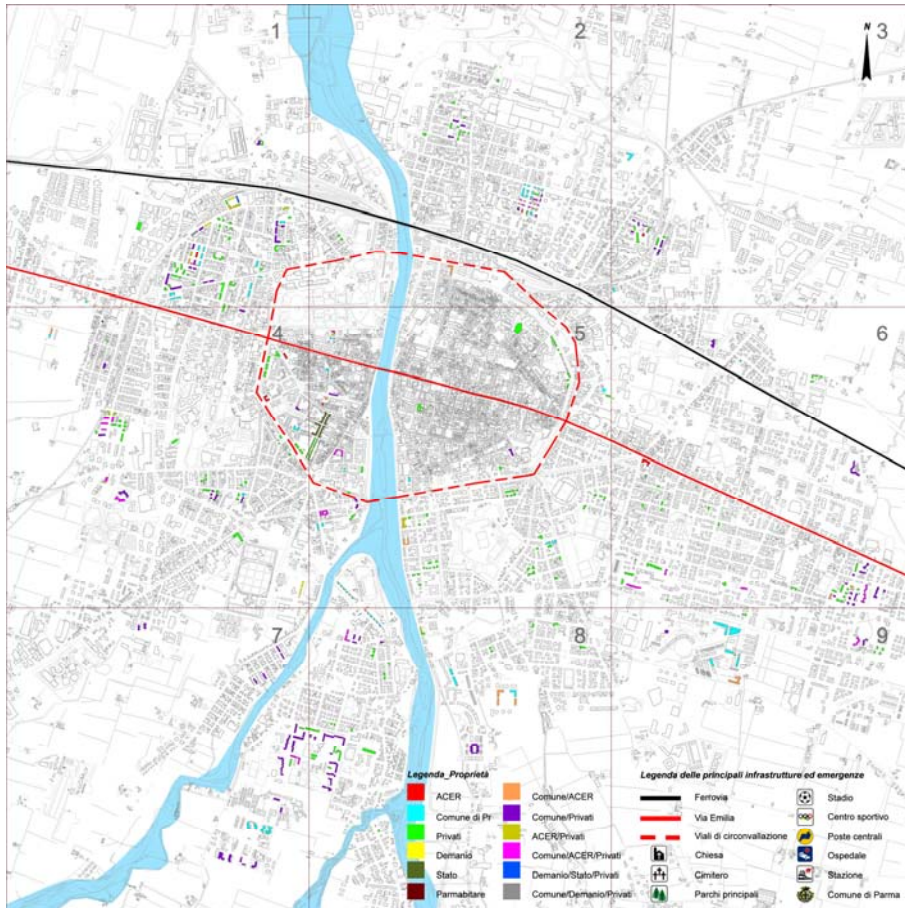
| Indirizzo   | Data | Tipologia         | Proprietà                  | Gestione |
|---|------|-------------------|----------------------------|----------|
| VIALE BARILLA 29  | 1944 |                   | Privata                    |          |
| VIALE CAPRERA 7   | 1960 | a torre           | Privata                    |          |
| VIALE CONFORTI 13/15                                      |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE DEI MILLE 20/BIS                                    |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE DEI MILLE 34  | 1969 | a torre           | Privata                    |          |
| VIALE DEI MILLE 52/58                                     | 1919 | in linea          |                            |          |
| VIALE DEI MILLE 60/78                                     | 1919 | a schiera         |                            |          |
| VIALE DELLE RIMEMBRANZE 52-54                             | 1929 | in linea          | Privata                    |          |
| VIALE DELLE RIMEMBRANZE 68-70, 48-50, 60-62, 64-66, 56-58 | 1929 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 1                              | 1926 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 12                             | 1926 |                   | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 15-17                          | 1926 |                   | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 19                             | 1926 |                   | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 3/5                            | 1926 |                   | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 7-13                           | 1926 |                   | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 8/10                           | 1934 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE DOMENICO MARIA VILLA 9/11                           | 1926 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE LOMBARDIA 8   | 1920 | isolato           | Comune di Parma            | ACER     |
| VIALE MAGENTA   | 1926 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE MAGENTA 4,12  | 1939 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE MARIA LUIGIA,5                                      | 1925 | in linea          | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 22/30                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 32/40                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 54/56                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 58/60                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 62/64                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 66/68                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MENTANA 70/82                                       | 1906 | a schiera         | Privata                    |          |
| VIALE MILAZZO 14 BIS                                      |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE MILAZZO 14-16-18                                    | 1938 | con patio         | ACER/Com. di Parma/Privata | ACER     |
| VIALE OSACCA 12/14  |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE OSACCA 7/11   | 1949 | in linea          | Privata                    |          |
| VIALE OSACCA 8/10   |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE PIACENZA 20, VIA MARCHESI 29                        | 1978 | a torre           | Comune di Parma            | ACER     |
| VIALE PIACENZA 30   |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE PIACENZA 61 - 63                                    | 1949 | in linea          | Comune di Parma/privata    | ACER     |
| VIALE PIACENZA 65   |      |                   | Privata                    |          |
| VIALE PIACENZA 66/68 - 70/72                              | 1955 | in linea          | Comune di Parma            | ACER     |
| VIALE PIACENZA 74/76                                      | 1953 | con patio         | Comune di Parma            | ACER     |
| VIALE PIACENZA 75/77                                      | 1949 | in linea          | Comune di Parma/Privata    | ACER     |
| VIALE PIACENZA 77 BIS                                     | 1949 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE PIACENZA 79   | 1966 | a torre           | privata                    |          |
| VIALE RUSTICI 10  | 1931 | a patio/ballatoio |                            | ACER     |
| VIALE RUSTICI 12 D,E,F,G                                  | 1946 | a patio           | Comune di Parma/ACER       | ACER     |
| VIALE RUSTICI 46  | 1955 | in linea          | ACER/Privata               | ACER     |
| VIALE RUSTICI 48  | 1963 | a torre           | Privata                    |          |
| VIALE SOLFERINO 19,21                                     | 1939 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE SOLFERINO 45-47                                     | 1926 | isolato           | Privata                    |          |
| VIALE VITTORIA 2  | 1929 |                   | Privata                    |          |
| VIALE VITTORIA 31   | 1932 | a ballatoio       | ACER                       | ACER     |
| VIALE VITTORIA 35-37-39                                   | 1925 | in linea          | Privata                    |          |
| VIALE VITTORIA 9-11                                       | 1925 | in linea          | Privata                    |          |
| VICOLO ASDENTE 4  | 1924 | isolato           | Comune di Parma            | ACER     |
| VICOLO GROSSARDI 16-16/A                                  | 1956 | in linea          | ACER/Privata               | ACER     |
| VICOLO GROSSARDI 18                                       |      |                   | ACER                       | ACER     |
| VICOLO GROSSARDI 8 - 10 - 12                              | 1952 | isolato           | Comune di Parma            | ACER     |



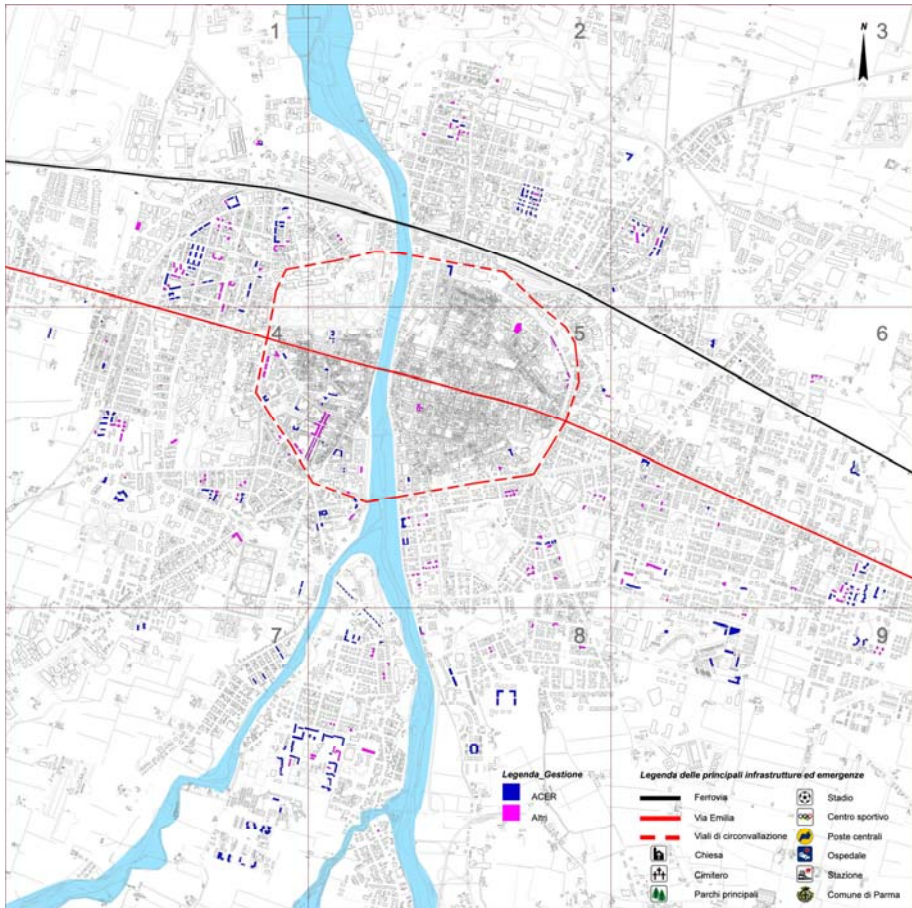
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione dei diversi periodi costruttivi



Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse proprietà.

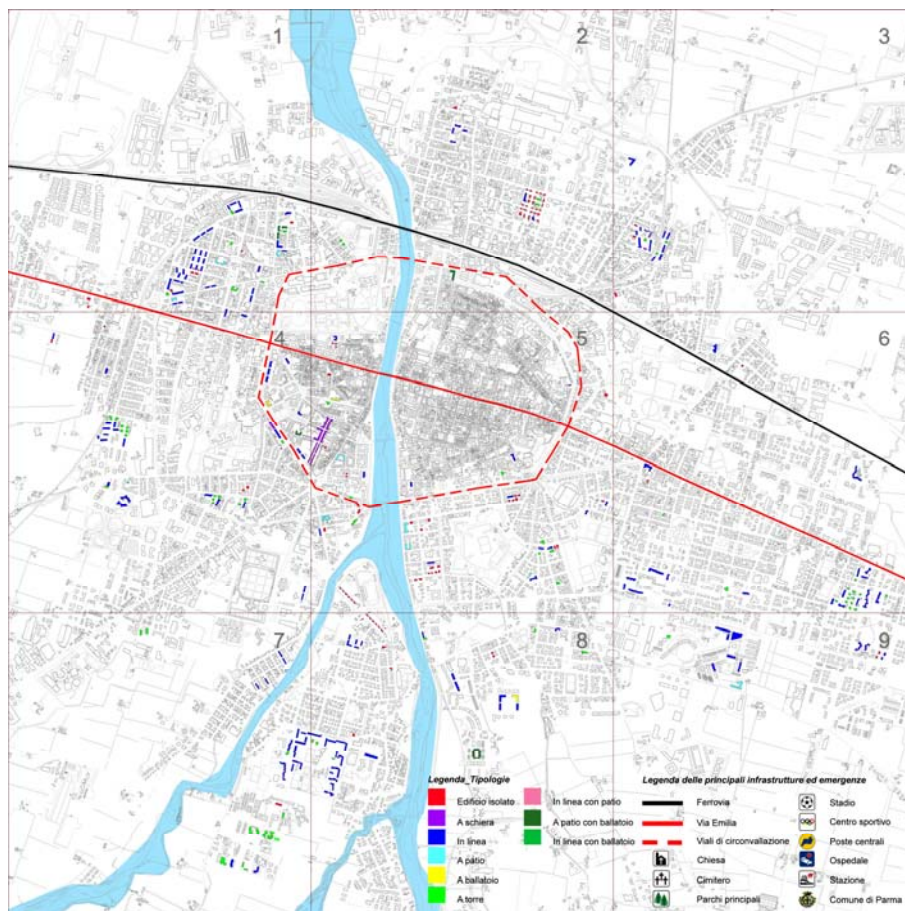


Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse gestioni



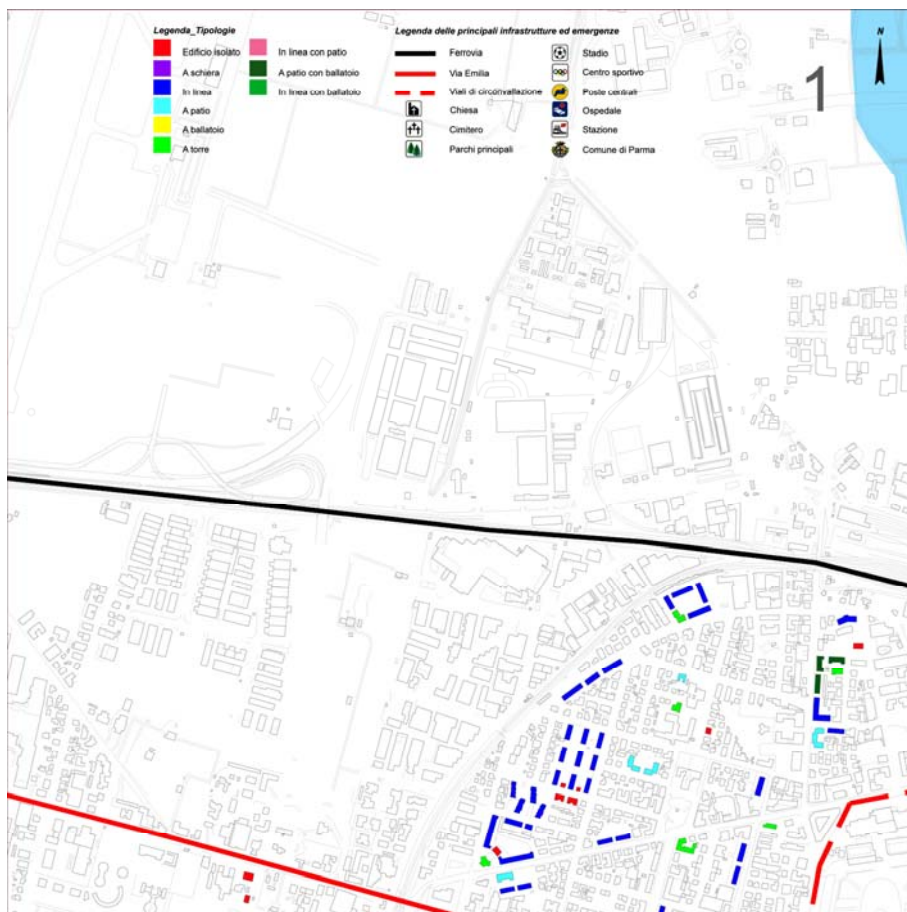


Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.



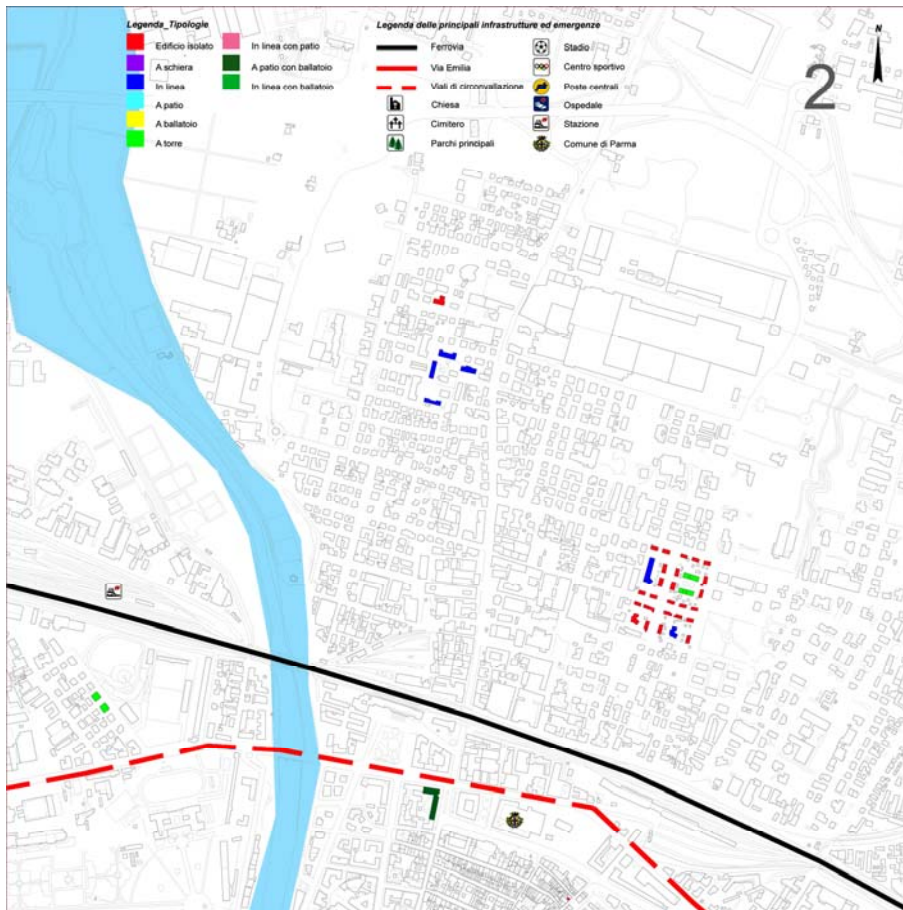
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 1/9



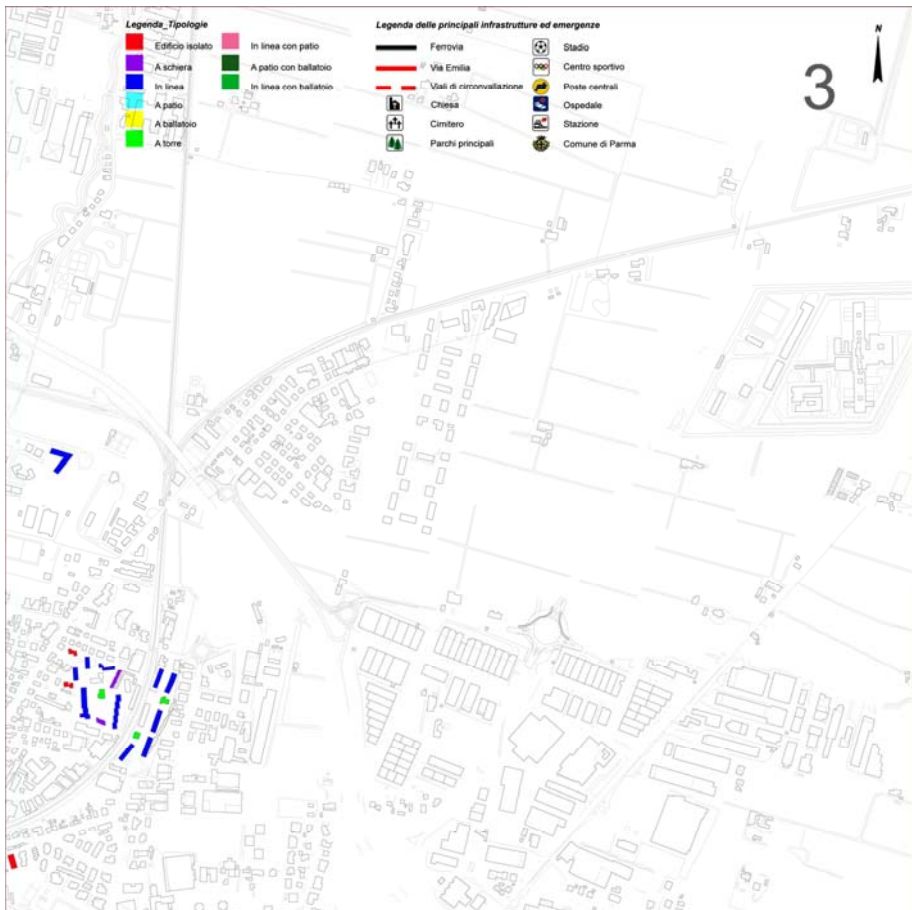
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 2/9



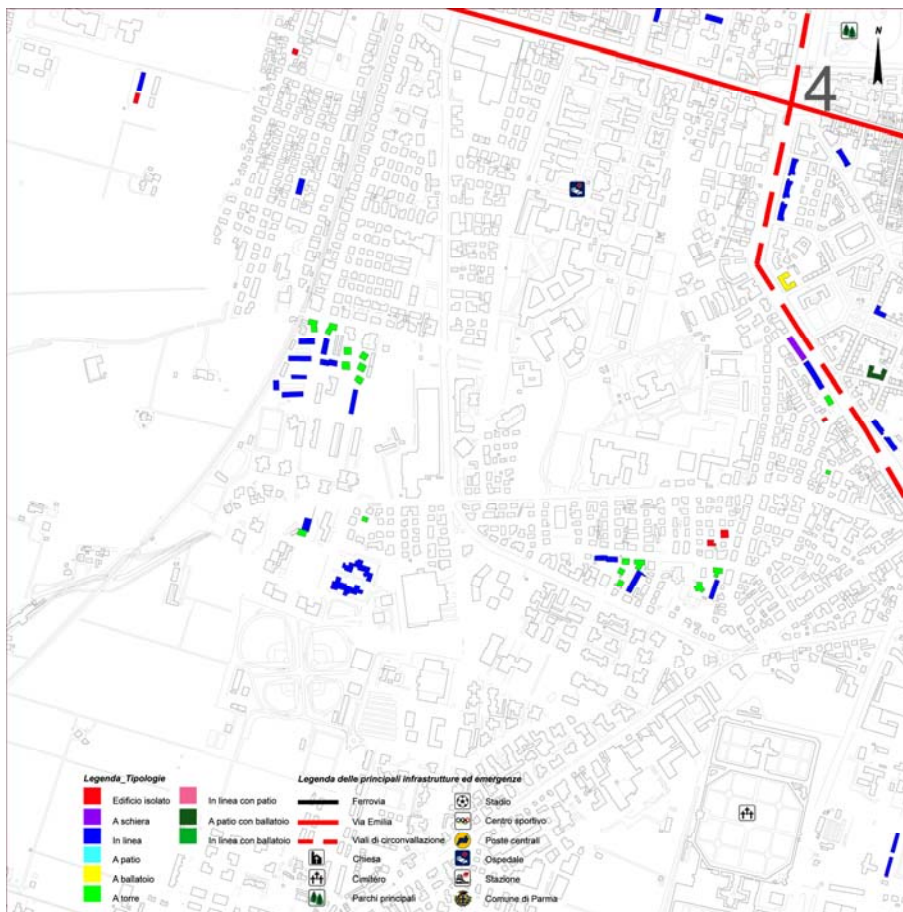
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 3/9



Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

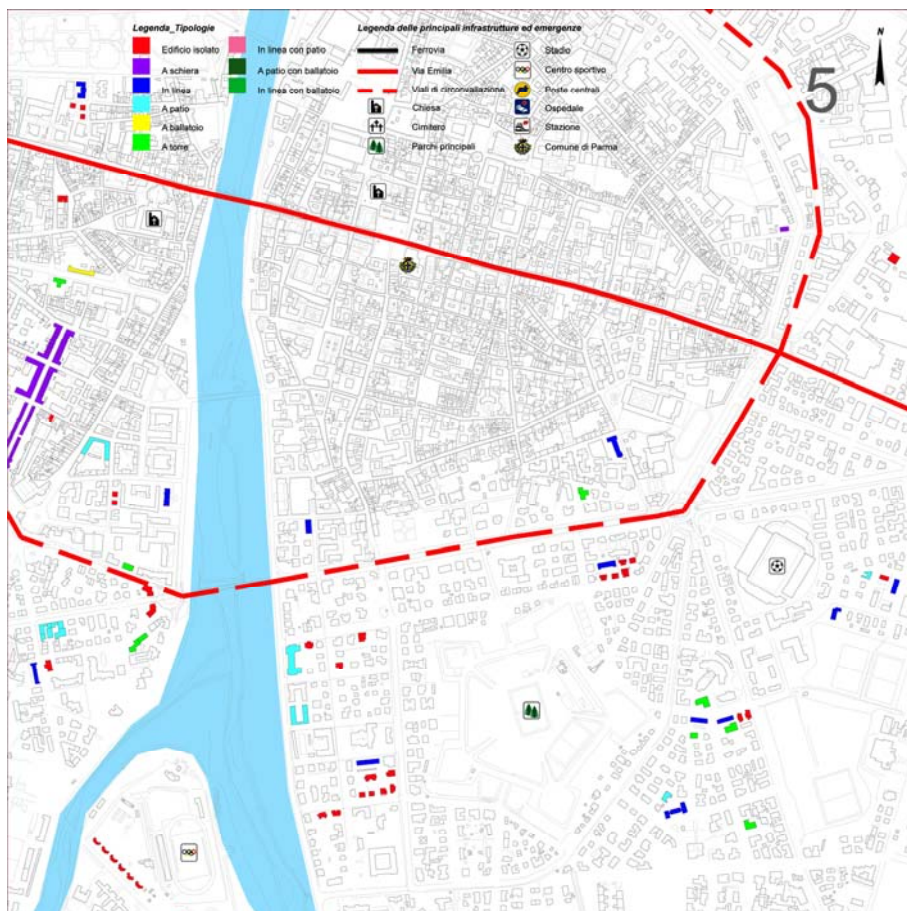
Quadrante 4/9





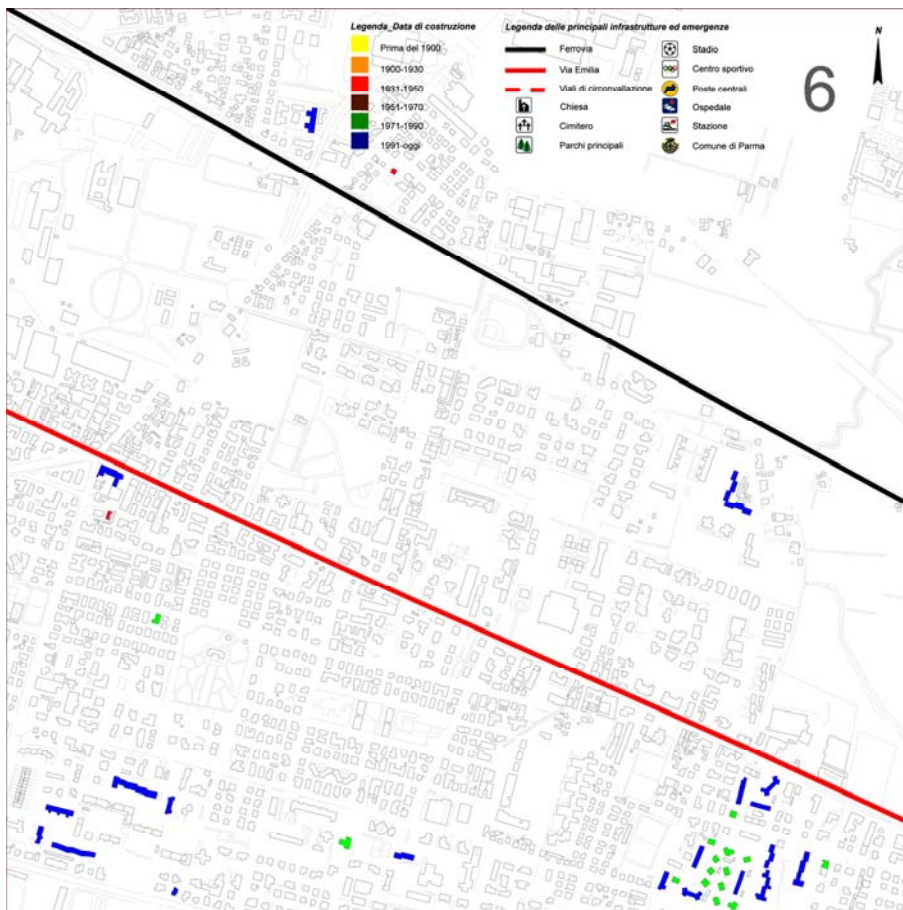
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 5/9



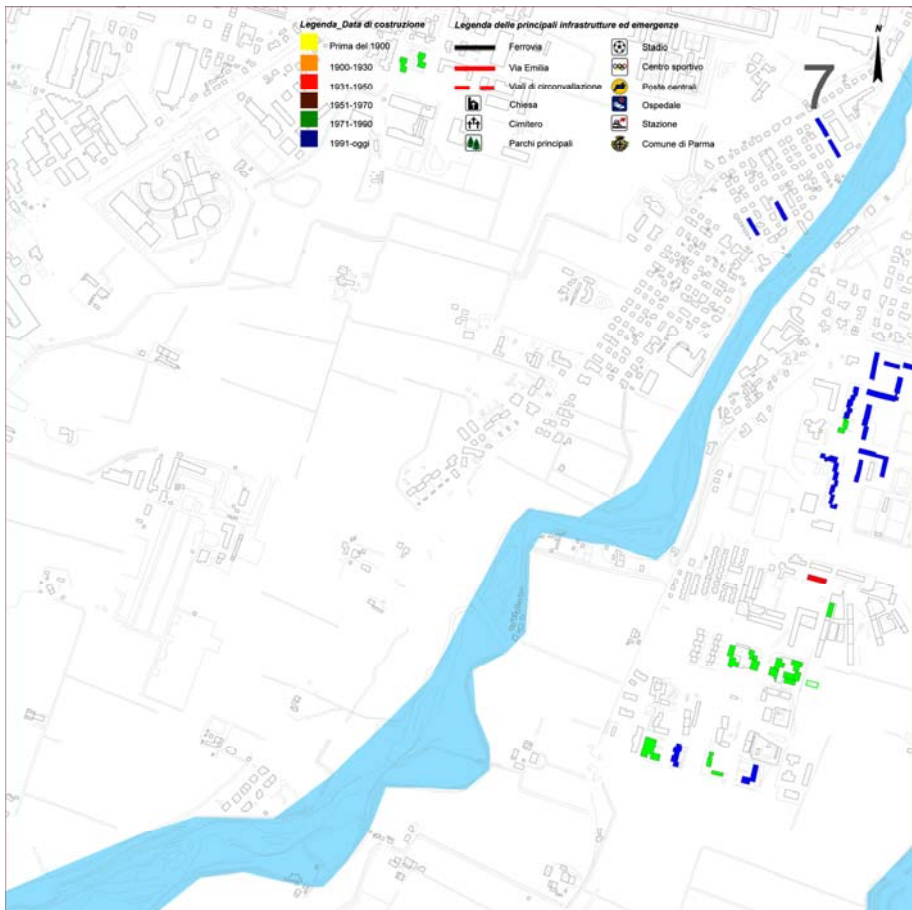
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 6/9



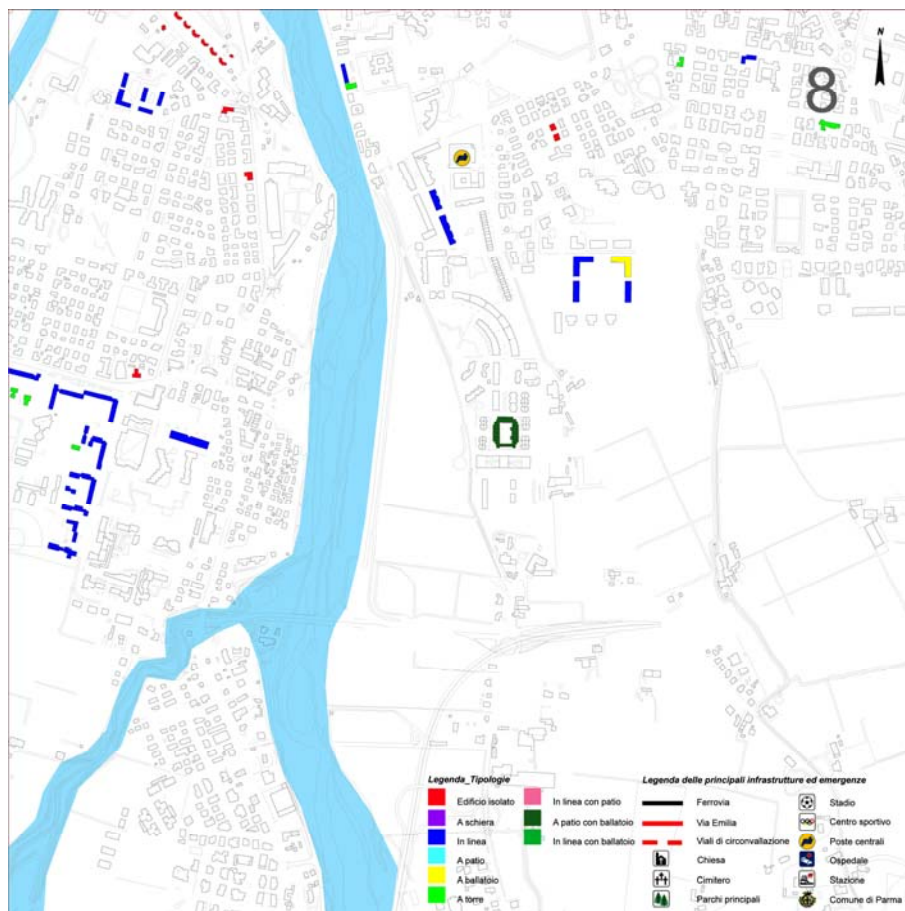
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 7/9



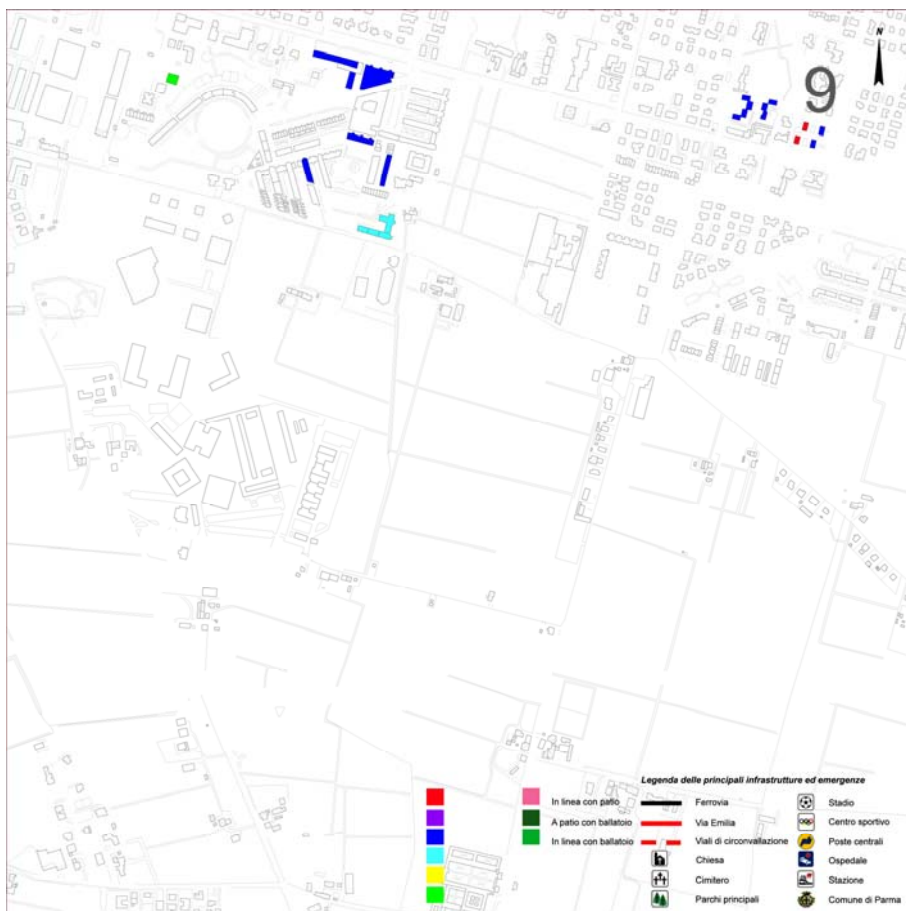
Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 8/9



Localizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Parma con individuazione delle diverse tipologie costruttive.

Quadrante 9/9

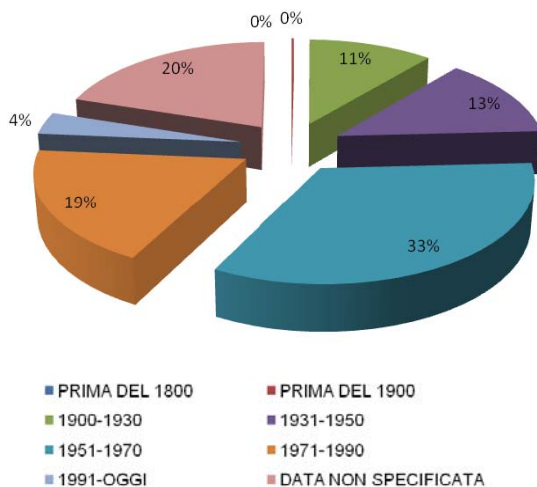




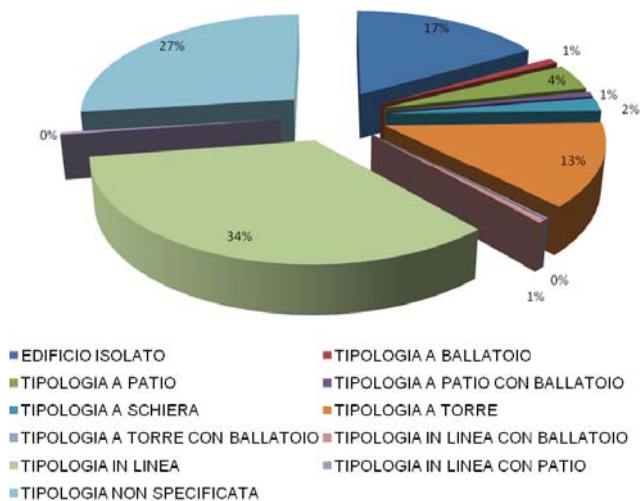
## Schematizzazione dei risultati ottenuti dalla classificazione

Vengono di seguito riportati i diagrammi riassuntivi relativamente al periodo di costruzione, alle tipologie edilizie e all'attuale proprietà degli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati a Parma.

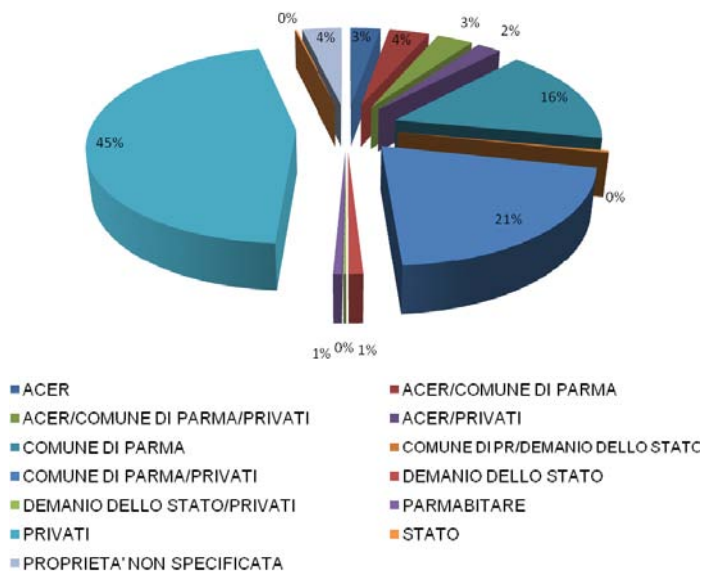
### Data di costruzione degli edifici di edilizia sociale a Parma



### Tipologie edilizie



### Proprietà attuale



La classificazione così condotta mostra come il patrimonio di edilizia residenziale a Parma sia in buona parte frutto dei progetti INA-Casa (1949-1963) e del periodo immediatamente successivo.





Tipologia a schiera ed in linea sono le più rappresentate e hanno continuato a prosperare anche nelle realizzazioni contemporanee, arricchite da aggiornamenti di carattere distributivo-funzionale.

La proprietà attuale è in gran parte nelle mani del comune di Parma.








## 2.3 La selezione dei casi di studio








In base alla classificazione prima illustrata e alla schedatura riportata, sono state individuate le tipologie edilizie prevalenti. Nella scelta dei 25 casi di studio di seguito riportati, sono state considerate tutte e sei le tipologie edilizie principali riscontrate (edificio isolato, a schiera, in linea, a torre, a ballatoio, a patio). Di questi casi di studio è stato redatto un protocollo di intervento generale, riportato al Capitolo 4. I venticinque casi di studio possono quindi ritenersi rappresentativi di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica costruito a Parma sino agli anni '60.

Di cinque di questi casi (Casi 3, 10, 13, 16, 25) sono stati successivamente calcolati (par. 4.2) i bilanci energetici ed effettuate delle simulazioni di efficacia di alcune strategie di intervento sull'involucro edilizio.

| n° | Foto aerea  | Anno – Tipologia - Caso di studio   |
|----|---|---|
| 1  |   | <b>1858 – A schiera</b><br><b>Complesso Via della Salute - I stralcio</b><br>Via della Salute 2/38 - 3/21<br><i>Fonte: ASPr, Patrimonio dello stato mappe dal n.694 al 698</i>                      |
| 2  |  | <b>1905 – A schiera</b><br><b>Complesso Via della Salute - II stralcio</b><br>Via della Salute 40/84 - 25/69<br><i>Fonte: ASC Pr Contratti 1905 voll. II</i>  |
| 3  |  | <b>1906 – A schiera</b><br><b>Edifici in Viale Mentana</b><br>Viale Mentana 22/30 - 32/40 - 54/56<br>- 58/60 - 62/82,<br>Stradello San Girolamo 1/5<br><i>Fonte: ASC Pr Contratti 1905 voll. II</i> |
| 4  |  | <b>1925 – In linea</b><br><b>Case della Cassa di Risparmio</b><br>Viale Maria Luigia 5<br><br><i>Fonte: ASC Pr Licenza 328/1924</i>   |



| n° | Foto aerea  | Anno – Tipologia - Caso di studio   |
|----|---|---|
| 5  |    | <b>1925 – In linea</b><br><b>Case della Cassa di Risparmio</b><br>Viale Vittoria 9-11<br><i>Fonte: ASC Pr Licenza 59/1924</i>   |
| 6  |    | <b>1925 – In linea</b><br><b>Case della Cassa di Risparmio</b><br>Viale Vittoria 35-37-39<br><i>ASC Pr Licenza 328/1924</i>   |
| 7  |    | <b>1931 – A patio</b><br><b>Edificio in Viale Rustici</b><br>Viale Rustici 10<br><i>ASC Pr Licenza 423/1931</i>   |
| 8  |   | <b>1932 – A ballatoio</b><br><b>Casa del Tranviere</b><br>Viale Vittoria 31<br><i>Archivio ACER</i>   |
| 9  |  | <b>1934 – In linea</b><br><b>Casa della Nuzialità</b><br>Via Rondizzoni 4/6<br><i>Archivio ACER</i>   |
| 10 |  | <b>1937-1939 - Isolato</b><br><b>Villaggio semirurale di Via Po</b><br>Piazza Lago Santo 5, Via Po 2/10 - 12/20 - 22/30 - 32/40 - 42/50 - 52/60 - 68/74 - 76/82 - 84/90 - 92/98 - 100/106 - 108/114 - 116<br><i>Archivio ACER</i> |
| 11 |  | <b>1938 – A patio</b><br><b>Edificio in Viale Milazzo</b><br>Viale Milazzo 14/18, Via Solari 10/12<br><i>ASC Pr Licenza 153/1938</i>  |

| n°     | Foto aerea  | Anno – Tipologia - Caso di studio  |
|--------|---|--|
| 1<br>2 |    | <b>1940 – A torre</b><br><b>Edificio "Corridoni sud"</b><br>Via della Costituente 8<br><i>ASC Pr Licenza 218/1940</i>  |
| 1<br>3 |    | <b>1940 – A ballatoio</b><br><b>Edificio "Corridoni nord"</b><br>Via della Costituente 25<br><i>ASC Pr Licenza 218/1940</i>  |
| 1<br>4 |    | <b>1941 - Isolato</b><br><b>Villaggio semirurale di Via Venezia</b><br>Via Venezia 35/41 - 43/49 - 51/57 - 59/65 - 67/73 -<br>Via Bologna 18/28 - 30/38 - 42/52 - Via Firenze<br>22/32 - 34/44 - 52/62 - 31/41 - 51/61 - Via Pasubio<br>13/19 - 21/27 - 29/35 - 37/43 - 45/51 - 26/32 -<br>34/40 - 42/44 - 46/52 - 54/60<br><i>ASC Pr Licenza 118/1941</i> |
| 1<br>5 |   | <b>1947 – A patio</b><br><b>Edificio in Via Bixio</b><br>Via Piave 10, Via Bixio 114/A/B/C<br><i>ASC Pr Licenza 8/1943</i>   |
| 1<br>6 |  | <b>1949 – In linea</b><br><b>Quartiere di case in Via Olivieri</b><br>Via Olivieri 1/3 - 5/7<br><i>ASC Pr Licenza 609/1949</i>   |
| 1<br>7 |  | <b>1950 – In linea</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Dacci</b><br>Via Dacci 3/5 - 9/11<br><i>ASC Pr Licenza 45/1950</i>  |
| 1<br>8 |  | <b>1953 - Isolato</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Trieste</b><br>Via Cividale del Friuli 1<br><br><i>Fonte: Archivio ACER Licenza<br/>814/1953</i>   |



| n° | Foto aerea | Anno – Tipologia - Caso di studio   |
|----|------------|---|
| 19 |            | <b>1953 – In linea</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Trieste</b><br>Via Bassano del Grappa 6/8 - 7/9<br><br><i>Archivio ACER Licenza 814/1953</i>               |
| 20 |            | <b>1953 – A schiera (fronti sfalsati)</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Trieste</b><br>Via Grado 4/18<br><br><i>Archivio ACER Licenza 814/1953</i>              |
| 21 |            | <b>1953 – In linea (fronti sfalsati)</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Trieste</b><br>Via Bassano del Grappa 20/28<br><br><i>Archivio ACER Licenza 814/1953</i> |
| 22 |            | <b>1953 - Torre</b><br><b>Quartiere INA CASA di Via Trieste</b><br>Via Bassano del Grappa 11<br><br><i>Archivio ACER Licenza 814/1953</i>                         |
| 23 |            | <b>1955 – In linea</b><br><b>Edifici "B"-"C" in Via Cocconi</b><br>Via Cocconi 17-19-21<br><br><i>ASC Pr Licenza 874/1958</i>                                     |
| 24 |            | <b>1958 – A torre</b><br><b>Edificio "D" in Via Cocconi</b><br>Via Cocconi 23<br><br><i>ASC Pr Licenza 874/1958</i>   |
| 25 |            | <b>1966 – A torre</b><br><b>"Casa per i senza tetto" in Viale Piacenza</b><br>Viale Piacenza 79<br><br><i>ASC Pr Licenza 37/1960</i>                              |



## CAP 3 - NUOVE ESIGENZE: RIDEFINIZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI ED ENERGETICI

### 3.1 L'innalzamento degli standard energetici

La legislazione nazionale in tema di certificazione energetica degli edifici prende avvio dall'emanazione della Direttiva Europea 2002/91/CE sul (*Rendimento Energetico degli edifici*), recepita in Italia con il Dlgs 192/2005 (poi modificato dal Dlgs 311/2006).

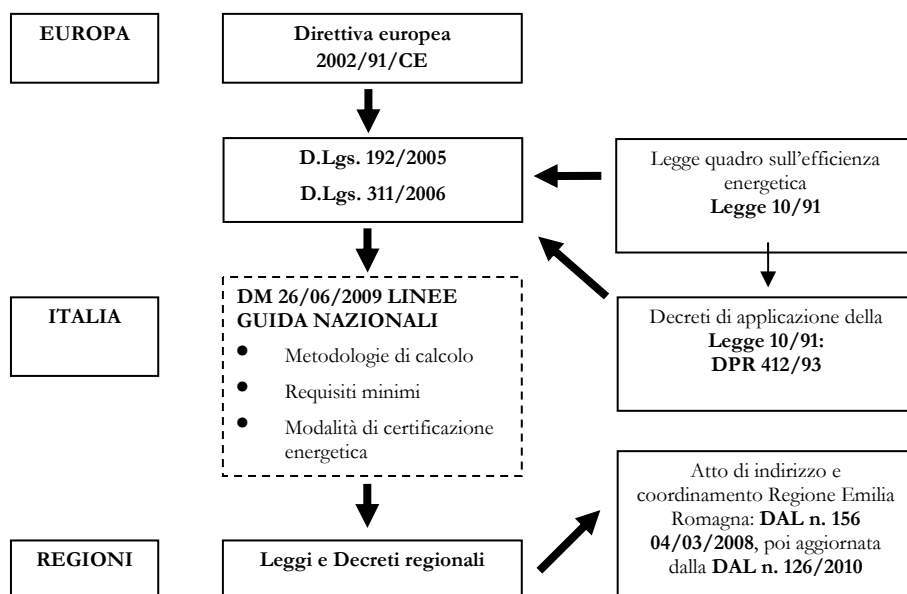


Diagramma della legislazione europea, nazionale e regionale in materia di certificazione energetica degli edifici.

Tali decreti nazionali hanno portato, a cascata, alla legiferazione di alcune regioni virtuose (Lombardia, Piemonte, Emilia-Romagna, Valle d'Aosta, Liguria, più la provincia autonoma di Bolzano), ancora prima che si giungesse alle Linee Guida nazionali (DM 26 Giugno 2009) già previste dall'articolo 6, comma 9, del Dlgs 192/2005.

Le linee guida si applicano alle regioni ancora sprovviste di propria normativa in materia; per le regioni che già hanno legiferato in tema di certificazione energetica, viene disposto un graduale allineamento dei sistemi di certificazione. In effetti, la tardiva entrata in vigore delle linee guida nazionali ha generato una certa confusione: ad esempio, nella determinazione della classe energetica di un edificio, il sistema della regione Emilia-Romagna prevede una modalità univoca, mentre la legislazione nazionale tiene conto formule che dipendono dalle differenti zone climatiche (Gradi-Giorno della località in cui sorge l'edificio).

|    |                              |   |                          |   |
|----|------------------------------|---|--------------------------|---|
| A+ | $EP_{i,2010} < 25$           |   | CLASSE A <sub>gl</sub> + | $< 0,25 EP_{i,2010} + 9 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$     |
| A  | $25 \leq EP_{i,2010} < 40$   | $0,25 EP_{i,2010} + 9 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$  | CLASSE A <sub>gl</sub>   | $< 0,50 EP_{i,2010} + 9 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$     |
| B  | $40 \leq EP_{i,2010} < 60$   | $0,50 EP_{i,2010} + 9 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$  | CLASSE B <sub>gl</sub>   | $< 0,75 EP_{i,2010} + 12 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$    |
| C  | $60 \leq EP_{i,2010} < 90$   | $0,75 EP_{i,2010} + 12 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$ | CLASSE C <sub>gl</sub>   | $< 1,00 EP_{i,2010} + 18 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$    |
| D  | $90 \leq EP_{i,2010} < 130$  | $1,00 EP_{i,2010} + 18 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$ | CLASSE D <sub>gl</sub>   | $< 1,25 EP_{i,2010} + 21 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$    |
| E  | $130 \leq EP_{i,2010} < 170$ | $1,25 EP_{i,2010} + 21 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$ | CLASSE E <sub>gl</sub>   | $< 1,75 EP_{i,2010} + 24 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$    |
| F  | $170 \leq EP_{i,2010} < 210$ | $1,75 EP_{i,2010} + 24 \text{ kWh/m}^2\text{anno} \leq$ | CLASSE F <sub>gl</sub>   | $< 2,50 EP_{i,2010} + 30 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$    |
| G  | $EP_{i,2010} \geq 210$       |   | CLASSE G <sub>gl</sub>   | $\geq 2,50 EP_{i,2010} + 30 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$ |

*Edifici residenziali: confronto fra classi energetiche regionali (a sinistra – estratto dalla DAL E.R. 156/2008) e nazionali (a destra – estratto dal D.M. 26/06/2009)*

Per quanto riguarda la certificazione energetica degli edifici in Emilia Romagna, l' "Atto di Indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvato con delibera n.156 del 4 marzo 2008, è stato di recente aggiornato con DAL 126/2010: sono stati modificati gli allegati del provvedimento precedente, senza che venisse cambiata la sostanza della norma.

La normativa regionale, oltre a fissare le classi energetiche e gli indici di prestazione minimi per le nuove costruzioni, stabilisce limiti per le trasmittanze degli edifici esistenti, in caso di riqualificazione.

| Zona Climatica | $U_{lm}$ (W/m <sup>2</sup> K) |           |                 |                  |         |       |
|----------------|-------------------------------|-----------|-----------------|------------------|---------|-------|
|                | Pareti                        | Coperture | Solai inferiori | Pareti divisorie | Infissi | Vetro |
| D              | 0,36                          | 0,32      | 0,36            | 0,8              | 2,4     | 1,9   |
| E              | 0,34                          | 0,30      | 0,33            | 0,8              | 2,2     | 1,7   |
| F              | 0,33                          | 0,29      | 0,32            | 0,8              | 2,0     | 1,3   |

Dalla del. Giunta regione Emilia Romagna n. 156 del 4/3/2008: "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" - ALLEGATO 3 - REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA. - Requisito 6.1.2 - Prestazione energetica degli edifici

### 3.1.1 La certificazione energetica invernale degli edifici (UNITS 11300): normativa vigente e carenze nella valutazione

Alla base del calcolo dell'indice di prestazione degli edifici (classe energetica) stanno le norme tecniche UNI TS 11300-1 (*Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale*) e UNI TS 11300-2 (*Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria*) pubblicate nel maggio 2008.

Per l'attribuzione della classe energetica, gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, in differenti categorie (definite dall'art. 3 DPR 412/93): ad esempio, la categoria E.1 rappresenta gli edifici adibiti a residenza e assimilabili con carattere continuativo (abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme); per tale categoria l'indice di prestazione energetica invernale EPi e quello per la produzione di acqua calda sanitaria EPacs, vengono espressi in kWh/m<sup>2</sup>anno, mentre per le altre categorie, a denominatore, viene utilizzato il m<sup>3</sup> anziché il m<sup>2</sup>.

La seguente formula esprime l'indice di prestazione energetica totale dell'edificio.

$$EP_{tot} = EP_i + EP_{acs} + (EP_e) + (EP_{ill}) \quad [\text{kWh}/\text{m}^2\text{anno}] \text{ o } [\text{kWh}/\text{m}^3\text{anno}]$$

dove:

**EP<sub>i</sub>** : indice di prestazione per climatizzazione invernale (UNI TS 11300-1);

**EP<sub>acs</sub>**: indice di prestazione per produzione acqua calda sanitaria (UNI TS 11300-2);

**EP<sub>e</sub>**: indice di prestazione climatizzazione estiva;

**EP<sub>ill</sub>**: indice di prestazione per illuminazione artificiale.

La norma UNI TS 11300-3 (*Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*) è stata pubblicata il 25 marzo 2010, ma i sistemi di certificazione non sono ancora stati aggiornati: l'indice di prestazione totale di un edificio non tiene ancora conto dei consumi per la climatizzazione estiva (**EP<sub>e</sub>**) né di quelli che per l'illuminazione artificiale (**EP<sub>ill</sub>**). La norma UNI/TS 11300 - 4 (*Prestazioni energetiche degli edifici – Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e produzione di acqua calda sanitaria*) non è ancora stata pubblicata.

### **3.1.2 L'inerzia termica degli involucri edilizi e la valutazione dei carichi termici estivi**

Come già illustrato, le prestazioni estive non rientrano ancora nel meccanismo di certificazione energetica, rendendo quindi la classe energetica attribuita ad un edificio non totalmente rappresentativa del suo comportamento energetico durante l'intero arco dell'anno.

E' evidente che tale carenza sia dovuta al fatto che la legislazione in materia di certificazione energetica degli edifici discende dal centro-nord Europa, area in cui i consumi invernali sono largamente rappresentativi del comportamento



energetico degli edifici; la variegata situazione climatica italiana richiede invece una più attenta valutazione dei carichi termici estivi.

Come noto, la temperatura esterna varia nell'arco della giornata in funzione delle condizioni meteorologiche secondo una legge di tipo sinusoidale. Il sistema parete contrasta la perturbazione esterna in termini di smorzamento – ovvero riduzione dell'ampiezza d'onda - e sfasamento – ovvero ritardo nella cessione del calore (norma UNI EN ISO 13786/2005).

L'inerzia termica di una parete è data quindi dalla propria attitudine a contrastare la perturbazione esterna in termini di:

$\Phi$  = sfasamento (ore, dato dal ritardo del picco termico interno rispetto a quello esterno)

$Fa$  = fattore di attenuazione (adimensionale, dato dal rapporto  $\Delta T_i / \Delta T_e$ )

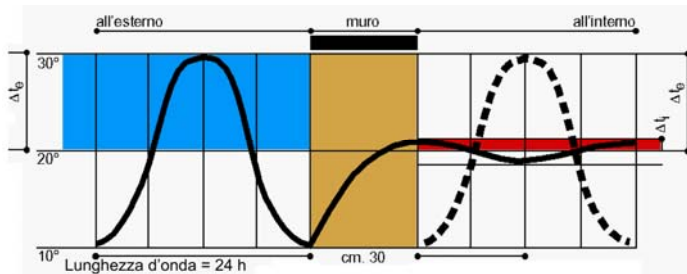


Fig. 3.1.2.1 Perturbazione termica di una parete durante l'arco di una giornata

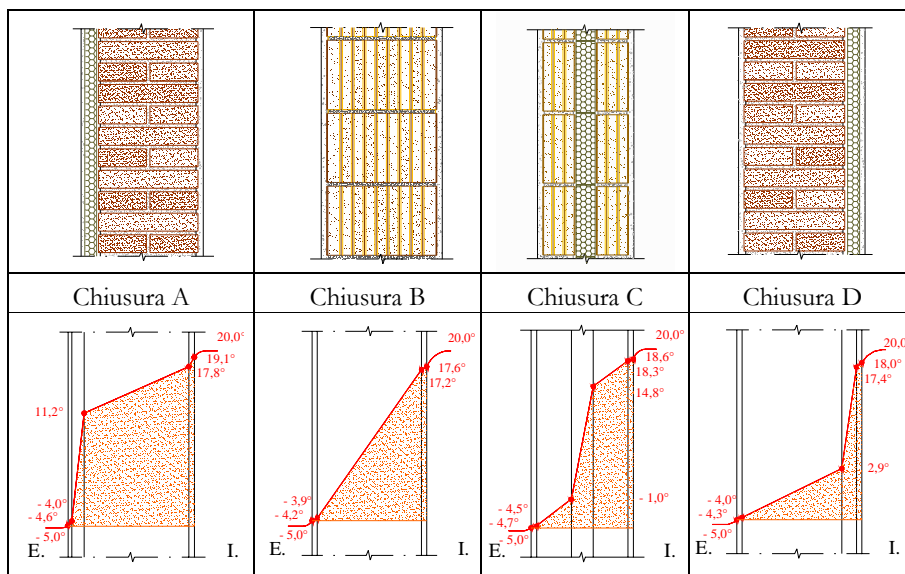
La parete funge quindi da “cuscinetto termico” fra le condizioni interne e quelle esterne, accumulando calore e quindi ritardando ed attenuando l'effetto delle condizioni esterne che cambiano costantemente. Ai fini dell'accumulo termico, risulta molto importante la temperatura media a cui la parete viene a trovarsi in una certa condizione di esercizio. L'energia accumulabile è esprimibile dalla seguente relazione, che determina il *calore relativo di accumulo*.

$$C_a = \sum C_i \cdot T_{M i}$$

Dove:

$C_i$  = capacità termica singolo strato

$T_{m i}$  = temperatura media singolo strato



*Tab. 3.1.2.1 rappresentativa delle temperature interne agli strati (in regime invernale) di pareti composte da differenti sequenze di materiali edilizi.*

|   | <i>Chiusura A</i> | <i>Chiusura B</i> | <i>Chiusura C</i> | <i>Chiusura D</i> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Trasmittanza U (W/m <sup>2</sup> K)                             | 0,683             | 0,728             | 0,432             | 0,683             |
| Capacità termica totale C (KJ/m <sup>2</sup> K)                 | 477,9             | 252,7             | 171,8             | 477,9             |
| Calore relativo di accumulo C <sub>a</sub> (KJ/m <sup>2</sup> ) | <b>8769,4</b>     | 2914,1            | 2280,0            | <b>738,9</b>      |

*Tab. 3.1.2.2 riferita alla precedente, riportante le principali caratteristiche termiche delle stratificazioni in esame*

Dalle tabelle precedenti si può notare come le chiusure A e D, composte dagli stessi materiali edili, ma con una sequenza invertita nell'ordine dall'interno all'esterno, presentino un valore sensibilmente diverso di calore relativo d'accumulo, di un ordine di grandezza 10 in favore della stratificazione che presenta il materiale isolante rivolto verso l'esterno dell'edificio.

E' quindi dimostrabile come una chiusura caratterizzata da una successione di strati a conduttività decrescente verso l'esterno rappresenta la soluzione migliore da un punto di vista termico. Una soluzione ad isolamento esterno:

- protegge uniformemente tutta la struttura di frontiera dagli sbalzi termici dovuti alle radiazioni solari, riducendone le dilatazioni;

- permette alla chiusura di fungere da accumulo termico, spostando tutta la massa verso l'interno dell'ambiente;
- permette di ridurre i ponti termici;
- riduce le possibilità di formazione di condensazione interstiziale.

Un'altro parametro rappresentativo delle prestazioni termiche dinamiche di un elemento edilizio è la *trasmissione termica periodica*: essa rappresenta il prodotto della trasmissione per il fattore di attenuazione, diventando una sorta di parametro di correzione della trasmissione. La trasmissione termica periodica dipende capacità di accumulo termico della struttura ed è rappresentativa sia delle sue prestazioni in fase estiva che in fase invernale.

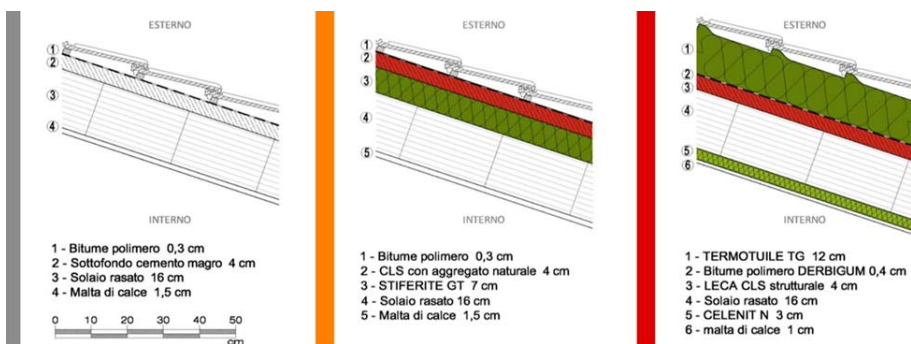


Fig. 3.1.2.2 schede di confronto fra lo stato di fatto e due interventi alternativi di retrofit sul tetto di uno degli edifici ACER di Parma, sito in Via Olivieri n. 5-7

| Trasmittanza<br>$U_{progetto}$ | Trasmittanza<br>$U_{variante}$ | Diminuzione<br>Trasmittanza | Trasmittanza<br>periodica<br>$Y_{ic\ progetto}$ | Trasmittanza<br>periodica<br>$Y_{ic\ variante}$ | Diminuzione<br>trasmittanza<br>periodica $Y_{ic}$ |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|---|---|
| $W/m^2K$                       | $W/m^2K$                       | %                           | $W/m^2K$  | $W/m^2K$  | %   |
| 0,291                          | 0,220                          | -24,4%                      | 0,122   | 0,023   | -81,1   |

Tab. 3.1.2.3 riferita alle due soluzioni di retrofit nella tabella precedente

La corretta scelta dei materiali isolanti e di una sequenza nella stratificazione che ottimizzi il potere relativo di accumulo, può portare a benefici oltre le aspettative, come dimostrato dalla fig 3.1.2.2 e dalla correlata tab. 3.1.2.3,

descrittive di due proposte di intervento alternative per la copertura di un edificio in gestione ACER a Parma, sito in Via Olivieri n. 5-7 (caso di studio 16). La prima soluzione di copertura, progettata dallo stesso ente ACER, prevede l'apposizione di isolante sintetico ad intradosso della soletta in calcestruzzo. La seconda soluzione, con isolante analogo ma leggermente aumentato in spessore, permetterebbe una diminuzione della trasmittanza del 24,4% ed un ancora più interessante contenimento della trasmittanza termica periodica (- 81,1%), con sicuri effetti sui consumi estivi dell'edificio.

La già citata normativa della regione Emilia Romagna (DAL 156/2008 e DAL 126/2010), oltre a prevedere limiti per i consumi invernali e a definire le classi energetiche, elenca una serie di prescrizioni da rispettare per migliorare il comportamento estivo degli edifici.

La DAL 156/2008 della regione Emilia Romagna, al requisito 6.4 (*Contenimento dei consumi energetici in regime estivo*) punto C, prevede che per chiusure opache con massa superficiale inferiore ai 230 kg/m<sup>2</sup>, si debba verificare che lo sfasamento termico sia superiore a 8 ore e il fattore di attenuazione<sup>1</sup> sia superiore a 0,4 (Classe prestazione III - Sufficiente).

| Sfasamento S in ore                  | Attenuazione $f_a$                          | Prestazioni        | Classe prestazionale |
|--------------------------------------|---|--------------------|----------------------|
| $S > 12$                             | $f_a \leq 0.15$                             | Ottima             | <b>I</b>             |
| $12 \geq S > 10$                     | $0.15 < f_a \leq 0.30$                      | Buona              | <b>II</b>            |
| <b><math>10 \geq S &gt; 8</math></b> | <b><math>0.30 &lt; f_a \leq 0.40</math></b> | <b>Sufficiente</b> | <b>III</b>           |
| $8 \geq S > 6$                       | $0.40 < f_a \leq 0.60$                      | Mediocre           | <b>IV</b>            |
| $6 \geq S$                           | $0.60 < f_a$                                | Cattiva            | <b>V</b>             |

*DAL 156/2008 - Tab. C.2) Classi prestazionali della struttura edilizia di contenimento delle oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'irraggiamento solare. La stessa classificazione è stata resa cogente dalle successive Linee Guida nazionali (DM 158/2009)*

---

<sup>1</sup> DAL 156/2008, requisito 6.4, punto C2 <<La capacità della struttura edilizia di contenere queste oscillazioni può essere utilmente rappresentata dagli indicatori prestazionali "sfasamento" (S), espresso in ore, ed "attenuazione" ( $f_a$ ), coefficiente adimensionale, valutabili in base alle norme tecniche UNI EN ISO 13786.

Un altro fattore non adeguatamente computato dal sistema di certificazione energetica attuale è l'apporto della radiazione solare, sia in fase invernale che in fase estiva.

Con Delibera della Regione Emilia-Romagna n.21 del 16/01/2001, accanto ai “Requisiti raccomandati” di benessere e di fruibilità delle opere edilizie, (già previsti dal precedente Regolamento edilizio tipo regionale) si introducono nuovi requisiti (“Requisiti Volontari”) corrispondenti alle esigenze di migliorare la qualità della vita nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, della possibilità di rinnovo delle risorse naturali, dell'equilibrio tra sistemi naturali ed antropici (esigenze eco-sostenibili). La relazione con il contesto ambientale del sito, individuata dalla norma, pone fortemente l'attenzione sul ruolo della radiazione solare, intesa come parametro ambientale caratterizzante e come fattore condizionante il comportamento dell'organismo edilizio.

Al tema della radiazione solare la norma regionale dedica specifici requisiti prestazionali, nell'ambito classificatorio dell'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche (famiglia 6 dei “Requisiti volontari”):

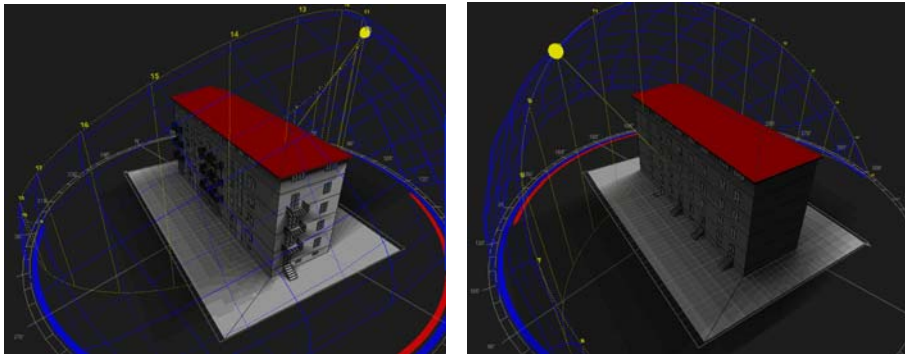
- controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (ombreggiamento);
- uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale.

A fine di comprendere l'interazione delle superfici architettoniche con il percorso del sole, di alcuni degli edifici in gestione ACER oggetto del presente studio, sono state eseguite simulazioni che illustrano in diverse fasi stagionali e in diversi orari della giornata i principali effetti della radiazione solare. L'analisi, svolta con il software dedicato Autodesk® Ecotect™ 2011, è stata condotta secondo le modalità interpretative indicate dalla norma vigente in materia di controllo energetico degli edifici (v. DAL/2008), che espressamente impone lo svolgimento di simulazione per la definizione della radiazione solare e per l'ottimizzazione delle scelte progettuali. Da Allegato 3 - requisito 6.4 della Delibera citata - *Contenimento dei consumi energetici in regime estivo*: “Per quanto attiene alle nuove costruzioni il progettista è tenuto a presentare il “diagramma

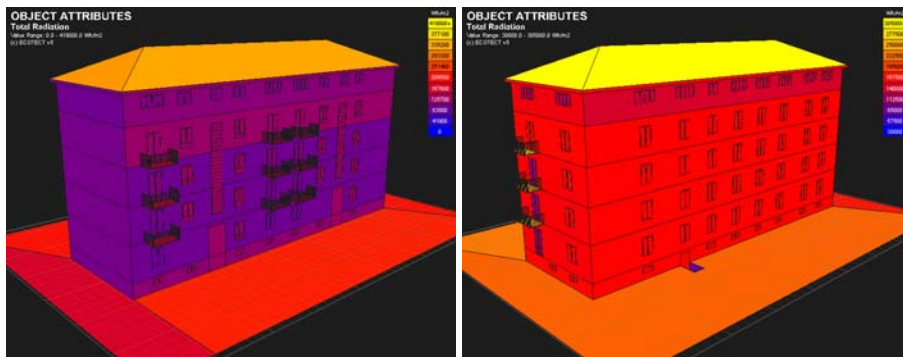
solare” da cui risulti la corretta scelta progettuale, anche indicando le peculiarità del sito che ne hanno condizionato la progettazione, al fine di ridurre la dispersione energetica invernale e il surriscaldamento estivo.”

Il lavoro di indagine si è pertanto articolato in fasi con particolare attenzione alle fasi temporali e alle porzioni di involucro maggiormente sensibili, individuando:

- intervalli temporali di ombreggiamento/insolazione;
- shadow-range stagionale (simulazione di insolazione);
- radiazione totale incidente.



*Caso di studio 16 - Andamento delle ombre - Giugno – SUD-OVEST e NORTH EST*



*Caso di studio 16 - Radiazione solare incidente - Estate – NORTH-OVEST e SUD-EST.  
I valori riportati in  $Wh/m^2$  rappresentano la somma dei valori di radiazione incidente media su tutta la parete per ogni stagione.*

### 3.1.3 Casi di studio europei

Per trovare indicazioni utili sui possibili interventi di riqualificazione degli edifici residenziali pubblici, è stata condotta un ricognizione di casi virtuosi di recupero di edifici di social housing nei paesi dell'Unione Europea.

I dati di 42 casi di studio sono stati riassunti in un'unica tavola sinottica, in modo da risultare agevolmente confrontabili.

I dati dei progetti qui proposti sono stati ricavati dalla banca dati ROSH<sup>2</sup> (Retrofitting of Social Housing), un progetto di cooperazione europea per lo sviluppo e la commercializzazione di tecniche integrate di efficientamento energetico e di retrofit sostenibile per l'edilizia residenziale pubblica. Le regioni-partner del progetto sono: Bassa Sassonia (Germania), Stiria (Austria), Dublino (Irlanda), Warmia-Mazuria (Poland), Lombardia e Piemonte (Italia) e Bulgaria.

Le ultime colonne della seguente tabella sono dedicati ad un media dei dati raccolti che potesse dare indicazioni di larga massima sulle strategie di riqualificazione più frequentemente adottate.







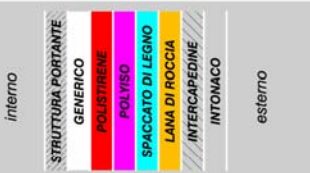



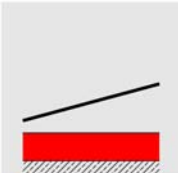

Nella maggioranza dei 42 casi di seguito analizzati, gli interventi riguardano la riqualificazione dell'involucro edilizio. Gli isolanti termici più utilizzati sono rappresentati dal polistirene e dalla lana di roccia, con spessori medi di isolante pari a 12 cm per le pareti e 16 cm per la copertura

La riduzione media dei consumi risulta pari al 53,8% ed la classe energetica post-riqualificazione più rappresentata è la C. Tali dati evidenziano una riqualificazione non “spinta”, che predilige interventi sull'involucro piuttosto che sugli impianti e l'utilizzo di tecnologie low-tech: in pochi casi (15%) è stata predisposta la ventilazione forzata degli ambienti.

---

<sup>2</sup> <http://www.rosh-project.eu/>

Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
 Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70







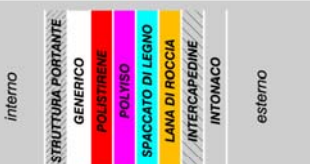
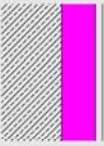
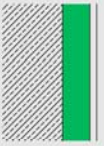

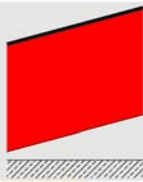




|                               |   | 01  | 02  | 03  |   |
|-------------------------------|---|--|--|--|---|
|                               |   |     |     |      |   |
| <b>Nome</b>                   |   | ALER - Rozzano   | Centrali termiche  | Castelnovo nè Monti  |   |
| <b>Luogo</b>                  |   | Rozzano, v.le Liguria  | ATC di Asti  | via Rubertelli, 10   |   |
| <b>Anno di progetto</b>       |   | 1968   | dal 1970 al 1985   | 1970   |   |
| <b>Anno riqualificazione</b>  |   | 2000   | 2004   | 2007   |   |
| <b>Dim. media appartam.</b>   | 20 mq → 100   | 66   | 73,53  | 80   |   |
| <b>Superficie riscaldata</b>  |   | 392250 mq  | 47351 mq   | 510 mq   |   |
| <b>Costo riqualificazione</b> |   | 5526000 €  | 1325727 €  | 81494 €  |   |
| <b>INTERVENTI</b>             | <b>Chiusure verticali</b>   | ●  | -  | ●  |   |
|                               | <b>Copertura</b>  | ●  | -  | ●  |   |
|                               | <b>Solaio freddo</b>  | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>Serramenti</b>   | -  | -  | ●  |   |
|                               | <b>Pannelli solari</b>  | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>Centrale termica</b>   | -  | ●  | ●  |   |
|                               | <b>Ventilazione forzata</b>   | -  | -  | ●  |   |
|                               | <b>Impianto elettrico</b>   | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>Eco-compatibile</b>  | -  | -  | -  |   |
| <b>CHIUSURE VERTICALI</b>     |   |    |  |  |   |
|                               | <b>Spessore isolante</b>  | 0 cm → 40  | 3  | -  | ● |
|                               | <b>W/m²K prima</b>  |  | 1,60   | -  | - |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>   |  | -  | -  | - |
| <b>COPERTURA</b>              |  |   |  |    |   |
|                               | <b>Spessore isolante</b>  | 0 cm → 40  | 3  | -  | 6 |
|                               | <b>W/m²K prima</b>  |  | 1,99   | -  | - |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>   |  | -  | -  | - |
| <b>W/m²K serramenti dopo</b>  |   |  | -  | -  | - |
| <b>kWh/m²a</b>                |  | <b>G</b> 178,50  | <b>F</b> 147,51  | <b>E</b> 106,15  |   |
| <b>Riduzione consumi</b>      | 0 % → 100   | 6,42   | 27,1   | 42   |   |



3. Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici

| 04             | 05               | 06              | 07  | 08             |
|---|---|--|--|---|
|                |                  |                 |     |                 |
| ATC - Novara<br>Cameri, via toscanini 17  | ATC - Novara<br>Novara, via Andoardi 1  | ATC - Adamello<br>Novara, via Adamello   | ATC - Malta<br>Asti, via Malta   | Bridgefoot Street<br>Dublin   |
| 1983  | ?   | ?  | ?  | 1964  |
| 2003  | 2007  | 2007   | progetto   | 2007  |
| 68,5  | 45  | -  | -  | -   |
| 1846 mq   | 600 mq  | -  | -  | -   |
| 196000 €  | 236000 €  | -  | -  | -   |
| ●   | ●   | ●  | ●  | ●   |
| ●   | ●   | ●  | ●  | ●   |
| ●   | -   | ●  | -  | -   |
| ●   | ●   | -  | ●  | ●   |
| -   | ●   | -  | ●  | -   |
| ●   | ●   | ●  | ●  | ●   |
| ●   | -   | -  | -  | -   |
| -   | ●   | -  | ●  | -   |
| -   | -   | -  | ●  | -   |
|   |                 |                |  |   |
| ●   | 6   | 8  | insufflaggio   | ●   |
| -   | -   | 1,80   | -  | 1,90  |
| -   | -   | 0,33   | -  | 0,20  |
|   |                |               |  |   |
| ●   | 5   | 10   | ●  | ●   |
| -   | -   | 1,36   | -  | 1,94  |
| -   | -   | 0,31   | 0,38   | 0,16  |
| -   | -   | -  | ●  | 1,50  |
| <b>C</b>  60 | <b>D</b>  78,3 | <b>E</b>  100 | Progetto   | <b>E</b>  94 |
|  22          |  49            |  41           | Progetto   |  90           |

Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
 Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70

|                               |   | 09  | 10  | 11  |   |
|-------------------------------|---|--|--|--|---|
|                               |   |     |     |      |   |
| <b>Nome</b>                   |   | Bunratty Road  | DCC - Queen street   | DCC - Ballybough   |   |
| <b>Luogo</b>                  |   | Dublin   | Dublin   | Dublin   |   |
| <b>Anno di progetto</b>       |   | 1967   | 1970   | 1960   |   |
| <b>Anno riqualificazione</b>  |   | 2007   | 2002   | 2001-2006  |   |
| <b>Dim. media appartam.</b>   | 20 mq → 100   | -  | 57,63  | 59,8   |   |
| <b>Superficie riscaldata</b>  |   | -  | 4398,8 mq  | 1581,6 mq  |   |
| <b>Costo riqualificazione</b> |   | -  | 19394 €  | 21241 €  |   |
| <b>INTERVENTI</b>             | <b>Chiusure verticali</b>   | ●  | ●  | ●  |   |
|                               | <b>Copertura</b>  | ●  | ●  | ●  |   |
|                               | <b>Solaio freddo</b>  | ●  | -  | -  |   |
|                               | <b>Serramenti</b>   | ●  | ●  | ●  |   |
|                               | <b>Pannelli solari</b>  | ●  | -  | -  |   |
|                               | <b>Centrale termica</b>   | ●  | ●  | ●  |   |
|                               | <b>Ventilazione forzata</b>   | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>Impianto elettrico</b>   | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>Eco-compatibile</b>  | -  | -  | -  |   |
|                               | <b>CHIUSURE VERTICALI</b>   |    |    |  |  |
| <b>Spessore isolante</b>      |   | 0 cm → 40  | 7,5  | -  | 6   |
| <b>W/m²K prima</b>            |   | 1,90   | -  | -  |   |
| <b>W/m²K dopo</b>             |   | 0,20   | 0,41 - 0,53  | 0,27   |   |
| <b>COPERTURA</b>              |  |   |  |  |   |
|                               | <b>Spessore isolante</b>  | 0 cm → 40  | 23   | -  | -   |
|                               | <b>W/m²K prima</b>  |  | 0,60   | -  | -   |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>   |  | 0,16   | 0,30   | 0,16  |
| <b>W/m²K serramenti dopo</b>  |   | 1,95   | -  | 2,40   |   |
| <b>kWh/m²a</b>                |  |   |   |    |   |
| <b>Riduzione consumi</b>      | 0 % → 100   | 76   | 81   | 80   |   |

3. Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici

| 12                  | 13                | 14                   | 15                    | 16          |
|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
|                     |                   |                      |                       |             |
| IT - Muonth Anthony | DCC - Oliver Bond | DCC - Mary Aikenhead | GBH - Beuthenerstraße | Eulerstraße |
| Dublin              | Dublin            | Dublin               | Mittelfield, Hannover | Hannover    |
| -                   | 1936              | 1940                 | 1951                  | 1959        |
| 2005                | 1995              | 2000                 | 2007                  | 2007-2008   |
| 40.4                | 47.22             | 47.22                | -                     | 60          |
| 1242 mq             | 18463 mq          | 7083 mq              | -                     | -           |
| 19394 €             | 14097 €           | 17132 €              | 355682 € (256 €/m²)   | -           |
| ●                   | ●                 | ●                    | ●                     | ●           |
| ●                   | ●                 | ●                    | ●                     | ●           |
| -                   | -                 | -                    | -                     | -           |
| ●                   | ●                 | ●                    | ●                     | ●           |
| -                   | -                 | -                    | -                     | ●           |
| ●                   | ●                 | ●                    | -                     | ●           |
| -                   | -                 | -                    | -                     | -           |
| -                   | -                 | -                    | -                     | -           |
| -                   | -                 | -                    | -                     | -           |
|                     |                   |                      |                       |             |
| 7.25                | -                 | -                    | 14                    | 16          |
| -                   | -                 | -                    | 1,66                  | 1,20        |
| -                   | -                 | -                    | 0,22                  | 0,20        |
|                     |                   |                      |                       |             |
| -                   | -                 | -                    | 24                    | 18          |
| -                   | -                 | -                    | -                     | 1,00        |
| -                   | -                 | -                    | -                     | 0,24        |
| -                   | 3                 | 3                    | 1,30                  | ●           |
| <b>G</b> 167,9      | <b>G</b> 234      | <b>G</b> 234         | <b>D</b> 74,8         | <b>C</b> 66 |
| 53 %                | 76 %              | 76 %                 | 63                    | 75          |

Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
 Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70

|                               |                             | 17                   | 18                    | 19                     |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
|                               |                             |                      |                       |                        |
| <b>Nome</b>                   |                             | Senior Centre        | GBH - Goldener Winkel | GBH - Magdeburger str. |
| <b>Luogo</b>                  |                             | Magdeburgo, Germania | Hannover              | Hannover               |
| <b>Anno di progetto</b>       |                             | 1970                 | 1951                  | 1962                   |
| <b>Anno riqualificazione</b>  |                             | 2006                 | 2005/2006             | 2005/2006              |
| <b>Dim. media appartam.</b>   | 20 mq → 100                 | -                    | 63                    | -                      |
| <b>Superficie riscaldata</b>  |                             | -                    | 1139 mq               | 2770 mq                |
| <b>Costo riqualificazione</b> |                             | -                    | -                     | -                      |
| <b>INTERVENTI</b>             | <b>Chiusure verticali</b>   | ●                    | ●                     | ●                      |
|                               | <b>Copertura</b>            | ●                    | -                     | -                      |
|                               | <b>Solaio freddo</b>        | -                    | -                     | -                      |
|                               | <b>Serramenti</b>           | ●                    | -                     | ●                      |
|                               | <b>Pannelli solari</b>      | -                    | -                     | -                      |
|                               | <b>Centrale termica</b>     | ●                    | ●                     | ●                      |
|                               | <b>Ventilazione forzata</b> | -                    | -                     | -                      |
|                               | <b>Impianto elettrico</b>   | ●                    | -                     | -                      |
|                               | <b>Eco-compatibile</b>      | -                    | -                     | -                      |
| <b>CHIUSURE VERTICALI</b>     |                             |                      |                       |                        |
|                               | <b>Spessore isolante</b>    | 0 cm → 40            | 8                     | -                      |
|                               | <b>W/m²K prima</b>          |                      | -                     | -                      |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>           |                      | -                     | -                      |
| <b>COPERTURA</b>              |                             |                      |                       |                        |
|                               | <b>Spessore isolante</b>    | 0 cm → 40            | 8                     | -                      |
|                               | <b>W/m²K prima</b>          |                      | -                     | -                      |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>           |                      | -                     | -                      |
| <b>W/m²K serramenti dopo</b>  |                             |                      | -                     | -                      |
| <b>kWh/m²a</b>                |                             | D → 85               | F → 122               | A → 20                 |
| <b>Riduzione consumi</b>      | 0 % → 100                   | 44                   | -                     | -                      |

3. Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici

| 20        | 21      | 22        | 23        | 24       |
|--|--|--|--|---|
|           |         |           |           |           |
| GBH - Bauthener str.<br>Hannover-Mittelfeld<br>1957<br>2004/2005                           | GEWOBA-Steffensweg<br>Bremen-Walle<br>1955<br>2005                                       | Chodkiewcza<br>Danzika, Polonia<br>1960<br>2007  | Sambora<br>Danzika, Polonia<br>1966<br>2007  | Powstania Slaskiego<br>Gdynia<br>1969<br>2006   |
|  66       |  49     | -  | -  |  40,7      |
| 1592 mq  | 888 mq   | -  | 4100 mq  | 2442 mq   |
| -  | 433914 €   | -  | -  | 1290000 €   |
| ●  | ●  | ●  | ●  | ●   |
| ●  | ●  | ●  | ●  | ●   |
| -  | -  | ●  | -  | -   |
| -  | ●  | ●  | ●  | ●   |
| ●  | ●  | -  | -  | -   |
| ●  | ●  | ●  | ●  | -   |
| ●  | -  | -  | -  | -   |
| -  | -  | -  | -  | -   |
| -  | -  | -  | -  | -   |
|  |  |          |          |          |
| -  | -  |  12     |  12     |  20     |
| -  | -  | -  | 1,18   | 0,40  |
| -  | -  | 0,25   | 0,26   | -   |
|  |  |         |         |         |
| -  | -  |  23     |  16     |  18     |
| -  | -  | 2,50   | 0,70   | 1,16  |
| -  | -  | 0,19   | 0,22   | -   |
| -  | -  | 1,90   | 1,50   | -   |
|  119,25 |  39   |  162,99 |  309,45 |  142,42 |
| -  |  87 % |  49,1   |  18,1   |  34,5 % |



Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
 Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70

|                               |                             | 25        | 26        | 27             |      |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|----------------|------|
|                               |                             |           |           |                |      |
| <b>Nome</b>                   |                             | Msciwoja  | Dabka     | Raciborskiego  |      |
| <b>Luogo</b>                  |                             | Gdansk    | Gdynia    | Pruszcz Gdansk |      |
| <b>Anno di progetto</b>       |                             | 1959      | 1978      | 1971           |      |
| <b>Anno riqualificazione</b>  |                             | 2004      | 2006      | 2003           |      |
| <b>Dim. media appartam.</b>   | 20 mq → 100                 | 51,7      | 52,9      | 42,7           |      |
| <b>Superficie riscaldata</b>  |                             | 1551 mq   | 3172 mq   | 768 mq         |      |
| <b>Costo riqualificazione</b> |                             | 450000 €  | 1176000 € | 207000 €       |      |
| <b>INTERVENTI</b>             | <b>Chiusure verticali</b>   | ●         | ●         | ●              |      |
|                               | <b>Copertura</b>            | ●         | ●         | -              |      |
|                               | <b>Solaio freddo</b>        | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Serramenti</b>           | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Pannelli solari</b>      | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Centrale termica</b>     | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Ventilazione forzata</b> | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Impianto elettrico</b>   | -         | -         | -              |      |
|                               | <b>Eco-compatibile</b>      | -         | -         | -              |      |
| <b>CHIUSURE VERTICALI</b>     |                             |           |           |                |      |
|                               | <b>Spessore isolante</b>    | 0 cm → 40 | 15        | 18             | 13   |
|                               | <b>W/m²K prima</b>          |           | 1,43      | 0,46           | 1,15 |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>           |           | -         | -              | -    |
| <b>COPERTURA</b>              |                             |           |           |                |      |
|                               | <b>Spessore isolante</b>    | 0 cm → 40 | 15        | 21             | 18   |
|                               | <b>W/m²K prima</b>          |           | 1,08      | 0,92           | 0,24 |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>           |           | -         | -              | -    |
| <b>W/m²K serramenti dopo</b>  |                             |           | -         | -              | -    |
| <b>kWh/m²a</b>                | A B C D E F G               | F         | F         | F              |      |
| <b>Riduzione consumi</b>      | 0 % → 100                   | 41,5 %    | 26,2 %    | 23,2 %         |      |
|                               |                             | 134,32    | 154,48    | 155,38         |      |

3. Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici








Edilizia residenziale pubblica: adeguamento funzionale e retrofit energetico.  
 Un protocollo di intervento sugli edifici costruiti a Parma sino agli anni '70

|                               |                             | 33 =         | 34 =      | 35 =               |    |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|--------------------|----|
|                               |                             |              |           |                    |    |
| <b>Nome</b>                   |                             | Makartstrabe | Daungasse | Denggenhofsiedlung |    |
| <b>Luogo</b>                  |                             | Linz         | Graz      | Graz               |    |
| <b>Anno di progetto</b>       |                             | 1957         | 1960      | 1940               |    |
| <b>Anno riqualificazione</b>  |                             | 2006         | 2001      | 2001               |    |
| <b>Dim. media appartam.</b>   | 20 mq → 100                 | 68           | 50        | 56                 |    |
| <b>Superficie riscaldata</b>  |                             | 3106 mq      | 7485 mq   | 25000 mq           |    |
| <b>Costo riqualificazione</b> |                             | 2446000 €    | 1230000 € | -                  |    |
| <b>INTERVENTI</b>             | <b>Chiusure verticali</b>   | ●            | ●         | ●                  |    |
|                               | <b>Copertura</b>            | ●            | ●         | ●                  |    |
|                               | <b>Solaio freddo</b>        | ●            | ●         | -                  |    |
|                               | <b>Serramenti</b>           | ●            | ●         | ●                  |    |
|                               | <b>Pannelli solari</b>      | ●            | ●         | -                  |    |
|                               | <b>Centrale termica</b>     | ●            | ●         | ●                  |    |
|                               | <b>Ventilazione forzata</b> | ●            | -         | -                  |    |
|                               | <b>Impianto elettrico</b>   | ●            | ●         | -                  |    |
|                               | <b>Eco-compatibile</b>      | -            | -         | -                  |    |
|                               | <b>CHIUSURE VERTICALI</b>   |              |           |                    |    |
| <b>Spessore isolante</b>      |                             | 0 cm → 40    | ●         | 8                  | 10 |
| <b>W/m²K prima</b>            |                             |              | -         | -                  | -  |
| <b>W/m²K dopo</b>             |                             |              | -         | -                  | -  |
|                               |                             |              |           |                    |    |
| <b>COPERTURA</b>              |                             |              |           |                    |    |
|                               | <b>Spessore isolante</b>    | 0 cm → 40    | ●         | 20                 | -  |
|                               | <b>W/m²K prima</b>          |              | -         | -                  | -  |
|                               | <b>W/m²K dopo</b>           |              | -         | -                  | -  |
|                               |                             |              |           |                    |    |
| <b>W/m²K serramenti dopo</b>  |                             |              | -         | -                  |    |
| <b>kWh/m²a</b>                | A B C D E F G               | A 14.4       | D 77      | C 63               |    |
| <b>Riduzione consumi</b>      | 0 % → 100                   | 90 %         | 45 %      | 51 %               |    |



3. Nuove esigenze: la ridefinizione degli standard abitativi ed energetici

| 36  | 37  | 38  | 39  | 40  |
|--|--|--|--|--|
|     |     |     |     |      |
| Isokon Flats   | Heumatt  | Block of flats N°10  | School dormitory   | School for deaf children   |
| Londra   | Zurigo, Svizzera   | Zaharna, Sofia   | Kardjali   | Sofia  |
| 1934   | 1970   | 1946   | 1960   | 1938   |
| 2005   | 2003-2005  | 2004   | 2007   | 2007   |
| -  | -  | -  | 73.5   | -  |
| -  | 8863 mq  | 1214 mq  | 47351 mq   | 9263,7 mq  |
| 2300000 €  | -  | -  | 1325727 €  | 159800 €   |
| ●  | ●  | ●  | ●  | ●  |
| ●  | ●  | ●  | ●  | -  |
| -  | ●  | -  | -  | ●  |
| ●  | ●  | -  | ●  | ●  |
| -  | -  | -  | -  | -  |
| ●  | ●  | -  | -  | -  |
| -  | -  | -  | -  | -  |
| ●  | -  | -  | -  | -  |
| -  | ●  | -  | -  | -  |
|    |    |  |  |  |
| 15   | 15   | -  | -  | -  |
| 1,70   | -  | -  | -  | -  |
| 0,91   | 0,24   | -  | -  | -  |
|   |   |  |  |  |
| 15   | 16   | -  | -  | -  |
| 2,30   | -  | -  | -  | -  |
| 0,24   | 0,20   | -  | -  | -  |
| ●  | ●  | -  | -  | -  |
|  | <b>D</b> 80  | <b>F</b> 138.9   | <b>D</b> 78.3  | <b>E</b> 99.76   |
|  |  | 35 %   | 65 %   | 38 %   |

| 41  |          | 42  |                      |                       |  | Valori medi riscontrati |     |
|--|----------|--|----------------------|-----------------------|--|-------------------------|-----|
|     |          |     |                      |                       |  |                         |     |
| Home for elderly people  |          | Social housing   |                      | Nome                  |  |                         |     |
| Bourgas  |          | Bregovo, Kudelin   |                      | Luogo                 |  |                         |     |
| 1956   |          | 1973   |                      | Anno di progetto      |  |                         |     |
| 2005   |          | 2007   |                      | Anno riqualificazione |  |                         |     |
| -  | 12       | Dim. media appartam. 0 mq → 100  |                      |                       |  | 58 mq                   |     |
| 1251 mq  | 1120 mq  | Superficie riscaldata  |                      |                       |  |                         |     |
| 50000 €  | 101853 € | Costo riqualificazione   |                      |                       |  |                         |     |
| -  | ●        | INTERVENTI   | Chiusure verticali   |                       |  | 100 %                   |     |
| -  | ●        |  | Copertura            |                       |  | 91 %                    |     |
| -  | ●        |  | Solaio freddo        |                       |  | 24 %                    |     |
| ●  | ●        |  | Serramenti           |                       |  | 78 %                    |     |
| -  | -        |  | Pannelli solari      |                       |  | 19 %                    |     |
| ●  | ●        |  | Centrale termica     |                       |  | 75 %                    |     |
| -  | -        |  | Ventilazione forzata |                       |  | 15 %                    |     |
| -  | -        |  | Implanto elettrico   |                       |  | 15 %                    |     |
| -  | -        |  | Eco-compatibile      |                       |  | 5 %                     |     |
|    |          |  | CHIUSURE VERTICALI   | GENERICO              |  |                         | 5 % |
| -  | 5        | POLISTIRENE  |                      |                       |  | 65 %                    |     |
| -  | -        | POLYISO  |                      |                       |  | 5 %                     |     |
| -  | -        | SPACCATO DI LEGNO  |                      |                       |  | 5 %                     |     |
| -  | -        | LANA DI ROCCIA   |                      |                       |  | 20 %                    |     |
| -  | -        | INTERCAPEDINE  |                      |                       |  | 10 %                    |     |
|  |          | Spessore isolante 0 cm → 40  |                      |                       |  | 12 cm                   |     |
|  |          | COPERTURA  | GENERICO             |                       |  | 0 %                     |     |
| -  | -        |  | POLISTIRENE          |                       |  | 80 %                    |     |
| -  | -        |  | POLYISO              |                       |  | 0 %                     |     |
| -  | -        |  | SPACCATO DI LEGNO    |                       |  | 0 %                     |     |
| -  | -        |  | LANA DI ROCCIA       |                       |  | 20 %                    |     |
| -  | -        |  | INTERCAPEDINE        |                       |  | 0 %                     |     |
|  |          | Spessore isolante 0 cm → 40  |                      |                       |  | 16 cm                   |     |
|  |          | W/m²K serramenti dopo  |                      |                       |  |                         |     |
| F 127.9  | G 184.6  | kWh/m²a A B C D E F G C  |                      |                       |  |                         |     |
| -  | 63 %     | Riduzione consumi 0 % → 100  |                      |                       |  | 53,8 %                  |     |

### 3.2 Il ciclo di vita degli edifici e l'impatto ambientale

Gli impatti sull'ambiente di una determinata operazione umana non sono facilmente quantificabili: per questo è bene tener presente i possibili effetti sull'ecosistema, considerando le diverse categorie di impatto ambientale di seguito riportate<sup>3</sup>.



**Effetto-serra:** a tale fenomeno è attribuita la responsabilità dei cambiamenti climatici. Alcuni gas, quali il biossido di carbonio ( $\text{CO}_2$ ), il metano ( $\text{CH}_4$ ), il protossido di azoto ( $\text{N}_2\text{O}$ ), gli idrofluorocarburi (HCF), i perfluorocarburi (PFC), l'esafluoruro di zolfo ( $\text{SF}_6$ ) ed il vapore acqueo, consentono il passaggio delle onde corte solari, ma trattengono le radiazioni infrarosse a onde lunghe rimesse dalla superficie terrestre, alterando così l'equilibrio energetico della terra (*Global Warming*).

La **riduzione dello strato di ozono atmosferico** ( $\text{O}_3$ ), posto ad un'altezza compresa fra i 15 e i 60 km dalla superficie terrestre, diminuisce il potere attenuante delle radiazioni solari ultraviolette a onde corte (UV-B), le quali rappresentano la causa di disturbi, anche gravi, per gli esseri viventi. Tale riduzione è causata dall'interazione con gli ossidi di cloro contenuti in gas quali

---

<sup>3</sup> M. Lavagna, LCA in Edilizia, Hoepli, 2008.

clorofluorocarburi (CFC), gli idroclorofluorocarburi (HCFC), idrofluorocarburi (HFC), usati come agenti espandenti nei refrigeratori, negli spray, negli estintori e nella produzione di alcuni materiali edilizi (esempio: alcuni isolanti termici).

Per **eutrofizzazione** si intende l'eccessivo sviluppo dei vegetali acquatici causato dai nutrienti (azoto e fosforo) pretesi negli scarichi industriali e urbani e nei fertilizzanti agricoli. Le alghe, saturando lo spazio acquatico superficiale, impediscono il passaggio della luce e diventano quindi causa della morte della fauna di profondità.

L'**acidificazione** è dovuta alla conversione in acidi (acido solforico e acido nitrico) delle sostanze inquinanti presenti in atmosfera, quali ammoniaca ( $\text{NH}_3$ ), ossidi di zolfo ( $\text{SO}_4$ ) e ossidi di azoto ( $\text{NO}_x$ ), derivanti da combustibili fossili, biomasse, estrazioni di minerali, usi agricoli. Le piogge acide che ne derivano danneggiano foreste, coltivazioni, ecosistemi acquatici e le facciate degli edifici, rilasciando metalli pesanti sul suolo che generano danni alla catena alimentare.

La **deforestazione**, la **desertificazione** ed l'**erosione dei suoli** generano ulteriori effetti su altre categorie di impatto ambientale, quali la perdita di biodiversità e l'effetto serra.

La **perdita di biodiversità** si riferisce alla riduzione di varietà e variabilità degli organismi viventi e dei relativi ecosistemi. Ancora non si conoscono i possibili effetti sui fragili equilibri ecologici. Le foreste vergini ospitano circa la metà delle specie biologiche esistenti.

La **dispersione di sostanze tossiche**, non presenti in natura, ma frutto delle sperimentazioni umane, causano la contaminazione dei sistemi biologici, e l'ingenerarsi di malattie e disfunzioni negli esseri viventi.

La **produzione di polveri sottili** deriva dai processi di combustione che generano particolato primario e secondario e una quantità di gas; grazie alle moderne tecnologie ad alta temperatura (inceneritori, termovalorizzatori), oggi a tali prodotti della combustione si somma il particolato fine ed ultrafine, che

una volta inalato può penetrare nel sangue e nei tessuti, generando patologie oncologiche.

La svolta nel metodo d'applicazione del LCA avvenne solo nel 1960, quando alcuni ricercatori della Coca Cola Company diedero via ad un complesso programma di studi che pose le basi per l'attuale metodo di valutazione del ciclo di vita. Essi cercavano di porre a confronto diversi tipi di contenitori per bevande allo scopo di determinare quale tra quelli disponibili offriva il minor consumo di risorse e il cui impatto fosse meno dannoso (in termini economici), richiedesse minori quantità di energia e che comportasse minori carichi ambientali per la realizzazione dei contenitori. Altre compagnie sia negli Stati Uniti che in Europa cominciarono a valutare gli stessi dati nei primi anni '70.

Successivamente, il procedimento di quantificare l'uso di risorse e dei carichi ambientali connessi alla produzione divenne noto, in USA, come REPA (*Resource and Environmental Profile Analysis*), in Europa con il nome *Ecobalance*.

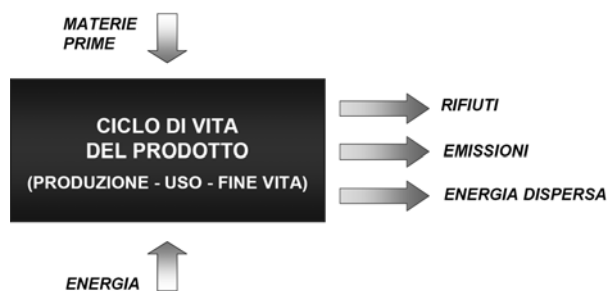
Tra il 1975 e il 1980, in seguito alla crisi petrolifera, l'attenzione nei confronti del ciclo di vita e dell'impatto ambientale dei prodotti perse d'importanza. L'analisi e lo sviluppo di una vera e propria metodologia di indagine proseguì grazie all'istituzione dell' *Environment Directorate* (DG X1) voluto dalla Comunità Europea.

Quando, attorno al 1988 la questione dello smaltimento dei rifiuti solidi si fece pressante, il metodo LCA tornò in auge e venne ulteriormente implementato. La necessità era dunque quella di muoversi dal livello d'inventario ad una fase di valutazione dell'impatto.

Nel 1991 si giunse così alla definizione dei vari standard LCA della serie 14040, grazie al contributo dell' *International Standard Organisation* (ISO).

Infine nel 2002, l'UNEP (*United Nations Environmental Programme*) lanciò la *Life Cycle Initiative*, un programma di collaborazione internazionale che sfociò nell'elaborazione del LCI (*Life Cycle Inventory*), un programma per promuovere il libero accesso alle informazioni relative ai materiali e ai loro costi energetici.

### 3.2.1 La valutazione di impatto ambientale per gli edifici (LCA – Life Cycle Assessment)



Il punto nodale di un'analisi LCA è la fase di inventario (*Life Cycle Inventory*). La norma ISO 14041 definisce l'inventario come l'attività di quantificazione dei flussi in entrata e in uscita dai confini del sistema definito negli obiettivi. Viene quindi realizzato un diagramma di flusso (*flowchart*) che permette di controllare qualitativamente e quantitativamente le attività (o "processi") dell'intero ciclo di vita di un determinato prodotto. L'inventario si articola in: energia e consumo di risorse (MJ di energia primaria rinnovabile e non, feedstock rinnovabile e non, energia elettrica), consumo di materie prime, emissioni in aria, emissioni in acqua, rifiuti solidi (pericolosi e non).

Una volta raccolti i dati dell'inventario, essi devono essere elaborati: attraverso il *Life Cycle Impact Assessment* viene data una valutazione degli effetti delle sostanze identificate nell'inventario. Dopo la selezione di alcune categorie di impatto ambientale, si smistano e si aggregano i dati ottenuti grazie all'inventario (consumi ed emissioni) all'interno di ogni categoria. Si procede quindi alla "caratterizzazione", ovvero alla determinazione degli impatti in base a dei fattori di conversione. Infine si passa al *Life Cycle Interpretation*, che permette di dare indicazioni su come migliorare i bilanci energetici e ridurre il consumo di risorse, le emissioni inquinanti, il carico ambientale dei rifiuti. Un ulteriore

passaggio può essere quello del *Life Cycle Sustainable Assessment*, ovvero un'integrazione della valutazione ambientale con valutazioni economiche e sociali, arrivando ad un metodo di verifica della sostenibilità complessiva di un intervento edilizio.

Sulla base della crescente questione ambientale e quale veicolo commerciale, diversi produttori si stanno dotando di dichiarazioni ambientali di prodotto (EPD - *Environmental Product Declaration*), documenti tecnici volontari sottoposti alla verifica da parte di un ente certificatore. La procedura di verifica si basa sul metodo LCA, ma con una procedura oggettiva, comparabile e verificabile. Al fine di rendere comparabili i dati di ogni EPD, per ogni categoria di prodotto devono essere definiti dei parametri comuni, i "requisiti specifici di prodotto". I risultati sono così confrontabili e sono di stimolo alla concorrenza fra produttori.

La scelta del tipo di dati è basilare per una valutazione LCA. A seconda del tipo di studio che si vuole condurre, semplificato o dettagliato, si possono utilizzare dati secondari (da banca dati), o dati primari, che fanno riferimento ad un caso specifico. Si utilizzano dati primari, ad esempio, per la realizzazione di un EPD di prodotto. Nel caso in cui lo studio venga fatto quale supporto alla progettazione, è più utile fare riferimento a banche dati, che sono solitamente costruite grazie al contributo delle associazioni di categoria, le quali garantiscono l'affidabilità dei dati. Esiste un ampio dibattito sulla attendibilità di tali strumenti, in quanto il mix energetico varia sensibilmente da paese a paese. Per le valutazioni compiute nel capitolo 4, si è fatto riferimento alla banca dati ICE (Inventory of Carbon & Energy) dell'università di Bath, nella quale sono schedati 170 materiali costruttivi, appartenenti a 30 diverse categorie.

| <b>IMPATTI AMBIENTALI</b>  |                 |                    |   |
|--|-----------------|--------------------|---|
| relativi alla produzione della lana di roccia  |                 |                    |   |
| CATEGORIE DI IMPATTO   | PER KG          | PER U.F.<br>2,1 KG | UNITÀ DI MISURA                           |
| <b>surriscaldamento del globo (effetto serra)</b><br><b>GWP Global Warming Potential</b>         | <b>1.402,64</b> | <b>2.945,54</b>    | <b>g di CO<sub>2</sub> eq</b>             |
| <b>acidificazione</b><br><b>AP Acidification Potential</b>                                       | <b>11,21</b>    | <b>23,54</b>       | <b>g di SO<sub>2</sub> eq</b>             |
| <b>formazione di ossidanti fotochimici</b><br><b>POCP Photochemical Ozone Creation Potential</b> | <b>2,97</b>     | <b>2,03</b>        | <b>g di C<sub>2</sub>H<sub>4</sub> eq</b> |
| <b>eutrofizzazione</b><br><b>Eutrophication</b>  | <b>44,54</b>    | <b>93,53</b>       | <b>g di O<sub>2</sub></b>                 |
|  | <b>0,97</b>     | <b>2,03</b>        | <b>g di PO<sub>4</sub> eq</b>             |
| <b>assottigliamento strato ozono</b><br><b>ODP Ozone Depletion Potential</b>                     | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>g di CFC-11 eq</b>                     |
| <b>smog</b>  | <b>1,10</b>     | <b>2,31</b>        | <b>g</b>                                  |
| <b>sostanze pericolose</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>g di Hg</b>                            |
|  | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>g di PAH</b>                           |
| <b>tossicità permante</b><br><b>TP Permanent Toxicity</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>m<sup>3</sup> di aria</b>              |
|  | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>m<sup>3</sup> di acqua</b>             |
|  | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>m<sup>3</sup> di suolo</b>             |
| <b>tossicità per l'uomo</b>  | <b>1,02</b>     | <b>2,14</b>        | <b>g di 1,4-DBC eq</b>                    |
| <b>salute umana</b>  | <b>0,59</b>     | <b>1,239</b>       | <b>g di VOC</b>                           |
|  | <b>1,01</b>     | <b>2,121</b>       | <b>g di PM<sub>10</sub></b>               |

| <b>CONSUMO DI RISORSE</b>       |                        |                 |                    |                 |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| TIPOLOGIA DI CONSUMO            | TIPOLOGIA              | PER KG          | PER U.F.<br>2,1 KG | UNITÀ DI MISURA |
| <b>consumo di energia</b>       | <b>rinnovabili</b>     | <b>0,900</b>    | <b>1,890</b>       | <b>MJ</b>       |
|                                 | <b>non rinnovabili</b> | <b>14,000</b>   | <b>29,400</b>      | <b>MJ</b>       |
|                                 | <b>elettricità</b>     | <b>2,600</b>    | <b>5,460</b>       | <b>MJ</b>       |
| <b>consumo di materie prime</b> | <b>riciclate</b>       | <b>220,00</b>   | <b>462,000</b>     | <b>g</b>        |
|                                 | <b>rinnovabili</b>     | <b>35,00</b>    | <b>73,500</b>      | <b>g</b>        |
|                                 | <b>non rinnovabili</b> | <b>1.436,00</b> | <b>3.015,600</b>   | <b>g</b>        |
| <b>consumo di acqua</b>         |                        | <b>3.300,00</b> | <b>6.930,000</b>   | <b>g</b>        |

| <b>PRODUZIONE DI RIFIUTI</b> |                       |              |               |                 |
|------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|-----------------|
|                              | TIPOLOGIA             | PER KG       | PER U.F.      | UNITÀ DI MISURA |
| <b>rifiuti solidi</b>        | <b>pericolosi</b>     | <b>0,40</b>  | <b>0,840</b>  | <b>g</b>        |
|                              | <b>non pericolosi</b> | <b>45,00</b> | <b>94,500</b> | <b>g</b>        |

*Esempio di risultati di una valutazione LCA: quantificazione degli impatti ambientali per la produzione di lana di roccia (da M. Lavagna, LCA in Edilizia, Hoepli, 2008)*

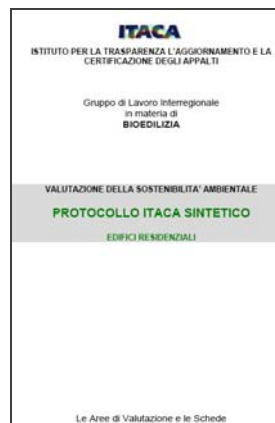
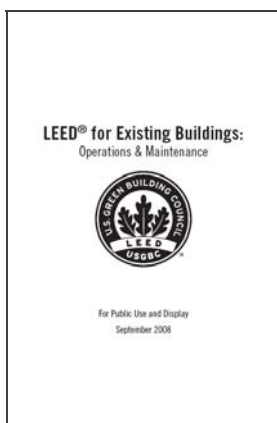


### 3.2.2 I sistemi “a punteggio” come strumenti per la valutazione globale degli edifici

E' già stato evidenziato come il sistema di certificazione energetica cogente non dia una visione completa di quanto sia virtuoso un edificio dal punto di vista ambientale. Non solo non si tengono in considerazione i consumi estivi, ma nemmeno si tiene in alcuna considerazione il tipo di materiali utilizzati per gli interventi, il ciclo di vita degli stessi e degli edifici nella loro globalità.

La grande confusione generata dalla circolazione di informazioni non provate scientificamente sulle efficacia di certe scelte progettuali, la pressione dei costruttori, che manifestavano l'esigenza di strumenti per la certificazione ambientale degli edifici e l'esigenza delle Pubbliche Amministrazioni di ottenere requisiti ambientali da inserire nei bandi di gara e nei regolamenti edilizi, hanno condotto alla definizione di sistemi di valutazione ambientale degli edifici.

Tali metodi sono articolati secondo una serie di requisiti ambientali: ad ogni requisito viene associato un indicatore (prestazione attesa) al quale è quindi attribuito un punteggio. La somma pesata di tutti i punteggi porta alla valutazione complessiva dell'edificio. I parametri devono essere verificati a progetto ultimato, ma sono utili anche quale guida per la progettazione.



Non è questa la sede per una disamina analitica dell'efficacia di tali metodi di valutazione, ma qui verranno brevemente trattati quelli maggiormente diffusi e d'interesse per il nostro contesto: il sistema BREEAM, il sistema LEED ed il protocollo Leed

### **3.2.2.1 Il Sistema BREEAM**

Il primo sistema a punteggio utile a definire quanto ambientalmente corretta fosse la costruzione di un edificio è stato il BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), promosso a partire dal 1988 dal Building Research Establishment (BRE), il più importante ente di ricerca inglese nel settore delle costruzioni.

Gli ambiti di certificazione (corrispondenti alle destinazioni d'uso degli edifici) di tale sistema sono: uffici, residenze (EcoHomes), scuole, supermercati, prigioni, edifici industriali. Tale metodo valuta il grado di sostenibilità di un intervento edilizio in base a sette "famiglie" di requisiti: energia, trasporto, inquinamento, materiali, acqua, utilizzo di territorio ed ecologia, salute e benessere. Ad ogni sotto-famiglia viene attribuito un punteggio massimo e minimo ottenibile. Il punteggio complessivo attribuito ad un intervento si ottiene facendo una somma pesata delle varie famiglie. L'attribuzione del "peso" ad ogni macro-categoria dipende dalle priorità determinate a livello nazionale. La certificazione BREEAM è volontaria ed è eseguita da certificatori autorizzati dal BRE, i quali attribuiscono le categorie Eccellente, Molto buono, Buono, Sufficiente.

### **3.2.2.2 Il Sistema LEED**

La fondazione dell' U.S. Green Building Council (USGBC) risale al 1993, grazie al sostegno del governo degli Stati Uniti, in seguito alla crescente esigenza delle aziende di ottenere garanzie di qualità per l'acquisto di edifici ecologici. A

differenza di analoghi enti sorti in altri paesi, a totale partecipazione pubblica, l'USGBC comprende esponenti dell'industria, del mondo universitario e del governo: ciò ha permesso di elaborare il sistema di valutazione degli edifici LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) che, dal 1998, incontra il sostegno di tutti gli operatori del settore.

Tale sistema prevede sette prerequisiti necessari e sei categorie di requisiti per l'attribuzione del punteggio, senza che vi sia alcuna "pesatura" o ponderazione dei singoli requisiti. Il punteggio massimo ottenibile è pari a 69 e le categorie raggiungibili sono Certificato, Argento, Oro, Platino.

In funzione della destinazione d'uso o del tipo di intervento, il sistema annovera differenti procedure: nuove costruzioni (LEED-NC), edifici esistenti (LEED-EB), edifici commerciali (LEED-CI), residenze (LEED-H), sviluppo di insediamenti (LEED-ND).

Anche tale certificazione è su base volontaria, ma non è prevista la figura del certificatore: è il richiedente che fornisce un'auto-certificazione con documentazione esplicativa che attesti la rispondenza ai requisiti, che verrà verificata dall'USGBC.

| <b>BREEAM</b><br>categorie, crediti disponibili e percentuali di pesatura   |       |       | <b>LEED-NC 2.1</b><br>categorie e punti disponibili   |       |
|---|-------|-------|---|-------|
|   | p     | %     |   |       |
| 1. Gestione   | 9     | 15    | 1. Localizzazione sostenibile   | 14    |
| 2. Salute e comfort   | 22    | 15    | 2. Efficienza d'uso dell'acqua  | 5     |
| 3. Energia  | 41    | 25    | 3. Energia e atmosfera  | 17    |
| 4. Acqua  | 8     | 15    | 4. Materiali e risorse  | 13    |
| 5. Materiali  | 13    | 10    | 5. Indoor Environmental Quality   | 15    |
| 6. Uso del suolo ed ecosistema locale   | 9     | 15    | 6. Processi di innovazione progettuale  | 5     |
| 7. Inquinamento   | 11    | 5     | totale  | 69    |
| <br><b>Classificazione del sistema BREEAM</b><br>punteggi necessari per accedere alle diverse categorie di certificazione |       |       | <br><b>Classificazione del sistema LEED</b><br>punteggi necessari per accedere alle diverse categorie di certificazione |       |
| Eccellente  | 70    | punti | Platino   | 52-69 |
| Molto buono   | 60-69 | punti | Oro   | 39-51 |
| Buono   | 48-59 | punti | Argento   | 33-38 |
| Sufficiente   | 36-47 | punti | Certificato   | 26-32 |

Fig. 3.2.2.2.1 confronto fra punteggi e categorie dei sistemi BREEAM e LEED<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Da Monica Lavagna, Life Cycle Assessment in Edilizia, Milano, Hoepli, 2008.

### **3.2.2.3 Il Protocollo ITACA**

Il Protocollo ITACA nasce da un gruppo interregionale di lavoro costituito nel 2001 all'interno dell'Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale.

Il gruppo di lavoro ha cercato di conferire unitarietà di strategie e di metodo ad una serie di esperienze già avviate da singole regioni, sull'elaborazione di criteri per la costruzione di edifici eco-compatibili, quali i Requisiti Volontari della regione Emilia Romagna per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, o altri interventi normativi portanti avanti dalle regioni Piemonte, Umbria e dalla provincia autonoma di Trento. Tutte queste iniziative risultavano arbitrarie e difficilmente confrontabili.

L'obiettivo del gruppo era di quello di elaborare strategie trasversali ai diversi settori (edilizia, industria, trasporti, ecc.). Uno degli ambiti più interessanti era quello dell'edilizia, i cui impatti principali sull'ambiente sono determinati dai sistemi di climatizzazione e dai materiali utilizzati.

Il Protocollo Itaca Completo è articolato in 7 aree di valutazione (qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità ambiente interno, qualità del servizio, qualità della gestione, trasporti) che annoverano 70 criteri complessivi. Tale strumento è utilizzato dalle Pubbliche Amministrazioni all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali possono essere inseriti criteri ambientali volontari: soddisfacendo tali requisiti si possono ottenere premi volumetrici e sgravi sugli oneri di urbanizzazione.

## **3.3 L'adeguamento dell'involucro edilizio**

### **3.3.1 Isolanti di origine naturale e di origine sintetica**

Uno dei primi testi che ha quale tema i materiali ecologici per l'edilizia è *Green Building Materials. A guide to Product Selection and Specification* (1999), i cui autori definiscono i materiali edilizi ecologici come quelli che utilizzano le risorse della

Terra in modo ambientalmente responsabile. La vaghezza di tale principio generale va tradotta in criteri oggettivi di selezione dei prodotti. La grande confusione in materia ha spinto alcune organizzazioni a fornire alcuni requisiti per l'ecologicità dei prodotti. Associazioni quali l'Inbar e l'Anab, definiscono ecologici i soli materiali naturali, altre invece indicano quei prodotti riciclati o riciclabili, oppure quei materiali che non emettono sostanze chimiche in fase d'uso (*Indoor Air Quality*). In realtà non esistono materiali e prodotti "ecologici" in senso assoluto: l'ecologicità dipende dal contesto di produzione e d'uso del prodotto, dall'applicazione all'edificio, dalle prestazioni attese. Il bilancio ambientale di alcuni materiali plastici (riciclati o riciclabili) può rivelarsi più virtuoso di taluni materiali "naturali", la cui coltivazione richiede grandi quantità di acqua, energia, pesticidi, fertilizzanti.




Un prodotto può essere definito ecologico, quando garantisce le prestazioni attese, producendo ridotti impatti ambientali (consumo di risorse e produzione di rifiuti e inquinanti). L'obiettivo principale dovrebbe essere quello *dell'eco-efficienza*: incremento delle prestazioni e riduzione dei carichi ambientali.

Spesso, però, per incrementare le prestazioni, si compromette la riciclabilità di un prodotto: un esempio è rappresentato dal trattamento basso-emissivo delle vetrate, il cui strato di ossidi metallici non ne permette il recupero del materiale. Sarebbe quindi opportuno individuare la soglia di minor carico ambientale, tra miglioramento delle prestazioni e incremento degli impatti.

In questa direzione tendono la direttiva 106/89/CEE sui materiali da costruzione, i sistemi di etichettatura ecologica, l'Environmental Management previsto dalle ISO 14000.

Un indicatore importante è rappresentato dall'energia incorporata (*embodied energy*), ovvero una stima della quantità totale di energia utilizzata per trasformare le materie prime in prodotti edilizi, nelle fasi di acquisizione delle materie, trasporto, lavorazione e messa in opera, computata in MJ/kg o MJ/m<sup>3</sup> ed espressa in termini di CO<sub>2</sub> equivalente.

Tale indicatore, non risulta sempre significativo, in quanto una volta trasformati in componenti edilizi i rapporti cambiano notevolmente, a seconda che si tratti di elementi leggeri o massivi. In tal senso risulta importante definire qual è l'unità funzionale di interesse, ovvero qual è la quantità di materiale necessaria per raggiungere un determinato obiettivo (prestazione). Volendo confrontare l'impatto ambientale dovuto all'utilizzo di diversi materiali isolanti, si deve procedere anzitutto definendo la prestazione attesa, in questo caso la resistenza termica. Conoscendo conduttività termica e densità dei vari materiali, si definiscono gli spessori necessari per raggiungere la prestazione e di conseguenza la quantità di materiale impiegato (unità funzionale). Si noterà (Tab. 3.3.1.1) come spesso, materiali che presentano un GWP (Global Warming Potential, indicato in kg di CO<sub>2</sub> equivalente per kg di prodotto) alto, risultino, nella definizione della unità funzionale, più virtuosi di altri: nel caso in esame, a fronte di un resistenza termica pari a 3 m<sup>2</sup>K/W, la minor conduttività termica del poliuretano espanso, e la sua bassa densità, permette l'utilizzo di una ridotta quantità di materiale e di condurre quindi ad un impatto ambientale più basso rispetto a materiali quali la lana di roccia e la fibra di legno.

|   |                           | Densità            | Sp. per<br>R=<br>3 m <sup>2</sup> K/W | Global<br>Warming<br>Potential         | Capacità<br>termica/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|
|   |                           | $\rho$             | Sp.                                   | GWP/ m <sup>2</sup>                    | C                                  |
|   | Isolanti                  | kg/ m <sup>3</sup> | cm                                    | kg CO <sub>2</sub> ,eq/ m <sup>2</sup> | kJ/ kgK                            |
|  | Sughero in granuli        | 100                | 15 cm                                 | 2,85                                   | 27                                 |
|  | Fibra di legno            | 100                | 13,5 cm                               | 13,23                                  | 27                                 |
|  | Lana di roccia            | 100                | 12 cm                                 | 12,6                                   | 12                                 |
|  | Poliuretano espanso (PUR) | 40                 | 9 cm                                  | 10,8                                   | 4,86                               |

Tab. 3.3.1.1 Potenziale effetto serra per pannello in lana di roccia.

Unità funzionale: Resistenza Termica R=3m<sup>2</sup>K/W

### 3.3.2 Il ruolo delle intercapedini d'aria

L'uso delle intercapedini d'aria è frequente nelle stratificazioni edilizie: esse sono classificabili in non *ventilate*, *debolmente ventilate* o *fortemente ventilate*<sup>5</sup>.

Tali strati rivestono funzioni diverse, quali l'attrezzabilità e l'ispezionabilità dei pacchetti, la protezione della struttura portante dagli agenti atmosferici, la schermatura dall'irraggiamento.

Le camere d'aria non ventilate sono intercapedini presenti all'interno della stratificazione d'involucro, che non hanno prese di adduzione e di emissione. Servono, di norma, per l'alloggiamento degli impianti e/o per compensare la differenza di spessore che si crea fra struttura portante e stratificazione di tamponamento. Tali intercapedini si trovano sul lato interno o in una zona intermedia della stratificazione; raramente si trovano in facciata, se non per ragioni legate allo sfruttamento del guadagno solare per effetto-serra.

Gli effetti benefici delle intercapedini d'aria non ventilate sulle prestazioni termiche delle chiusure d'involucro sono stati sovente sovrastimati: in realtà, per spessori dell'intercapedine superiore ai 2 cm, si ha una forte riduzione delle prestazioni di resistenza termica dell'intercapedine, diventando lo scambio di calore prevalentemente convettivo.

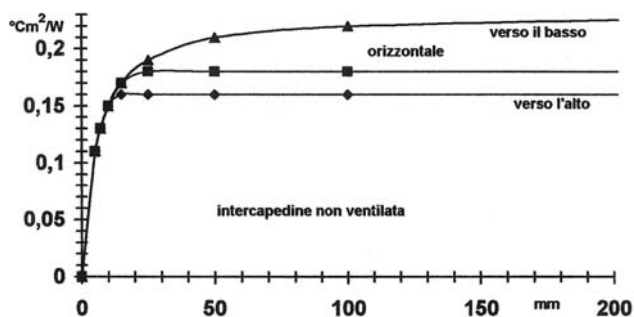


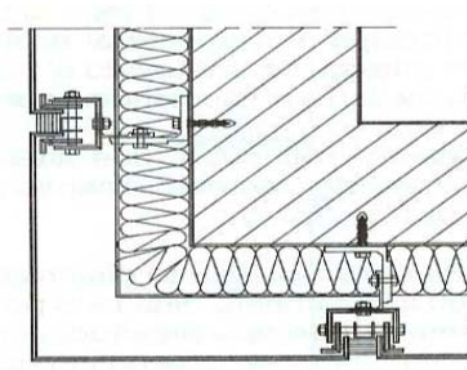
Fig. 3.3.2.1 Norma europea CEN TC89 302E. Resistenza termica di intercapedini d'aria non ventilate per flusso di calore orizzontale o verticale: la resistenza varia, in funzione dello spessore, in modo non lineare

---

<sup>5</sup> UNI EN ISO 6946/1999 e norma europea CEN TC89 302E

Le camere d'aria ventilate si trovano di norma immediatamente dietro al rivestimento esterno e svolgono una funzione protettiva dell'involucro: gli agenti atmosferici si concentrano su una superficie di sacrificio esterna ed il flusso d'aria, che corre immediatamente all'interno di questa, contribuisce a mantenere asciutto l'involucro, quindi a proteggere gli strati più delicati. Inoltre, in estate, la presenza di una intercapedine ventilata costituisce uno schermo alla radiazione solare: lo scambio termico per irraggiamento diretto viene di fatto eliminato o di molto diminuito grazie alla presenza di un tale elemento; i raggi del sole scaldano la superficie esterna della parete, ma la lama d'aria retrostante riesce ad espellere, grazie al moto convettivo naturale, buona parte del calore alla sommità della parete, prima che esso interagisca con il resto dell'involucro edilizio. Nelle zone ventose o con forti precipitazioni sono da sempre stati adottati particolari tipi di rivestimento delle pareti esterne, quali scandole di legno o lastre di ardesia, ancorate ad una struttura in listelli di legno. Le moderne facciate ventilate possono essere costituite da materiali opachi, trasparenti o traslucidi.

Oggi la "facciata ventilata", può essere annoverata fra le tecniche di riqualificazione e recupero degli edifici ed è particolarmente diffusa nel Centro-Europa.



*Fig. 3.3.2.2. Esempio di facciata ventilata in sezione, con rivestimento esterno leggero.*



### 3.3.3 L'adeguamento delle superfici trasparenti

Le superficie trasparenti in un edificio sono responsabili di buona parte delle dispersioni termiche per trasmissione attraverso l'involucro. Le vetrate isolanti hanno lo scopo di aumentare l'isolamento termico del vetro attraverso l'introduzione di aria o gas fra due o più lastre di vetro; il sistema più semplice è quello di utilizzare un'intercapedine di aria disidratata fra le due lastre. L'evoluzione del sistema a vetrate isolanti si è incentrata su diversi aspetti:

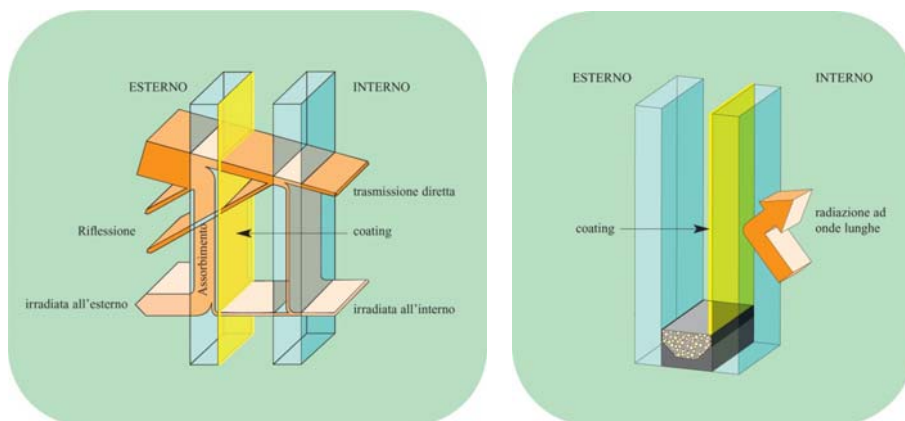
- migliorare l'isolamento riducendo il coefficiente di trasmittanza termica;
- migliorare la tenuta dei giunti perimetrali (adesivi, sigillanti, canaline, ecc.) in termini meccanici, di durabilità, di permeabilità al vapore acqueo;
- migliorare le capacità di disidratazione dei sistemi impiegati (assorbimento del vapore acqueo presente nel gas dell'intercapedine).

Gran parte degli sforzi di ricerca sono stati rivolti allo studio delle intercapedini di gas che si oppongono ai meccanismi di trasmissione del calore fra ambiente interno ed esterno secondo scambi termici radiativi, convettivi e conduttori. Allo stato della ricerca possiamo dire che le tecnologie più efficaci si oppongono alla dispersione termica in due modi:

- operando sulla natura del gas (Aria, Argon e Krypton) e sullo spessore dell'intercapedine, riducendo così gli scambi convettivi nell'intercapedine stessa e migliorando sensibilmente le caratteristiche di isolamento termico; una vetrata isolante avente intercapedine di 15 mm riempita con gas speciale raggiunge valori di trasmittanza termica compresi fra 1,1-1,3 W/m<sup>2</sup> °C (ulteriormente diminuibile solo attraverso altre intercapedini di aria o gas);
- operando sui depositi superficiali che riducono l'emissività emisferica delle superfici (basata su di una curva di emissione termica di corpo nero a temperatura ambiente) fondamentalmente secondo le seguenti tecnologie: deposito sottovuoto con tecnica *DC magnetron sputtering* (polverizzazione catodica in campo elettromagnetico sotto vuoto spinto di metalli ed ossidi metallici) di multistrati a base di metalli costituiti da tre strati (un dielettrico, un

metallo e un dielettrico), oppure deposito ad elevata temperatura con tecnica di pirolisi di ossidi metallici drogati (semiconduttori) con uno spessore totale del coating monostrato.

L'applicazione di sottili film metallici o di materiali semiconduttori può modificare la trasmittanza ed i fattori di riflessione e di assorbimento di una superficie vetrata; questi film possono essere concepiti per assorbire o riflettere differenti bande di lunghezza d'onda.



*Fig. 3.3.3.1 A sinistra schema di vetrata isolante con vetro coatizzato a controllo solare; a destra schema di vetrata isolante con vetro basso emissivo*

Il vetro a controllo solare assume un ruolo fondamentale per il risparmio energetico. In climi caldi o negli edifici con elevati carichi termici entranti, il vetro a controllo solare minimizza il guadagno solare respingendo le radiazioni e contribuendo ad eliminare l'abbagliamento. In condizioni climatiche più temperate questa funzione offre un buon equilibrio tra controllo solare e alti livelli di luce naturale. Durante l'inverno, il vetro basso emissivo consente invece di ridurre le dispersioni termiche, senza perdite significative di luce naturale entrante. Tuttavia, se non associato a controllo solare, in estate il vetro può diventare eccessivamente caldo. La corretta scelta del vetro può contribuire a ridurre le spese, i costi di gestione e le emissioni di anidride carbonica di un edificio durante tutto l'anno.

## **CAP 4 - Il protocollo di intervento: strategie per diverse tipologie di studio**

Sulla base delle possibili strategie di riqualificazione degli edifici, illustrate nel capitolo 3, è stato redatto il seguente protocollo di intervento sui 25 casi di studio selezionati (elencati nel capitolo 2), i quali possono ritenersi rappresentativi dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica costruito a Parma sino agli '60.

La schedatura che segue riporta un inquadramento generale del caso di studio in esame, con elencati i dati storici e volumetrici, più una descrizione generale e/o gli estratti delle relazioni tecniche di progetto. Segue un'istruttoria urbanistico-edilizia, con estratti del P.O.C. e del R.U.E. vigenti, che consente di inquadrare l'edificio nel contesto, spesso profondamente mutato rispetto al quadro iniziale di progetto. Si passa quindi all'analisi distributiva del caso di studio, con individuazione delle dimensioni degli alloggi e della destinazione d'uso dei locali interni.

Successivamente sono trattate, per ogni edificio, le linee guida di intervento sugli spazi esterni ed interni, evidenziando le necessità di adeguamento dimensionale ed impiantistico.

Si passa quindi all'individuazione grafica delle possibilità di adeguamento della distribuzione interna degli edifici, per poi concludere con le modalità di intervento sull'involucro edilizio.

### **4.1 Protocollo di intervento generale su 25 casi studio**

Sono di seguito riportate le linee guida di intervento sui 25 casi di studio selezionati. Molte delle illustrazioni e delle considerazioni riportate nelle seguenti schede sono state sviluppate in un lavoro di tesi di laurea magistrale della facoltà di architettura di Parma.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> FERRARINI C., MARIOTTI S., MUSSI E., *Edilizia sociale a Parma. Protocollo di intervento per la riqualificazione ambientale*, tesi di laurea magistrale in Architettura, Facoltà di Architettura di Parma, a.a. 2008/2009. 2010, relatore prof. Ghini Agnese, correlatori arch Michelotti Michela, arch. Mazzadi Emanuele

## SCHEDA n° 1

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |    | <b>1858 – Schiera</b><br><b>Complesso di Via della Salute</b><br>Via della Salute 2/38 - 3/21<br><i>AS Pr Patrimonio dello Stato Mappe n°694-697</i> |
| PROGETTO                 | <b>Anno di costruzione:</b> 1858<br><b>Committente:</b> Governo di Luisa Maria di Borbone<br><b>Progettista:</b> arch. Gaetano Castelli<br><b>Legge di riferimento:</b> Decreto Sovrano del 2 dicembre 1856<br><b>Titolo abilitativo:</b> AS Pr Patrimonio dello Stato Mappe n°694-697<br><b>Tipologia edilizia:</b> schiera <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale  |  |
| TECNICA                  | <b>Tecnologia costruttiva:</b><br>struttura portante in muratura in laterizio   |  |
| DATI                     | <b>N° edifici:</b> 4 - <b>N° piani:</b> 3 fuori terra<br><b>N° unità abitative:</b> 42/edificio <b>N° vani:</b> 87/edificio<br><b>Sup. in pianta:</b> 1090 m <sup>2</sup> /edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m <sup>2</sup> /edificio<br><b>Altezza totale:</b> 10,70 m <b>Vol. lordo:</b> 11663 m <sup>3</sup> /edificio<br><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m <sup>2</sup> /edificio <b>Rapporto S/V=</b> XXX m <sup>-1</sup> |  |
| GESTIONE                 | <b>Proprietario attuale:</b><br>Stato<br><br><b>Gestione:</b>   |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |

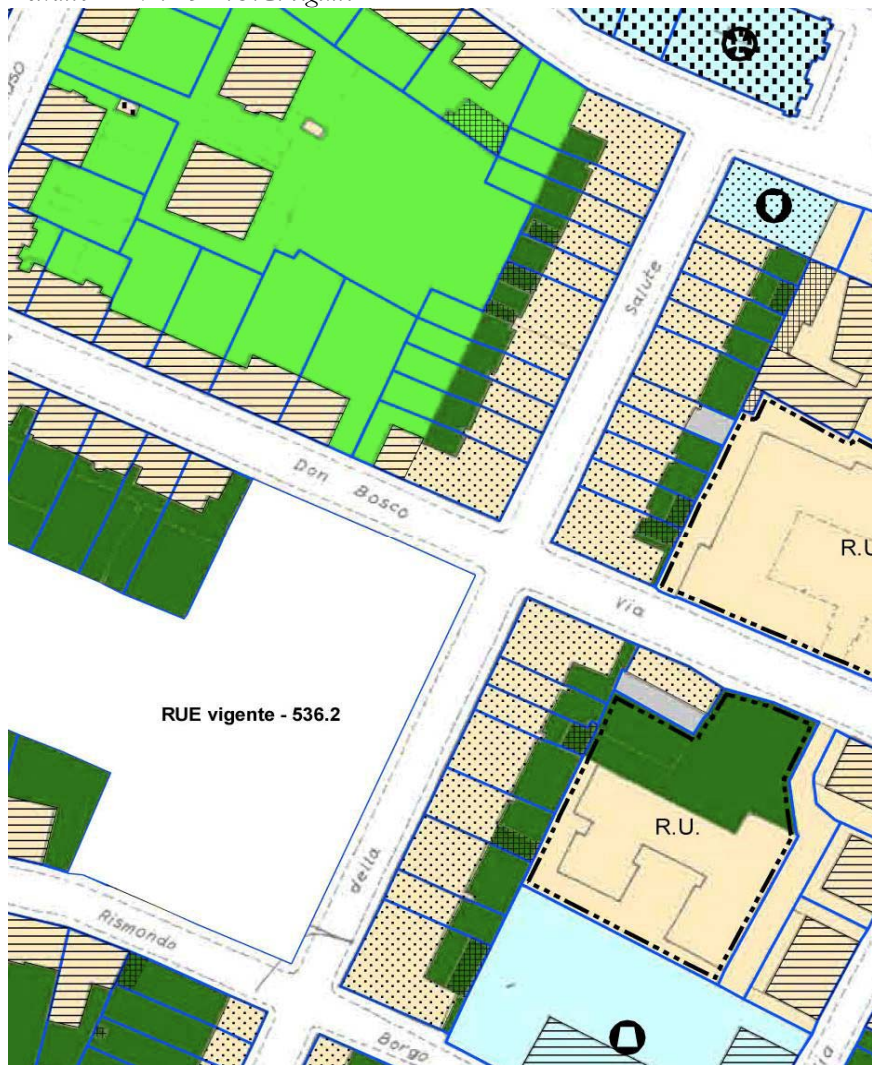
### **Descrizione generale:**

Il complesso edificato comprende quattro fabbricati identici con pianta a "C" collocati simmetricamente rispetto all'asse di Via Della Salute. Tipologicamente gli edifici vengono classificati come a schiera per il numero di accessi che si ripete regolarmente sul marciapiede pubblico, anche se non è propriamente corretto se si considera che ogni ingresso è di tre unità sovrapposte servite da una scala; tale tipologia evoca pertanto quella del lotto gotico medioevale che caratterizza il tessuto edificato dell'oltretorrente di Parma. L'impianto urbano tipologico si caratterizza per l'assoluta regolarità e rigidità che si sviluppa lungo il nuovo asse di via della Salute. I fabbricati si sviluppano su tre livelli fuori terra oltre il piano cantinato. Sul retro sono alloggiati gli orti ed i cortili. Nel corso del tempo, i fabbricati sono stati interessati da una serie di interventi di trasformazione in alcuni casi anche invasivi, finalizzati ad adeguare gli edifici alle esigenze abitative moderne o in alcuni casi a funzioni diverse da quelle abitative; alcune porzioni al piano terra, infatti sono state riqualficate con usi commerciali o terziari. Dall'analisi delle piante non era possibile pensare che la situazione potesse rimanere invariata rispetto al progetto originario. Tuttavia, nonostante le trasformazioni successive, è ancora percepibile il pregio architettonico che fa sì che questi edifici non passino inosservati. In ogni fabbricato sono presenti tre tipologie di alloggi, quelle presenti sulle ali, quella al centro e le rimanenti più piccole a lotto lungo e fronte ristretta. I prospetti sono caratterizzati da una parte basamentale con finitura più grezza dell'intonaco che termina con una cornice marcapiano e da cornici orizzontali che seguono la linea orizzontale dei davanzali delle finestre del piano primo e del piano secondo. Le cornici delle finestre e delle porte completano l'apparato decorativo. I serramenti sono prevalentemente il legno. La copertura è del tipo a padiglione, ha struttura in legno con soprastanti pianelle e manto in elementi di laterizio. La carenza di documentazione di cui si è in possesso non consente una puntuale analisi tecnologica e tipologica, pertanto il lavoro di analisi di seguito riportato si limiterà alla lettura storica dell'intervento poiché di rilevante importanza sia sociale che urbanistica e all'interpretazione delle piante del fabbricato per rendere immediata la composizione delle singole unità abitative e dei singoli locali che le compongono.



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente*



### DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:

*zona mista con priorità di uso abitativo – verde privato vincolato*

### CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:








-







**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego



di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

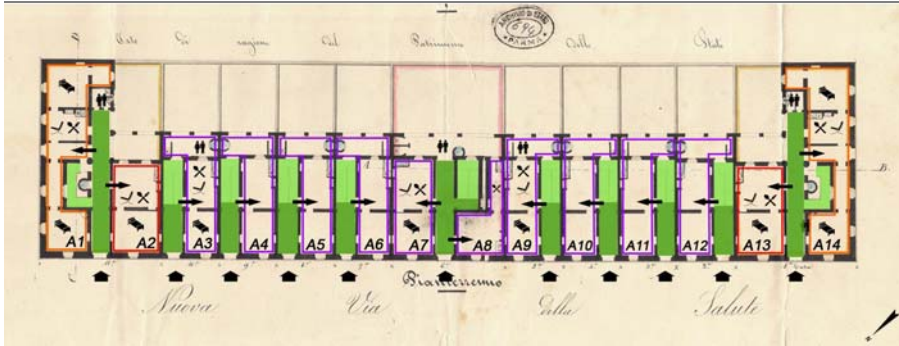
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

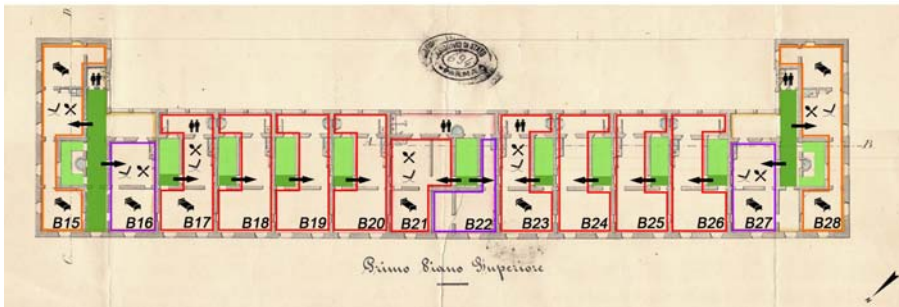
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

## Analisi distributiva



Pianta piano terra



Pianta piano primo


## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale



 Distribuzione verticale

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1      | 3    | 64,12     | 3,2                | 205,18      |
| A2      | 2    | 50,18     | 3,2                | 160,57      |
| A3      | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A4      | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A5      | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A6      | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A7      | 2    | 33,61     | 3,2                | 107,55      |
| A8      | 1    | 24,54     | 3,2                | 78,52       |
| A9      | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A10     | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A11     | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A12     | 2    | 37,17     | 3,2                | 118,94      |
| A13     | 2    | 50,18     | 3,2                | 160,57      |
| A14     | 3    | 64,12     | 3,2                | 205,18      |
| B15=C29 | 3    | 64,12     | 3,2                | 205,18      |
| B16=C30 | 2    | 38,79     | 3,2                | 124,12      |
| B17=C31 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B18=C32 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B19=C33 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B20=C34 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B21=C35 | 2    | 43,2      | 3,2                | 138,24      |
| B22=C36 | 1    | 32,21     | 3,2                | 103,07      |
| B23=C37 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B24=C38 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B25=C39 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B26=C40 | 2    | 46,72     | 3,2                | 149,5       |
| B27=C41 | 2    | 38,79     | 3,2                | 124,12      |
| B28=C42 | 3    | 64,12     | 3,2                | 205,18      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 3 piani fuori terra più un piano interrato. In tutti i piani l'altezza interpiano è di 3,20m. Le unità alle estremità dell'edificio sono quelle più grandi (3 vani), ma hanno i servizi igienici in comune con l'unità più piccola a fianco così come le unità centrali dell'edificio (A7, A8, B21, B22, C36, C37). Le altre unità più piccole (2 vani) hanno i servizi igienici privati. Tutti i servizi igienici si affacciano ad est sui giardini privati.

## SCHEDA n° 2

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1905 – Schiera</b></p> <h3>Complesso di Via della Salute</h3> <p>Via della Salute 25/69 - 40/84</p> <p><i>ASC Pr Contratti 1905 volume II</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1905<br/><b>Committente:</b> Comune di Parma<br/><b>Progettista:</b> ing. Domenico Ferrari<br/><b>Legge di riferimento:</b> Delibera del consiglio comunale 1904 e Relazione del sindaco G. Mariotti 1904<br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Contratti 1905 volume II<br/><b>Tipologia edilizia:</b> schiera <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>  |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura in laterizio e solai in legno</p>  |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 2 - <b>N° piani:</b> 2 fuori terra e un interrato<br/><b>N° unità abitative:</b> 23/edificio <b>N° vani:</b> 92/edificio<br/><b>Sup. in pianta:</b> 62,70 m<sup>2</sup>/edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup>/edificio<br/><b>Altezza totale:</b> 8,84 m <b>Vol. lordo:</b> 427,59 m<sup>3</sup>/edificio<br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup>/edificio <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

### **Descrizione generale:**

Rappresenta uno dei primi esempi di case popolari con tipologia a schiera ottenuta dalla ripetizione di unità abitative modulari, realizzati sulla base di un progetto unitario che comprende anche il complesso prospiciente sul lato opposto della strada. Proprio per la progettazione unitaria che ha interessato la realizzazione di questi edifici, rappresenta un'importante esempio, se non il primo, di trasformazione urbana nella zona dell'Oltretorrente all'interno della cinta muraria rinascimentale occupata dagli orti. L'impianto urbano tipologico si caratterizza per l'assoluta regolarità e rigidità che si sviluppa lungo il nuovo asse di via della Salute. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre il piano di cantinato. Le singole unità hanno accesso diretto al marciapiede stradale, mentre lo spazio all'aperto pertinenziale delle singole unità trovano sede sul lato posteriore. Oggi i fronti principali si caratterizzano per le tonalità cromatiche pastello che evidenziano ulteriormente la modularità con la quale si accorpano in ripetizione le singole unità abitative. Le caratteristiche dei complessi edificati di via della Salute fanno sì che questa parte di città non passi inosservata. Oltre che per i cromatismi, la facciata principale della singola unità si connota per l'assimetria delle bucaure contornate da cornici che unitamente alla fascia marcapiano della zoccolatura basamentale compongono l'apparato decorativo che arricchisce il prospetto. I fronti sono rivestiti in intonaco tinteggiato. I serramenti sono prevalentemente in legno. La copertura è del tipo a padiglione con manto in elementi in laterizio.

La carenza di documentazione di cui si è in possesso non consente una puntuale analisi tecnologica e tipologica, pertanto il lavoro di analisi di seguito riportato si limiterà alla lettura storica dell'intervento poiché di rilevante importanza sia sociale che urbanistica e all'interpretazione delle piante del fabbricato per rendere immediata la composizione delle singole unità abitative e dei singoli locali che le compongono.



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente.*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità ad uso abitativo-verde privato vincolato

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**








-







**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego



di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

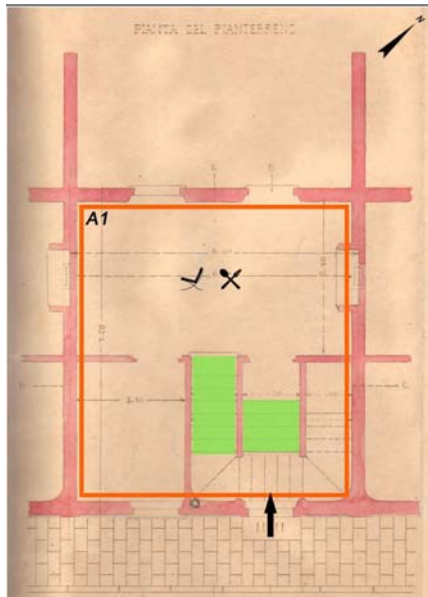
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

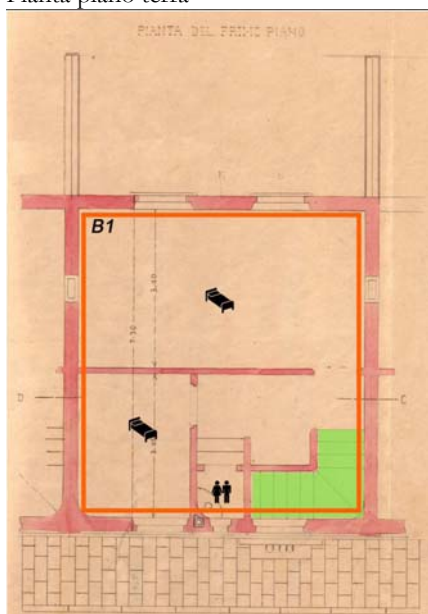
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

## Analisi distributiva





















Pianta piano terra



Pianta piano primo

## Legenda

|   |                                   |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Unità immobiliare fino a 40 mq    |  | Ingresso unità immobiliare             |
|  | Unità immobiliare da 41 a 50 mq   |  | Ingresso condominio                    |
|  | Unità immobiliare da 51 a 60 mq   |  | Cucina / angolo cottura                |
|  | Unità immobiliare da 61 a 70 mq   |  | Bagno                                  |
|  | Unità immobiliare da 71 a 80 mq   |  | Camera da letto                        |
|  | Unità immobiliare da 81 a 90 mq   |  | Soggiorno / sala da pranzo             |
|  | Unità immobiliare da 91 a 100 mq  | <b>A,B,C...</b>   | Identificativo del piano dell'edificio |
|  | Unità immobiliare da 101 a 110 mq | <b>1,2,3...</b>   | Numero progressivo delle unità         |
|  | Unità immobiliare oltre 110 mq    |  | Spazi comuni                           |
|   |                                   |  | Distribuzione orizzontale              |
|   |                                   |  | Distribuzione verticale                |

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| A1    | 2    | 28,05                  | 3,23               | 90,6                     |
| B1    | 2    | 33,45                  | 3,23               | 108,04                   |
| A1+B1 | 4    | 61,5                   | 3,23               | 198,64                   |

### NOTE:

I due lotti che compongono l'ampliamento della parte storica del quartiere di case di Via della Salute sono formati ciascuno da 23 unità immobiliari.

Ogni unità immobiliare è composta da 2 piani fuori terra, un piano sotterraneo, ingresso indipendente e giardino retrostante.

## SCHEDA n° 3

FOTO AEREA



**1906 – Schiera**

### Edifici in Viale Mentana

Viale Mentana 22/30 - 33/40 – 54/56 –  
58/60- 62/82

Stradello San Girolamo 1/5

*ASC Pr Contratti 1905 volume II*

TECNICA PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1906

**Committente:** Comune di Parma

**Progettista:** ing. Domenico Ferrari

**Legge di riferimento:** Delibera del consiglio comunale 1904 e Relazione del sindaco G. Mariotti 1904

**Titolo abilitativo:** ASC Pr Contratti 1905 volume II

**Tipologia edilizia:** schiera **Destinazione d'uso:** residenziale

**Tecnologia costruttiva:**

struttura portante in muratura in laterizio e solai in legno

GESTIONE DATI

**N° edifici:** 6 - **N° piani:** 2 fuori terra e un interrato – 3 piani fuori terra e un interrato (Viale Mentana n. 36-72)

**N° unità abitative:** 28 **N° vani:** 4/edificio

**Sup. in pianta:** 63,87 m<sup>2</sup>/edificio **S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup>/edificio

**Altezza totale:** 7,80 m (per edifici a 2 piani) – 11,70 (per edifici a 3 piani) **Vol. lordo:** 498,18 m<sup>3</sup>/edificio (per edifici a 2 piani) – 747,27 m<sup>3</sup>/edificio (per edifici a 3 piani)

**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup>/edificio **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>

**Proprietario attuale:**

Privati

**Gestione:**

FOTO AEREA DEL QUARTIERE



### Descrizione generale:

Complesso di 38 edifici d'abitazione, su di un'area di mq. 8.076, così costituito da 36 casette unifamigliari a un piano (tipo "cottage"), con due stanze al pianterreno e due al primo piano, variamente unite fra loro a gruppi di due, di quattro o più unità e, due case di due piani ciascuna, inserite in due dei gruppi maggiori delle casette precedenti, ciascuna con sei appartamenti di due o tre camere. Gli edifici ai civici 42, 46, 48, 50, 52, hanno subito modifiche in quanto ricostruiti e rialzati di un piano. La composizione dell'organismo edilizio dell'unità tipo vede il pianterreno rialzato di circa 80 cm. La cucina è al pianterreno e la camera da letto sovrastante prospettano sul giardinetto od orticello di proprietà posto sul retro (di minimo 90 mq.) Ogni casa ha impianto separato di acqua potabile, cantina sotterranea e gabinetto a chiusura idraulica. Le due case di maggior mole hanno due appartamenti di due stanze al pianterreno. Il primo e il secondo piano hanno ciascuno un appartamento di due stanze e uno di tre, la cui terza stanza è ricavata nel vano che a pianterreno serve da ingresso. Anche qui, ogni appartamento è provvisto di un ambiente separato nelle cantine, impianto speciale di acqua potabile e gabinetto proprio a chiusura idraulica. Il giardino o cortile appartenente alla casa è di uso comune. L'altezza degli ambienti del pianterreno è di mt. 3,05; quella degli ambienti dei piani superiori varia dai mt. 3,15 ai mt. 3,35. (Estratto C. Castagneti, O. Hainess, E. Pellegrini, *Le mura di Parma*, voll. III, Parma, 1980)

La carenza di documentazione di cui si è in possesso non consente una puntuale analisi tecnologica e tipologica, pertanto il lavoro di analisi di seguito riportato si limiterà alla lettura storica dell'intervento ed alle vicende che lo riguardano e all'interpretazione delle piante del fabbricato per rendere immediata la composizione delle singole unità abitative e dei singoli locali che le compongono. L'intervento in oggetto è contemporaneo a quello di via della Salute e pertanto assume importante rilevanza più per l'aspetto storico che per quello tipologico e tecnologico, soprattutto considerando il fatto che tali edifici hanno subito nel corso del tempo modifiche anche di carattere sostanziale, pertanto non può essere considerato come punto di partenza il progetto originario essendo questo troppo distante dalle caratteristiche contemporanee degli edifici residenziali.
















**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego



di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

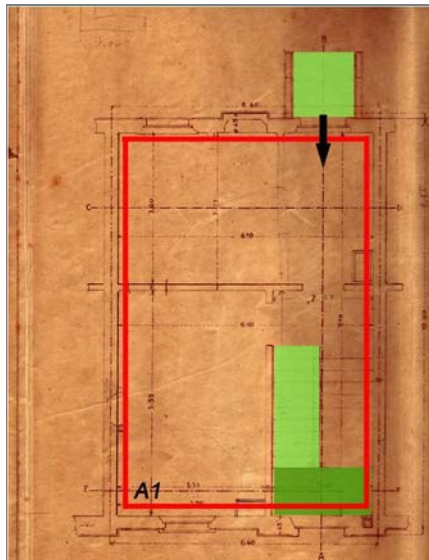
c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

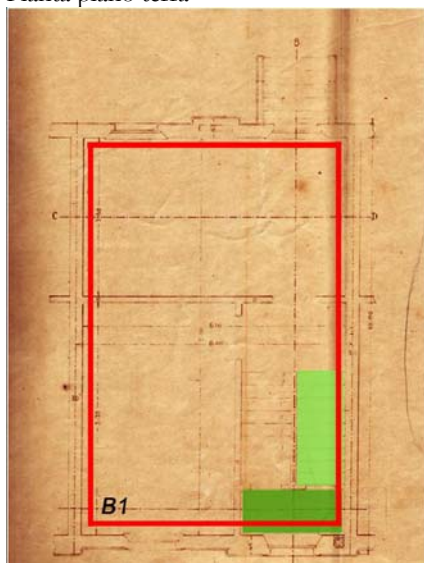
11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

## Analisi distributiva

---












Pianta piano terra



Pianta piano primo

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq



-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| A1    | 2    | 28,05                  | 3,23               | 90,6                     |
| B1    | 2    | 33,45                  | 3,23               | 108,04                   |
| A1+B1 | 4    | 61,5                   | 3,23               | 198,64                   |

### NOTE:

Gli edifici a schiera di Viale Mentana hanno caratteristiche analoghe a quelli del II stralcio di Via della Salute. Ogni unità immobiliare è composta da 2 piani fuori terra, un piano sotterraneo, ingresso indipendente e giardino retrostante.

## SCHEDA n° 4

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1925 – In linea</b><br/><b>Case della Cassa di Risparmio</b></p>     |
|                          |   | <p>Viale Maria Luigia 5<br/><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 32811924</i></p> |
| TECNICA PROGETTO         | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1925<br/><b>Committente:</b> Cassa di Risparmio di Parma<br/><b>Progettista:</b> Arch. Annibale Broglio<br/><b>Legge di riferimento:</b> Decreto Reale del 7 ottobre 1923<br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 32811924<br/><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>   |  |
|                          | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>  |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra, uno ribassato e un sottotetto<br/><b>N° unità abitative:</b> 23 <b>N° vani:</b> 73<br/><b>Sup. in pianta:</b> 417 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 15,40 m <b>Vol. lordo:</b> 6421,80 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Privati<br/><b>Gestione:</b></p>  |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |

### **Descrizione generale:**

Per le caratteristiche leggibili dalle piante, l'edificio è sicuramente classificabile come tipologia edilizia in linea, mentre per la disomogeneità altimetrica che differenzia i vari volumi, il fabbricato può anche essere definito come a "gradoni", poiché si compone di un blocco centrale a tre piani sviluppato in lunghezza e due volumi identici alti quattro piani disposti alle estremità. La costruzione è simmetrica.

L'architettura del fabbricato e l'aspetto curato del giardino antistante, fanno sì che questo complesso passi difficilmente inosservato. L'edificio è infatti connotato da un importante apparato decorativo "classicggiante" che si esprime esclusivamente sui fronti principali con bugnature basamentali realizzate in intonaco, cornici di porte e finestre, mensole arricchite da bassorilievi, balaustre di balconi e timpani. Il fronte principale è intonacato e tinteggiato di grigio fino all'altezza del marcapiano del piano terra, il resto della facciata è intonacato e tinteggiato di colore giallo. I due ingressi, preceduti da qualche gradino, sono evidenziati da una cornice in rilievo di intonaco bianco. Le finestre del piano terra, del secondo e del terzo piano sono decorate con una cornice di intonaco bianca mentre quelle del primo piano hanno cornice e timpano in intonaco bianco. Il fronte posteriore è ben più povero rispetto ai prospetti principali, è infatti privo di elementi decorativi ad eccezione di semplici cornici alle finestre dei blocchi di estremità e mensole che continuano le fughe dei davanzali in tutta la larghezza dei blocchi di estremità. Ogni finitura è semplificata quasi all'eccesso, i parapetti dei balconi sono in acciaio a disegno semplice a doghe verticali, porte e finestre non sono arricchite da nessun disegno, il fronte è interamente intonacato e tinteggiato con colore giallo. Nonostante la facciata posteriore sia movimentata dai volumi sporgenti alle estremità, complessivamente non si evidenziano particolari significativi che ricordino anche lontanamente la cura del dettaglio e la ricchezza che caratterizzano la facciata principale conferendogli un significativo pregio architettonico. La copertura di tutti i blocchi è del tipo a padiglione con manto in elementi di laterizio.



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente.*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità ad uso abitativo - verde privato vincolato







### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia





**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**



*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego



di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

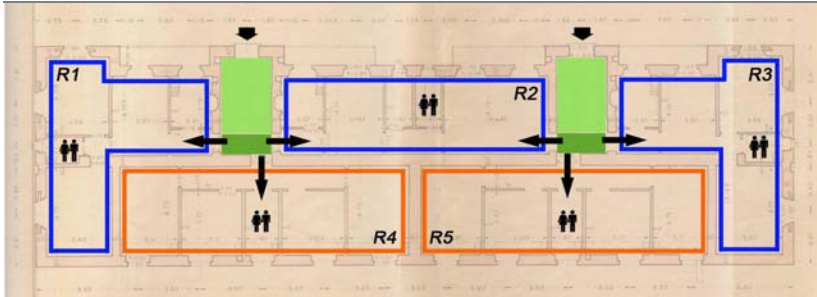
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

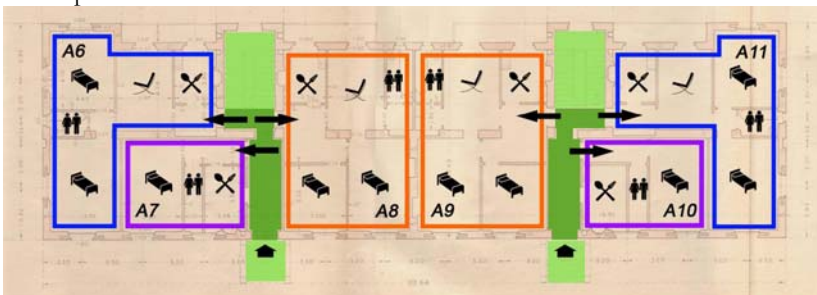
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

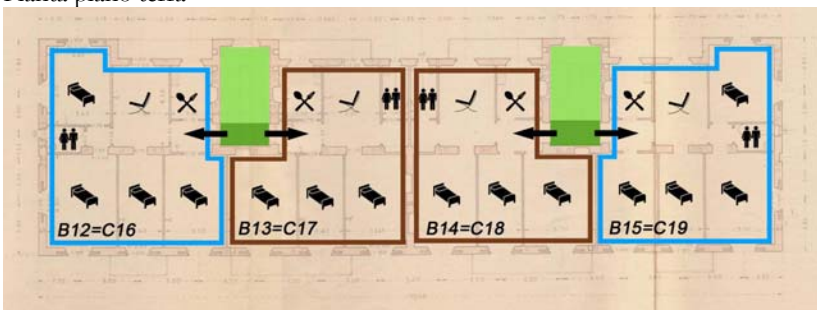
## Analisi distributiva



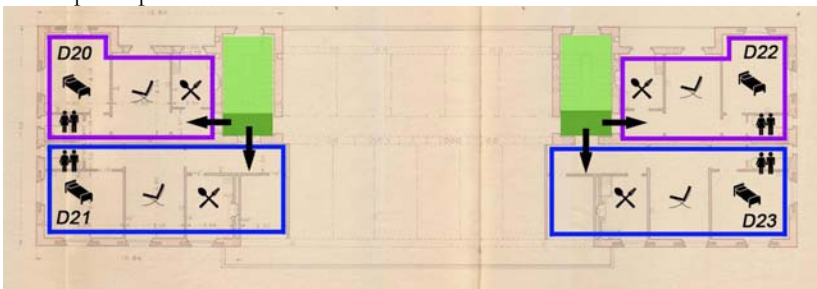
Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano terzo e sottotetto

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità   | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|---------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| R1      | 3    | 53,27                  | 3,75               | 199,76                   |
| R2      | 3    | 53,27                  | 3,75               | 199,76                   |
| R3      | 3    | 55,5                   | 3,75               | 208,13                   |
| R4      | 3    | 89,27                  | 3,75               | 259,76                   |
| R5      | 3    | 89,27                  | 3,75               | 259,76                   |
| A6      | 3    | 58,1                   | 3,75               | 217,88                   |
| A7      | 1    | 30,68                  | 3,75               | 115,05                   |
| A8      | 3    | 61,5                   | 3,75               | 230,63                   |
| A9      | 3    | 61,5                   | 3,75               | 230,63                   |
| A10     | 1    | 30,68                  | 3,75               | 115,05                   |
| A11     | 3    | 58,1                   | 3,75               | 217,88                   |
| B12=C16 | 5    | 85,54                  | 3,55               | 303,67                   |
| B13=C17 | 4    | 74,14                  | 3,55               | 263,20                   |
| B14=C18 | 4    | 74,14                  | 3,55               | 263,20                   |
| B14=C19 | 5    | 85,54                  | 3,55               | 303,67                   |
| D20     | 2    | 40,09                  | 3,55               | 142,32                   |
| D21     | 2    | 59,48                  | 3,55               | 211,15                   |
| D22     | 2    | 59,48                  | 3,55               | 211,15                   |
| D23     | 2    | 40,09                  | 3,55               | 142,32                   |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano ribassato (R) il quale è abitato e un sottotetto. Il piano ribassato e il piano primo hanno un'altezza interpiano di 3,75m, invece gli altri piani di 3,55m. Il solo piano ribassato ha la muratura portante perimetrale di 60cm di spessore, invece per i restanti piani è di 45cm.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.  |          |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero limitato rispetto alle necessità.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Il numero non è adeguato in rapporto al carico urbanistico del fabbricato. In base alla L.122/89 deve essere garantito almeno un posto auto per alloggio.                                 |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito a giardino, mentre quello posteriore con pavimentazione in asfalto è utilizzato come parcheggio condominiale.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u>   |          |
| <b>Facciate</b>  | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>La facciata posteriore è stata trattata con un'attenzione nettamente inferiore rispetto a quella giustamente prestata per il fronte principale. Anche se il valore architettonico dei prospetti è differente non c'è stata coerenza di atteggiamento. |          |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Il cortile sul fronte principale, in linea con l'intero complesso, deve essere soggetto ad interventi di tipo conservativo, sia per quanto attiene al disegno dei percorsi ed ai materiali che per quanto concerne l'apparato vegetativo.

Il fronte principale deve continuare ad essere trattato con la giusta attenzione conservatrice che fino ad ora è stata adottata. Il fronte posteriore, invece necessita di interventi finalizzati a garantire ordine e uniformità nell'installazione dei sistemi di ombreggiamento, degli stenditoi sui balconi e delle macchine di condizionamento.

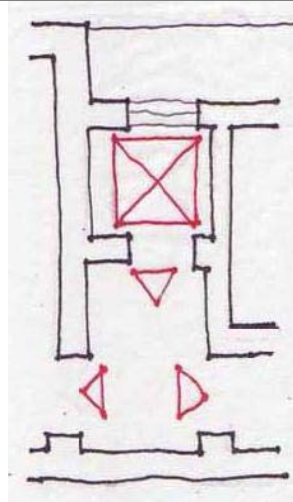
## Locali interni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Ingressi:</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- alle singole unità immobiliari</b> | <p>Gli ingressi condominiali sul fronte principale sono preceduti da 6 gradini, mentre quelli del fronte posteriore sono praticamente a raso. Bisogna considerare che i due cortili sono ad una quota diversa. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Gli ingressi condominiali sul fronte principale non soddisfa il requisito dell'accessibilità, in quanto preceduto da 6 gradini. L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità.</p> |          |
| <b>Scale:</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- private</b>                           | <p>Sono presenti solo scale condominiali. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni in base al D.M. 236/89.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>I parametri dimensionali delle scale non sono conformi in base ai al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe &lt;120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 260 ma c'è ampio spazio vuoto tra una rampa e l'altra.</p>   |          |

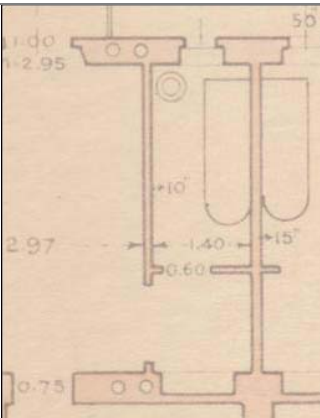
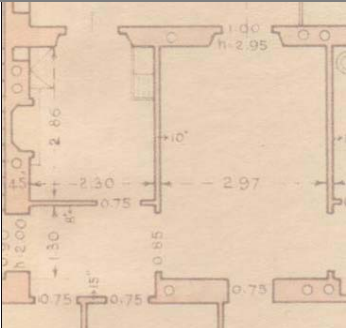
### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per motivi di salvaguardia architettonica, bisognerebbe intervenire solo ed esclusivamente sul fronte posteriore. Per rendere accessibili gli ingressi, sarebbe quindi necessario aprire un passaggio pedonale sul marciapiede di via Gorizia e collegarlo alla quota del cortile con una rampa di p.max dell'8%.

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo.



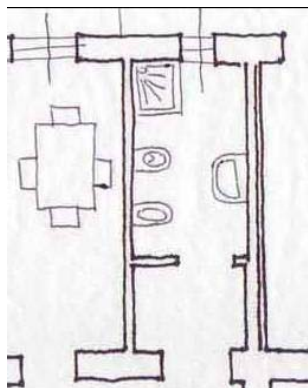
## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | →   |
|--|---|---|
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>  |                                      | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni sono tali da non garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 e inoltre non hanno caratteristiche di comfort adeguate per le esigenze moderne. |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |                                     | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le cucine hanno dimensioni troppo contenute per garantire il consumo dei pasti e un'adeguata fruibilità. Non sono inoltre presenti i fori di aerazione.  |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Lo spazio immediatamente confinante con la cucina ha dimensioni modeste per garantire le esigenze moderne di comfort. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le camere sono tutte adeguate ai parametri igienico-sanitari.   |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Nessun alloggio è dotato di ripostiglio   |   |

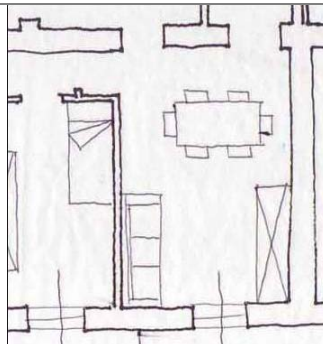


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

I servizi possono essere resi adattabili mediante lo spostamento delle pareti e quindi con interventi di entità non trascurabile e con sacrificio di altri spazi abitativi all'interno dell'unità stessa.



E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata anche se tutte le cucine si affacciano sul fronte posteriore. Per rendere le cucine maggiormente fruibili, bisognerebbe procedere con interventi di redistribuzione interna.



Per rendere le zone giorno più fruibili, bisognerebbe procedere con interventi di redistribuzione interna, ovvero ricorrere all'utilizzo di un altro locale a tali scopi, a discapito quindi di spazi idonei come camere da letto se il numero del nucleo familiare lo permette.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

---

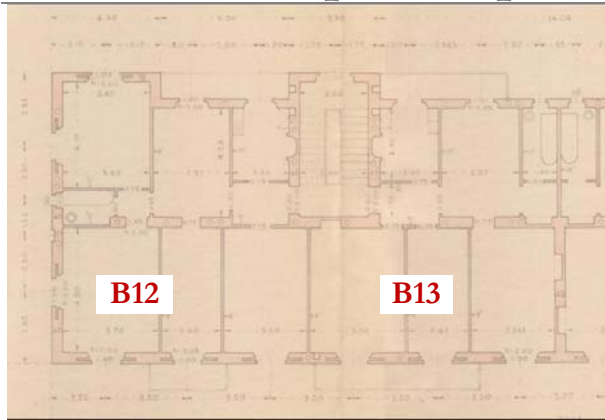
|                               | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|-------------------------------|---|----------|
| <b>Porte e Finestre</b>       | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le porte interne, invece, avendo larghezza inferiore ad 80 cm non rispettano i requisiti dell'adattabilità.  |          |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Rappresenta una significativa criticità che costringe a servirsi dei parcheggi pubblici, ovvero ad indurre a pessime soluzioni alternative (baracche, tettoie, ecc.): carenza tipica del periodo costruzione. La Legge 122/89 stabilisce la necessità di almeno un posto auto privato per ogni alloggio. |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano seminterrato  |          |

---

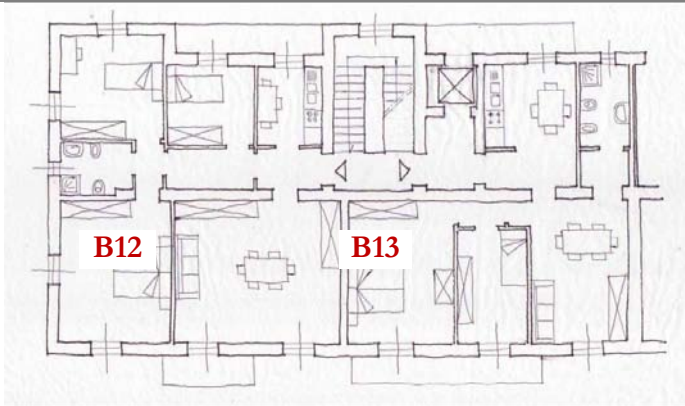
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per garantire le dimensioni conformi delle porte, sarebbe necessario risezionare i vani attraverso interventi murari.

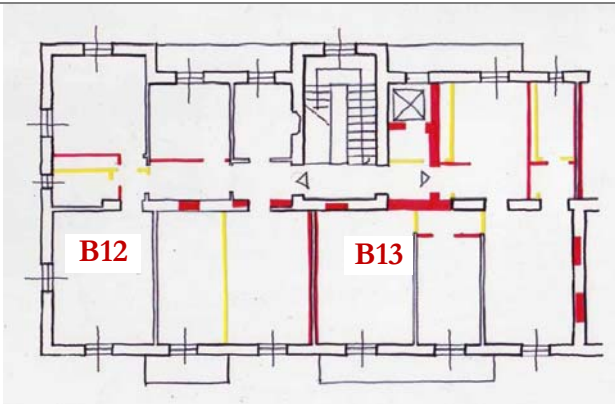
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità<br>B12   |                  | Unità<br>B13   |                  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto         | Stato di fatto | Progetto         |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 7 persone      | <b>4 persone</b> | 5 persone      | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 3              | <b>1</b>         | 2              | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 1              | <b>2</b>         | 1              | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura          | cottura        | <b>cucina</b>    |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | 1                | 1              | 1                |
| SERVIZI IGIENICI:   | 2,68 mq.       | <b>4,58 mq.</b>  | 3,95 mq.       | <b>4,92 mq</b>   |
| RIPOSTIGLI:         | 0              | 0                | 0              | 0                |
| BALCONI:            | 2              | 2                | 2              | 2                |
| SUP. per VANO:      | 17,10 mq       | <b>21,38 mq</b>  | 18,53 mq       | <b>16,59 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 12,22 mq       | <b>21,38 mq</b>  | 14,82 mq       | <b>22,12 mq</b>  |

#### Unità abitativa B12

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa passa da **7 persone a 4 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della zona giorno che risultava troppo piccola e per questo è stata completamente spostata sacrificando due camere da letto situate in prossimità dell'ingresso; dove prima era situato il salotto è stata creata, per le sue caratteristiche dimensionali, una camera singola. Per l'adeguamento del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità è stato sacrificato spazio alla camera singola ed è stata ridistribuita la posizione dei sanitari. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

#### Unità abitativa B13

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa passa da **5 persone a 3 persone**. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona giorno e dell'angolo cottura (trasformato in cucina abitabile) in quanto è stato inserito un ascensore condominiale dove originariamente era posto l'ingresso; per poter accedere alla camera doppia è stato creato un corridoio a scapito della camera singola, Per l'adeguamento dei servizi igienici che allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, è stato sacrificato spazio alla cucina ed è stata ridistribuita la posizione dei sanitari. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo armadi a muro, si ritiene che non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si ipotizza l'applicazione di un isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

STATO DI FATTO



---

### Struttura

**Elementi di tenuta** Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile alterazioni

---

### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano, aggettante, al di sotto del quale vi sono mensole decorative. L'intradosso del cornicione è intonacato e tinteggiato. Il canale di gronda è in acciaio.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quelli indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più povera (ad es. senza mensole). I pluviali sono esterni.

---

### Camini ed altri terminali

Sono presenti numerose canne fumarie sparse in tutto l'edificio che terminano in altrettanti (o quasi) comignoli a tetto. All'interno dell'edificio sono presenti camini. Sul fronte posteriore si nota la presenza di una canna fumaria esterna in acciaio.

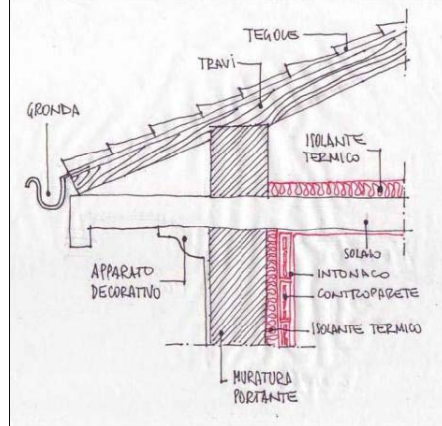
**Alterazioni/non conformità:**

L'installazione di canne fumarie esterne, eseguite successivamente in occasione di un intervento di adeguamento, è invasiva anche se riguardante il fronte posteriore e tecnologicamente ed economicamente conveniente, tuttavia non si è avuto particolare attenzione per il rispetto della facciata nella scelta del materiale e del sistema di finitura esterna.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante. Considerato che il sottotetto è in parte non praticabile ed in parte accessibile ma non abitabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità materiche. Il ripristino delle parti ammalorate è subordinato prima di tutto all'eliminazione delle infiltrazioni e quindi ad un intervento di adeguamento della grondaia, dopo di che si potrà procedere con la rasatura, l'intonacatura ed il tinteggio della parte ammalorata.

Se possibile, sarebbe opportuno realizzare le canne fumarie all'interno dell'edificio per evitare interferenze alle facciate ed impoverire i prospetti in alcuni casi già modesti di loro o trasformati in negativo dagli interventi. Laddove possibile e qualora necessario per interventi di adeguamento, si potrebbero riutilizzare le canne fumarie esistenti oggi in gran parte dismesse grazie alla dotazione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

Muratura portante con spessore costante di cm 45.  
Intonaco civile tinteggiato.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi sono complessivamente in buono stato. Si rilevano punti isolati con distacco di intonaci e tinteggi nel fronte posteriore.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/  
schermature
- inferriate

Serramenti in legno, salvo quelli del vano scala sul fronte posteriore che sono in ferro. Quasi tutte le finestre hanno doppi vetri. Gli scuri di finestre e porte dei balconi, sono tutti scorrevoli a scomparsa.

#### Alterazioni/non conformità:

Il fabbricato sembra essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione, poiché le finestre sono in prevalenza dotate di doppi vetri.

---



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Dalla pianta si evince la presenza diffusa in numero notevole di fori per canne fumarie e vani incassati per la scomparsa degli scuri delle finestre; pertanto la sezione muraria resistente risulta assai limitata. Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Essendo le facciate in buono stato, gli interventi dovranno limitarsi al ripristino delle originarie condizioni per zone puntuali e dovranno essere conservativi.

Qualora i serramenti non siano a taglio termico e si dovessero eseguire interventi di adeguamento, sarà necessario installare elementi conformi ai parametri di contenimento energetico.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

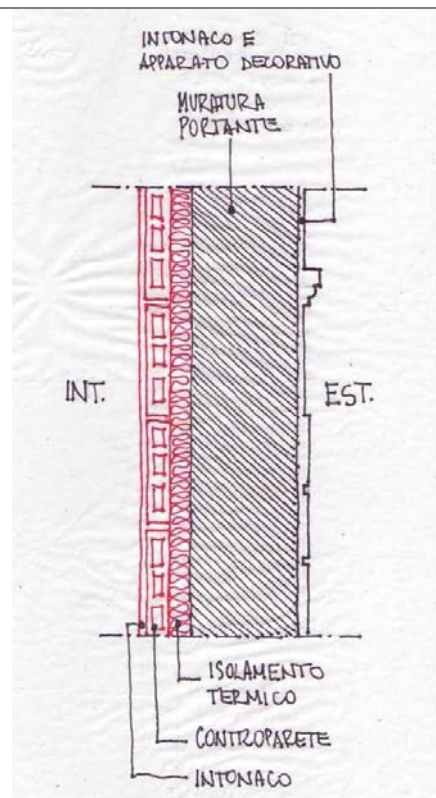
- **davanzali**
- **cornici**
- **zoccolature**
- **marcapiani**
- **pensiline**

I davanzali delle finestre sono in cemento come le cornici intorno alle finestre ed alle porte finestre dei balconi. E' inoltre presente una zoccolatura in intonaco la cui altezza termina alla quota del pavimento del piano rialzato. L'altezza tra il piano rialzato ed il piano primo è descritta da una finitura con bugnato di intonaco a fasce orizzontali che determinano il basamento del fabbricato. I davanzali del piano primo sono uniti da una cornice orizzontale che corre lungo tutto lo sviluppo della facciata principale e dei due fianchi. Sia la zoccolatura che la fascia basamentale terminano con cornici marcapiano che corrispondono al piano rialzato e primo. La parte sommitale delle finestre è descritta da importanti architravi in rilievo che al piano primo sono sormontate da timpani. Nel retro vi sono pensiline con struttura in legno a protezione degli ingressi.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La prestazione energetica dell'involucro dovrebbe essere verificata in base a calcoli e sondaggi specifici. Per i motivi indicati nel punto sulle murature, si deduce vi siano numerosi ponti termici. Il fabbricato è caratterizzato da un importante apparato decorativo; pertanto è da escludere un sistema di isolamento esterno.



Tutti gli interventi devono essere di tipo conservativo. Gli elementi di completamento principale riguardano l'apparato decorativo che attribuisce un carattere neoclassico all'edificio. Sul fronte posteriore, pur essendo molto più povero rispetto a quello principale, bisognerebbe attuare interventi comunque compatibili con l'identità dell'edificio e riportare un po' di ordine attraverso la razionalizzazione dei vari elementi di completamento quali tendoni parasole.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno delle facciate è significativamente diverso da quello di progetto, il quale prevedeva soluzioni assai più povere per l'apparato decorativo, rispetto allo stato attuale. Il fronte posteriore ha un'identità completamente diversa rispetto a quella del prospetto su strada ed è praticamente privo di apparato decorativo. La tipologia architettonica delle pensiline non ha nulla a che vedere con l'architettura del palazzo.

---

**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Solai aggettanti sono soletta a sbalzo con sottostanti mensole inginocchiate avente funzione decorativa.

---

**Ringhiere e parapetti**

I parapetti dei balconi sono con balaustre ornamentali sul fronte principale e in acciaio verniciato con doghe verticali su quello posteriore.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei parapetti di entrambi i fronti è diverso rispetto a quello del progetto originario. L'altezza è inferiore a cm 100.

---

**Altri elementi in facciata**

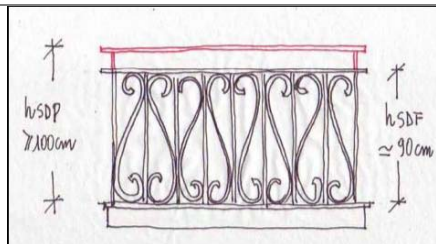
---

-

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sul fronte principale, l'apparato dei balconi rappresenta un importante elemento ornamentale e pertanto deve essere soggetto solo ed esclusivamente da interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'altezza dei parapetti deve essere di almeno 100 cm, la distanza tra una doga e l'altra non deve superare i 10 cm. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano posto all'altezza conforme. Sul fronte principale, per motivi architettonici si potrebbe valutare la possibilità di derogare al fine di salvaguardare l'aspetto ornamentale delle balaustre, oppure in caso contrario, si renderà indispensabile determinare una soluzione architettonica di assoluto rispetto dell'esistente e che sia visivamente molto leggera.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

Solai di spessore esiguo

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Pareti spessore 10 cm

#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

#### Scale:

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

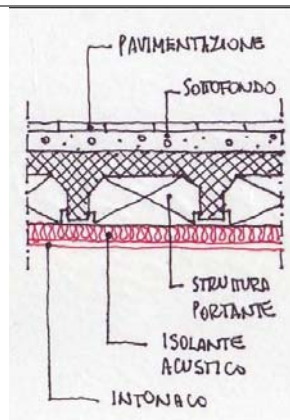
#### Alterazioni/non conformità:

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. Mentre è accettabile il rapporto alzata-pedata.

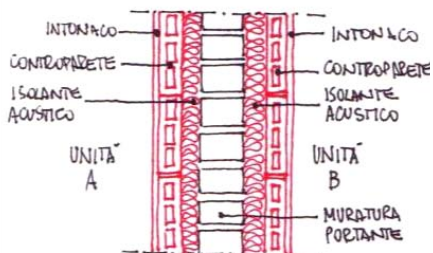
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per adeguamenti di isolamento acustico, sarebbe consigliabile agire sull'intradosso del solaio al fine di non interferire con le quote altimetriche di scale, soglie e davanzali. Sarebbe inoltre consigliabile sgravare i solai da ogni sovraccarico aggiuntivo e pertanto, vista la considerevole altezza degli ambienti si potrebbe valutare un sistema a controsoffitto con telaio ancorato alle murature.





Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra devono essere opportunamente adeguate per assicurare un congruo isolamento acustico e quindi mediante controparete. Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.



Nonostante la larghezza del vano scala sia di cm 260, un intervento di adeguamento delle rampe sarebbe di difficile attuazione se non in caso di ristrutturazione globale. Bisognerebbe pertanto valutare la possibilità di inserire un servoscala compatibile con le dimensioni esistenti delle scale. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo.

## SCHEDA n° 5

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |  | <p><b>1925 – In linea</b></p> <h3>Case della Cassa di Risparmio</h3> <p>Viale Vittoria 9 e 11</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 59/1924</i></p>   |
|                          | TECNICA PROGETTO  | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1925</p> <p><b>Committente:</b> Cassa di Risparmio di Parma</p> <p><b>Progettista:</b> Arch. Annibale Broglio</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Decreto Reale del 7 ottobre 1923</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 32811924</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> <p><b>Tecnologia costruttiva:</b></p>                                     |
| DATI                     |   | <p><b>N° edifici:</b> 2 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra e un seminterrato</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 15/edificio <b>N° vani:</b> 35/edificio</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 341,60 m<sup>2</sup>/edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup>/edificio</p> <p><b>Altezza totale:</b> 15,70 m <b>Vol. lordo:</b> 5363,12 m<sup>3</sup>/edificio</p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |
|                          | GESTIONE  | <p><b>Proprietario attuale:</b></p> <p>Privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |    |



### Descrizione generale:

Il complesso si compone di due edifici identici allineati sul fronte prospiciente Viale Vittoria, ma specchiati fra loro. La descrizione che segue farà quindi riferimento ad un solo fabbricato. Per le caratteristiche leggibili dalle piante, l'edificio è sicuramente classificabile fra le tipologie edilizia in linea, mentre per la disomogeneità altimetrica che differenzia i vari volumi, il fabbricato può anche essere definito come a "gradoni", poiché si compone di un blocco centrale a tre piani sviluppato in lunghezza e due volumi identici alti quattro piani disposti alle estremità. La costruzione è asimmetrica per la presenza del blocco laterale alto un piano aggregato al volume principale. L'architettura e il disegno curato delle facciate, fanno sì che questo complesso passi difficilmente inosservato. Gli edifici sono infatti connotati da un importante apparato decorativo di linguaggio tra il liberty ed il neoclassico che si esprime esclusivamente sui fronti principali e sui fianchi visibili dalla viabilità principale, attraverso la presenza di bugnature basamentali realizzate in intonaco, cornici di porte e finestre, mensole decorative, balaustre di balconi, marcapiani, paraste e fasce orizzontali di diverso disegno e differenziate per tonalità cromatiche che si articolano sulle facciate in maniera marcata. Il fronte principale è intonato e tintecciato di grigio fino all'altezza del marcapiano del piano terra, il resto della facciata è intonato e tintecciato di colore giallo. Gli ingressi che danno accesso ai due blocchi scala presenti in ciascun edificio sono posti nel retro. Analogamente al fabbricato di Male Maria Luigia n.5, realizzato sempre su iniziativa della Cassa di Risparmio e con il quale vi sono fortissime somiglianze tipologiche ed architettoniche, il fronte posteriore è ben più povero rispetto ai prospetti principali ed è infatti privo di elementi decorativi di ogni natura. Il prospetto è semplificato quasi all'eccesso, i parapetti dei balconi sono in acciaio a disegno semplice a doghe verticali, porte e finestre non sono arricchite da nessun disegno, il fronte è interamente intonato e tintecciato **con** colore giallo. Nonostante la facciata posteriore sia movimentata dai volumi sporgenti dei blocchi scala, complessivamente non si evidenziano particolari significativi che ricordino anche lontanamente la cura del dettaglio e la ricchezza che caratterizzano la facciata principale ed i fianchi conferendogli un significativo pregio architettonico. La copertura di tutti i blocchi sono del tipo a padiglione **con** manto in tegole marsigliesi di laterizio.



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente.*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità ad uso abitativo - verde privato vincolato








### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo





**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego

di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

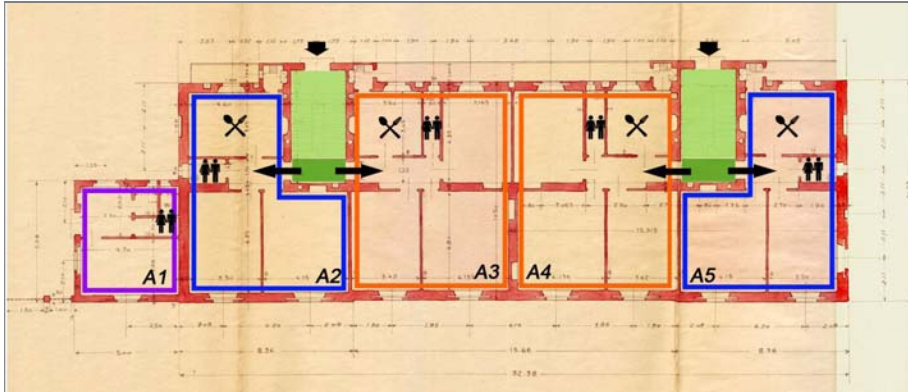
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

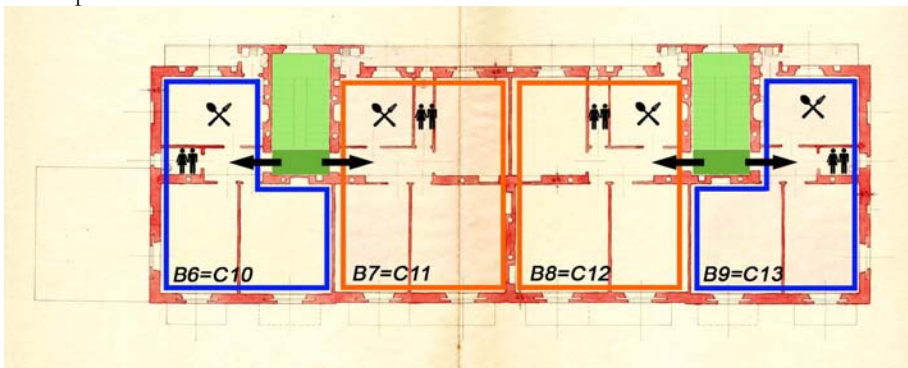
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

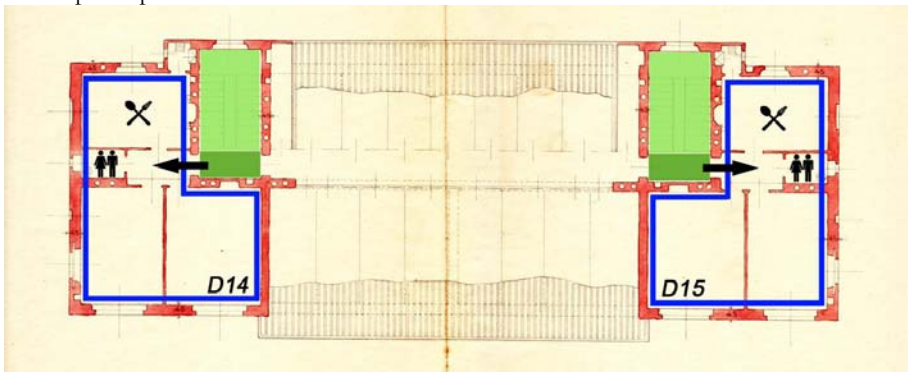
## Analisi distributiva



Pianta piano terra












Pianta piano primo e secondo



Pianta piano terzo e sottotetto

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità  | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|--------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| A1     | 1    | 24,22                  | 3,75               | 90,82                     |
| A2     | 3    | 56,65                  | 3,75               | 212,43                    |
| A3     | 4    | 67,82                  | 3,75               | 254,32                    |
| A4     | 4    | 67,82                  | 3,75               | 254,32                    |
| A5     | 3    | 56,65                  | 3,75               | 212,43                    |
| B6=C10 | 3    | 56,65                  | 3,55               | 201,1                     |
| B7=C11 | 4    | 67,82                  | 3,55               | 240,76                    |
| B8=C12 | 4    | 67,82                  | 3,55               | 240,76                    |
| B9=C13 | 3    | 56,65                  | 3,55               | 201,1                     |
| D14    | 3    | 56,65                  | 3,25               | 184,11                    |
| D15    | 3    | 56,65                  | 3,25               | 184,11                    |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano interrato e un sottotetto. Al piano terra è presente un'unità immobiliare (unità A1) annessa al fabbricato che non è poi presente ai piani successivi. Ai piani terra (altezza interpiano 3,75m), primo e secondo (altezza interpiano 3,55m) sono presenti 4 appartamenti uguali tra loro, mentre nell'ultimo piano (altezza interpiano 3,25m) sono presenti solo 2 unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili  |          |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti nel cortile posteriore<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>Il numero non è adeguato in rapporto al carico urbanistico del fabbricato. In base alla L.122/89 deve essere garantito almeno un posto auto per alloggio.  |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito prevalentemente a parcheggio<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.   |          |
| <b>Facciate</b>  | <u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>La facciata posteriore è stata trattata con un'attenzione nettamente inferiore rispetto a quella giustamente prestata per il fronte principale. Anche se il valore architettonico dei prospetti è differente non c'è stata coerenza di atteggiamento. |          |

---



**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Vedi analisi tecnologica. Tipologicamente sarebbe auspicabile pensare a soluzioni che restituiscano il cortile alla fruibilità pedonale degli abitanti ed al gioco all'aperto dei bambini.

Il fronte principale deve continuare ad essere trattato con la giusta attenzione conservatrice che fino ad ora è stata adottata. Il fronte posteriore, invece necessita di interventi finalizzati a garantire ordine e uniformità nell'installazione dei sistemi di ombreggiamento, delle macchine di condizionamento e di tutto quanto installato arbitrariamente dai singoli condomini nelle porzioni di facciata di rispettivo ambito o sui balconi.

## Locali interni

---

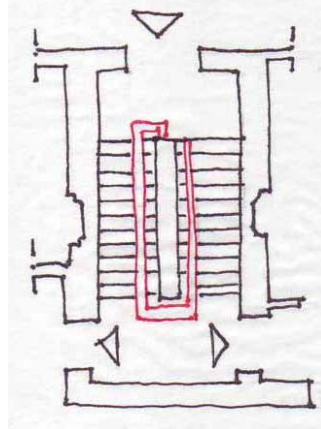
|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Ingressi:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>alle singole unità immobiliari</b> | <p>Gli ingressi condominiali hanno accesso praticamente raso dal cortile posteriore. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità.</p> |          |
| <b>Scale:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>private</b>                           | <p>Sono presenti solo scale condominiali. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni in base al D.M. 236/89.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>I parametri dimensionali delle scale non sono conformi in base ai al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe &lt;120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 260 ma c'è ampio spazio vuoto tra una rampa e l'altra.</p>   |          |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <p>I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.</p>   |          |

---

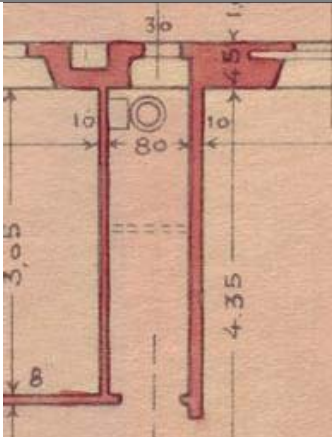
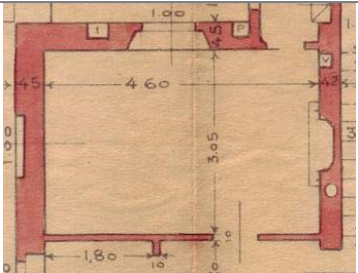
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa.

**(Part. A)**

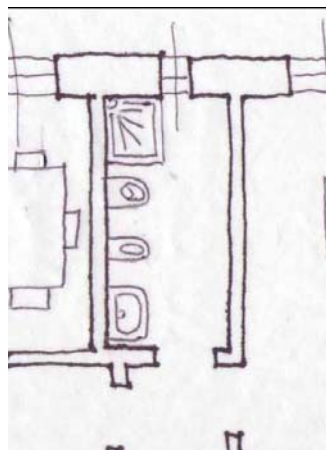


## Locali interni

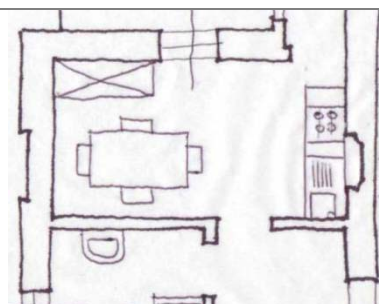
|  | STATO DI FATTO  | →   |
|--|---|---|
| Servizi igienici   |                                      | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Le dimensioni sono tali da non garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 e inoltre non hanno caratteristiche di comfort adeguate per le esigenze moderne.</p> |
| Cucina/<br>Angolo cottura  |                                     | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Gli angoli cottura hanno dimensioni talmente contenute da non poter ospitare neanche le dotazioni minime necessarie per le esigenze moderne.</p>   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Lo spazio immediatamente confinante con la cucina ha dimensioni modeste per garantire le esigenze moderne di comfort. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le camere sono tutte adeguate ai parametri igienico-sanitari.   |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Nessun alloggio è dotato di ripostiglio   |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

I servizi possono essere resi adattabili mediante lo spostamento delle pareti e quindi con interventi di entità non trascurabile e con sacrificio di altri spazi abitativi all'interno dell'unità stessa. **(Part. B)**



E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata anche se tutte le cucine si affacciano sul fronte posteriore. E' necessario adeguare dimensionalmente gli spazi per la cottura integrandoli nella zona giorno.



Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

---

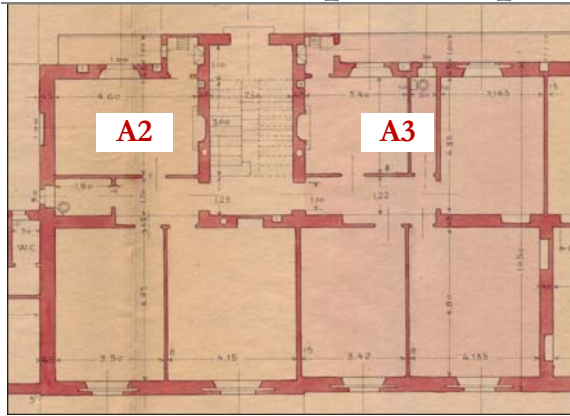
|                               | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|-------------------------------|---|----------|
| <b>Porte e Finestre</b>       | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Le porte interne, invece, avendo larghezza inferiore ad 80 cm non rispettano i requisiti dell'adattabilità. |          |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Sono state realizzate autorimesse interrate con soprastante giardino ad uso pubblico nello spazio retrostante i due edifici, ma sono a servizio dell'ambito urbano e non necessariamente a servizio dei condomini in oggetto.                 |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano seminterrato  |          |

---

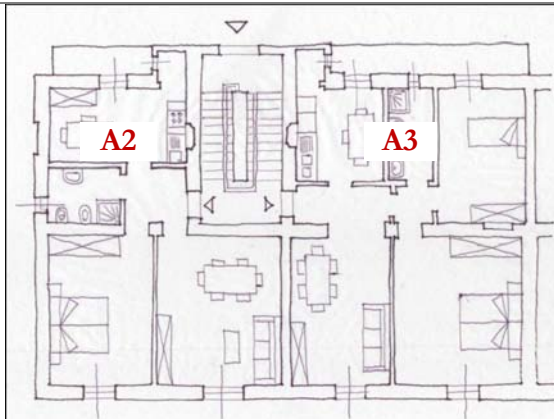
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per garantire le dimensioni conformi delle porte, sarebbe necessario risezionare i vani attraverso interventi murari.

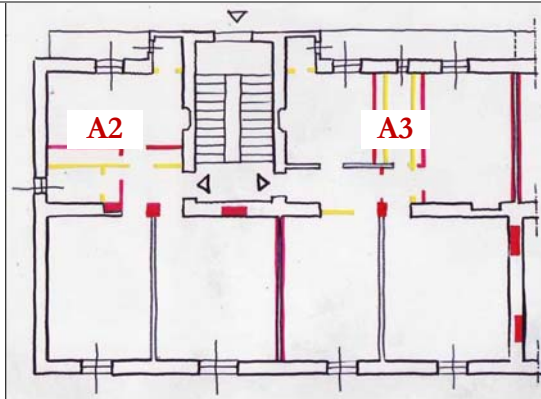
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni



|                     | <b>Unità A2</b>       |                  | <b>Unità A3</b>       |                  |
|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                     | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone             | <b>2 persone</b> | 4 persone             | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2                     | <b>1</b>         | 2                     | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0                     | <b>0</b>         | 0                     | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura               | cottura          | cottura               | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1                     | 1                | 1                     | 1                |
| SERVIZI IGIENICI:   | 2,03 mq.              | <b>4,42 mq.</b>  | 2,44 mq.              | <b>4,75 mq</b>   |
| RIPOSTIGLI:         | 0                     | 0                | 0                     | 0                |
| BALCONI:            | 1                     | 1                | 1                     | 1                |
| SUP.per VANO:       | 18,88 mq              | 18,88 mq         | 16,95 mq              | <b>16,95 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 14,16 mq              | <b>28,32 mq</b>  | 16,95 mq              | <b>22,60 mq</b>  |

### **Unità abitativa A2**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa è stata ridotta da 4 persone a 2. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona giorno (composta da tinello e angolo cottura) in quanto è stata aumentata la metratura del servizio igienico poichè allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

### **Unità abitativa A3**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa è stata ridotta da 4 persone a 3 poichè si è ridotta la metratura della camera da letto doppia per aumentare quella del servizio igienico. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



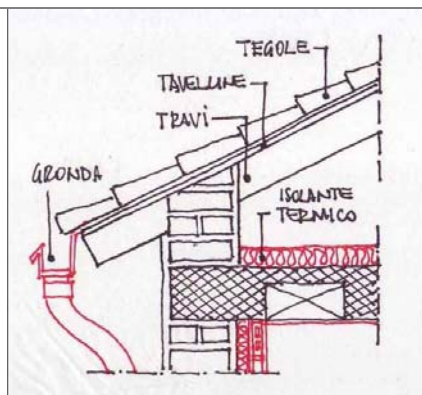
---

|  |   |
|--|---|
| <b>Struttura</b>   | In legno  |
| <b>Elementi di tenuta</b>  | Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni  |
| <b>Isolamenti</b>  | Elemento non previsto dal progetto.<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. |
| <b>Sporto del tetto:<br/>- canale di gronda<br/>- rivestimento<br/>dell'intradosso</b> | Il cornicione è sostenuto da travetti in legno che seguono la pendenza del tetto e sostengono un assito in legno verniciato. Il canale di gronda è in acciaio. Sono stati installati dissuasori antipiccone.                                    |
| <b>Camini ed altri terminali</b>   | Sono presenti numerose canne fumarie sparse in tutto l'edificio che terminano in altrettanti (o quasi) comignoli a tetto. All'interno dell'edificio sono presenti camini.   |

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante. Considerato che il sottotetto è in parte non praticabile ed in parte accessibile ma non abitabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

Laddove possibile e qualora necessario per interventi di adeguamento, si potrebbero riutilizzare le canne fumarie esistenti oggi in gran parte dismesse grazie alla dotazione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Muratura portante con spessore costante di cm 45. Intonaco civile tinteggiato. Al piano seminterrato la muratura ha spessore di cm 60.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi sono complessivamente in buono stato, in quanto recentemente restaurati.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

Serramenti in legno, salvo quelli del vano scala sul fronte posteriore che sono in ferro. Quasi tutte le finestre hanno doppi vetri. Gli scuri di finestre e porte dei balconi, sono tutti scorrevoli a scomparsa.

#### **Alterazioni/non conformità:**

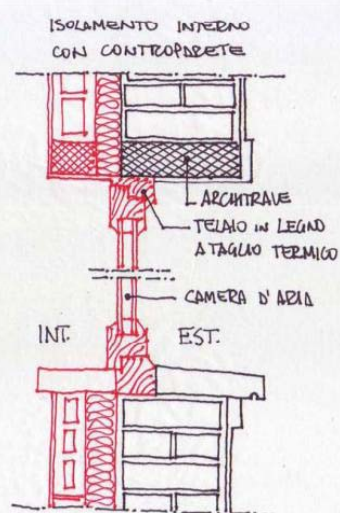
Si rileva la presenza di doppi serramenti esterni di materiale diverso (alluminio bronzato) che disturbano l'omogeneità ed il pregio delle facciate. Si rileva inoltre la disomogeneità di alcuni serramenti che sono stati sostituiti senza tenere conto del disegno originario indicato nel progetto.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Dalla pianta si evince la presenza diffusa in numero notevole di fori per canne fumarie e vani incassati per la scomparsa degli scuri delle finestre; pertanto la sezione muraria resistente risulta assai limitata. Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Essendo le facciate in buono stato, gli interventi dovranno limitarsi al ripristino delle originarie condizioni per zone puntuali e dovranno essere conservativi.

Dovranno essere installati serramenti a taglio termico (**Part. 1**) ed eliminare quindi i doppi serramenti esterni. Sarebbe importante riportare il disegno dei serramenti alle condizioni originarie indicato in progetto. In ogni caso sarebbe auspicabile ottenere un'immagine uniforme degli elementi.



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento come le cornici intorno alle finestre ed alle porte finestre dei balconi. E' inoltre presente una zoccolatura in intonaco la cui altezza termina alla quota del pavimento del piano rialzato. L'altezza tra il piano rialzato ed il piano primo è descritta da una finitura con bugnato di intonaco a fasce orizzontali che determinano il basamento del fabbricato. Sul fronte principale e sui fianchi sono inoltre presenti fasce orizzontali in intonaco evidenziate con differente colore.

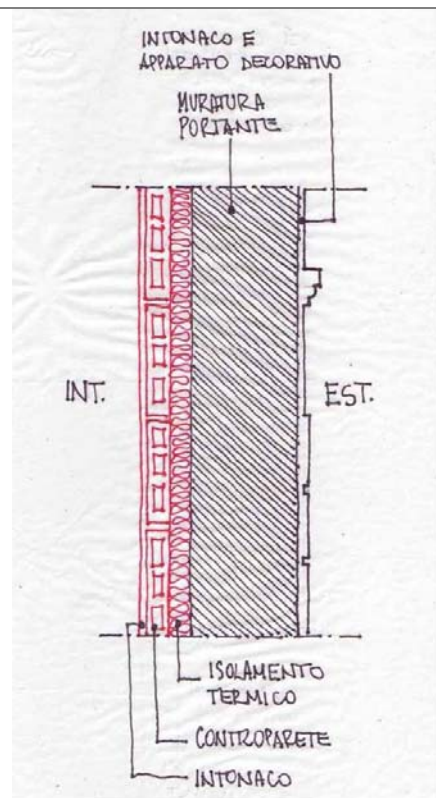
#### **Alterazioni/non conformità:**

Il disegno delle facciate è diverso da quello di progetto, in particolare per quanto riguarda i balconi del fronte principale e le finestre dell'ultimo piano. Il fronte posteriore ha un'identità completamente diversa rispetto

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La prestazione energetica dell'involucro dovrebbe essere verificata in base a calcoli e sondaggi specifici. Per i motivi indicati nel punto sulle murature, si deduce vi siano numerosi ponti termici. Il fabbricato è caratterizzato da un importante apparato decorativo; pertanto è da escludere un sistema di isolamento esterno ad esclusione di quanto riguarda il fronte posteriore



Tutti gli interventi devono essere di tipo conservativo. Gli elementi di completamento principale riguardano l'apparato decorativo che attribuisce un carattere neoclassico all'edificio. Sul fronte posteriore, pur essendo molto più povero rispetto a quello principale, bisognerebbe attuare interventi comunque compatibili con l'identità dell'edificio e riportare un po' di ordine attraverso la razionalizzazione dei vari elementi di completamento quali tendoni parasole.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

|  |   |
|--|---|
|  | a quella del prospetto su strada ed è praticamente privo di apparato decorativo.  |
| <b>Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione</b> | Solai aggettanti son soletta a sbalzo con sottostanti mensole inginocchiate avente funzione decorativa.   |
| <b>Ringhiere e parapetti</b>   | I parapetti dei balconi sono con balaustre ornamentali sul fronte principale e in acciaio verniciato con doghe verticali su quello posteriore.<br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il disegno dei parapetti di entrambi i fronti è diverso rispetto a quello del progetto originario. L'altezza è inferiore a cm 100. |
| <b>Altri elementi in facciata</b>  | -   |

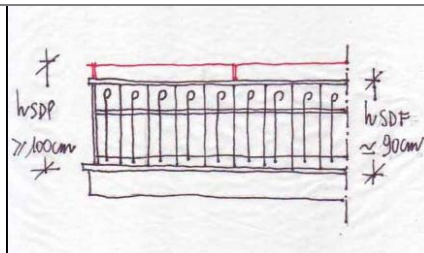
---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sul fronte principale, l'apparato dei balconi rappresenta un importante elemento ornamentale e pertanto deve essere soggetto solo ed esclusivamente da interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'altezza dei parapetti deve essere di almeno 100 cm, la distanza tra una doga e l'altra non deve superare i 10 cm. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano posto all'altezza conforme. Sul fronte principale, per motivi architettonici si potrebbe valutare la possibilità di derogare al fine di salvaguardare l'aspetto ornamentale delle balaustre, oppure in caso contrario, si renderà indispensabile determinare una soluzione architettonica di assoluto rispetto dell'esistente.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

Solai di spessore esiguo

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Pareti spessore 10 cm. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore di 15 cm.

#### Alterazioni/non conformità:

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Alcune pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo e con conseguenti carenze prestazionali in tema di isolamento acustico.

---

#### Scale:

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

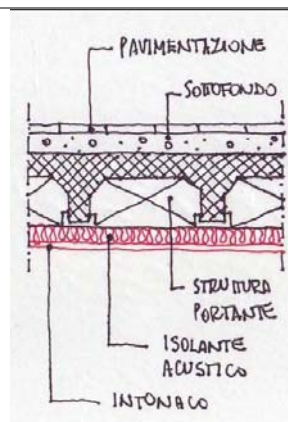
#### Alterazioni/non conformità:

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. Mentre è accettabile il rapporto alzata-pedata.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento



Per adeguamenti di isolamento acustico, sarebbe consigliabile agire sull'intradosso del solaio al fine di non interferire con le quote altimetriche di scale, soglie e davanzali. Sarebbe inoltre consigliabile sgravare i solai da ogni sovraccarico aggiuntivo e pertanto, vista la considerevole altezza degli ambienti si potrebbe valutare un sistema a controsoffitto con telaio ancorato alle murature.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Le pareti di confine tra un'unità e l'altra devono essere isolate acusticamente, mediante l'applicazione di uno strato isolante ed il successivo rivestimento con controparete o cartongesso.

Nonostante la larghezza del vano scala sia di cm 260, un intervento di adeguamento delle rampe sarebbe di difficile attuazione se non in caso di ristrutturazione globale. Bisognerebbe pertanto valutare la possibilità di inserire un servoscala compatibile con le dimensioni esistenti delle scale. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo.

## SCHEDA n° 6

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| FOTO AEREA               |   | <p><b>1925 – In linea</b></p> <h3>Case della Cassa di Risparmio</h3> <p>Viale Vittoria 35 – 37 - 39</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 328/1924</i></p>  |
| TECNICA PROGETTO         | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1925</p> <p><b>Committente:</b> Cassa di Risparmio di Parma</p> <p><b>Progettista:</b> Arch. Annibale Broglio</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Decreto Reale del 7 ottobre 1923</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 328/1924</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura e solai in laterizio</p> |  |
| DATI                     |  | <p><b>N° edifici:</b> 3 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra, un seminterrato e un sottotetto</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 15/edificio <b>N° vani:</b> 57/edificio</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 466,30 m<sup>2</sup>/edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup>/edificio</p> <p><b>Altezza totale:</b> 11,95 m <b>Vol. lordo:</b> 5572,30 m<sup>3</sup> /edificio</p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |
| GESTIONE                 |  | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |    |  |

### Descrizione generale:

Gli edifici presi in considerazione sono tre, identici fra loro e posti simmetricamente l'uno dall'altro sulla stessa linea lungo Viale Vittoria. Per comodità si procederà alla descrizione di un singolo fabbricato. Per le caratteristiche leggibili dalle piante, l'edificio è classificabile di tipologia edilizia in linea, mentre per la disomogeneità altimetrica che differenzia i vari volumi, il fabbricato può essere definito come "a gradoni", poiché si compone di un blocco centrale a quattro piani sviluppato in lunghezza e in entrambi i lati, rispettivamente da due volumi di cui uno alto tre piani e l'altro, quello più estremo sviluppato su di un solo piano. I fabbricati posti alle estremità si differenziano rispetto a quello centrale perché avendo l'appendice alta un piano solo su di un lato, non hanno pianta e ne alzato simmetrici. Altimetricamente, il fabbricato risulta essere molto più articolato rispetto alla pianta di disegno piuttosto regolare; sono presenti infatti due altane poste simmetricamente ai lati del blocco centrale più alto ma in posizione più arretrata. I prospetti come è possibile dedurre dai disegni di progetto sono di significativo pregio architettonico. L'edificio ha pianta è simmetrica. L'architettura dei fabbricati, fanno sì che questo complesso passi difficilmente inosservato, così come tutti gli edifici popolari prospicienti su Viale Vittoria, in gran parte realizzati per iniziativa della Cassa di Risparmio. Gli edifici sono infatti connotati da un imponente apparato decorativo di linguaggio tra il liberty ed il neoclassico che si esprime esclusivamente sui fronti principali e sui fianchi visibili dalla viabilità principale, attraverso la presenza di bugnature basamentali realizzate in intonaco, cornici di porte e finestre, mensole decorative, balaustrate di balconi e paraste bugnate che accentuano la leggera sporgenza del blocco centrale rispetto a quelli laterali. Il fronte principale è intonacato con bugnature orizzontali e tingeggiato con colore differente fino all'altezza della linea orizzontale dei davanzali del piano primo, il resto della facciata è intonacato e tingeggiato di colore giallo con cornici ed apparato decorativo in colore bianco. Gli ingressi che danno accesso ai due blocchi scala sono posti nel retro. Il fronte principale si affaccia direttamente sull'ampio marciapiede pubblico, mentre il retro è prospiciente su di un'area cortilizia di pertinenza condominiale. Il fronte posteriore è più povero rispetto ai prospetti principali, ma rispetto ad altri edifici costruiti dalla Cassa di Risparmio è meno marcata la differenza tra la facciata principale ed il fronte posteriore. Nel prospetto posto nel retro, infatti ogni finitura è semplificata, ma la movimentazione dei volumi lo rende comunque apprezzabile. La copertura di tutti i blocchi sono del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi di laterizio.



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente.*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità ad uso abitativo - verde privato vincolato








### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo





**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego



di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

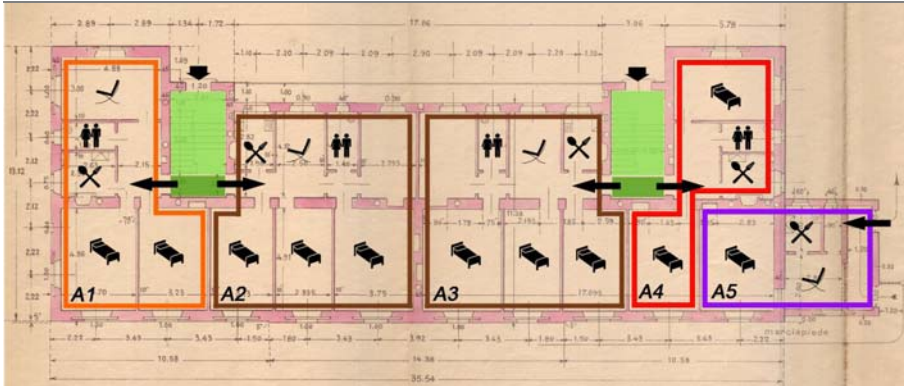
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

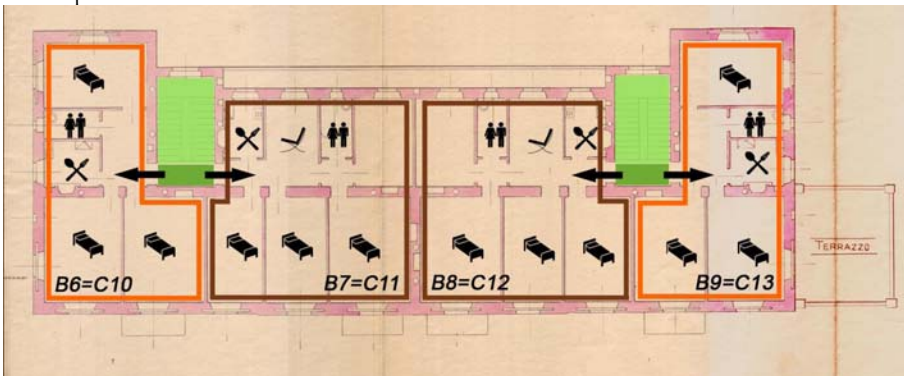
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

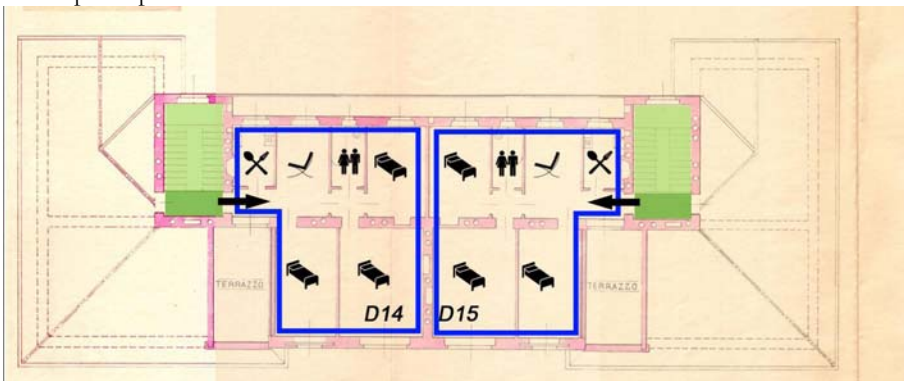
## Analisi distributiva



Pianta piano terra





















Pianta piano primo e secondo



Pianta piano terzo

## Legenda

|   |                                   |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Unità immobiliare fino a 40 mq    |  | Ingresso unità immobiliare             |
|  | Unità immobiliare da 41 a 50 mq   |  | Ingresso condominio                    |
|  | Unità immobiliare da 51 a 60 mq   |  | Cucina / angolo cottura                |
|  | Unità immobiliare da 61 a 70 mq   |  | Bagno                                  |
|  | Unità immobiliare da 71 a 80 mq   |  | Camera da letto                        |
|  | Unità immobiliare da 81 a 90 mq   |  | Soggiorno / sala da pranzo             |
|  | Unità immobiliare da 91 a 100 mq  | <b>A,B,C...</b>   | Identificativo del piano dell'edificio |
|  | Unità immobiliare da 101 a 110 mq | <b>1,2,3...</b>   | Numero progressivo delle unità         |
|  | Unità immobiliare oltre 110 mq    |  | Spazi comuni                           |
|   |                                   |  | Distribuzione orizzontale              |
|   |                                   |  | Distribuzione verticale                |

| Unità  | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|--------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1     | 3    | 65,58     | 3,4                | 222,97      |
| A2     | 5    | 36,6      | 3,4                | 124,44      |
| A3     | 5    | 75,37     | 3,4                | 256,26      |
| A4     | 2    | 75,37     | 3,4                | 256,26      |
| A5     | 2    | 47,6      | 3,4                | 161,84      |
| B6=C10 | 3    | 65,58     | 3,2                | 209,86      |
| B7=C11 | 5    | 75,37     | 3,2                | 241,18      |
| B8=C12 | 5    | 75,37     | 3,2                | 241,18      |
| B9=C13 | 3    | 65,58     | 3,2                | 209,86      |
| D14    | 4    | 60,01     | 3                  | 180,03      |
| D15    | 4    | 60,01     | 3                  | 180,03      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano interrato e un sottotetto. Al piano terra (altezza interpiano 3,40m) è presente un'unità immobiliare in più rispetto ai piani successivi; ai piani primo e secondo (altezza interpiano 3,20m) sono presenti 4 appartamenti uguali tra loro, mentre nell'ultimo piano (altezza interpiano 3m) sono presenti solo 2 unità immobiliari.

## Elementi esterni

---

|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti nel cortile posteriore<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il numero non è adeguato in rapporto al carico urbanistico del fabbricato. In base alla L.122/89 deve essere garantito almeno un posto auto per alloggio.  |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito prevalentemente a parcheggio<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.   |   |
| <b>Facciate</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La facciata posteriore è stata trattata con un'attenzione nettamente inferiore rispetto a quella giustamente prestata per il fronte principale. Il fronte principale (tendoni disomogenei per colori e tipologie, macchine dei condizionatori installate senza criteri di ordine ed allineamento, ecc...). Sul fronte principale gli elementi di disturbo più rilevanti riguardano la presenza di doppi serramenti esterni in alluminio bronzato (materiale tipologicamente non compatibile) e persiane applicate impacchettabili. Si rileva inoltre la presenza di una tettoia leggera posticcia a protezione di un terrazzo che assume tutto il carattere della superfetazione. |   |

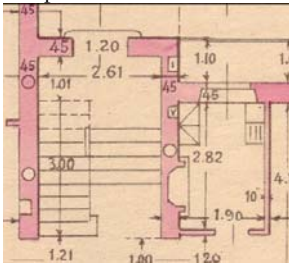
---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Vedi analisi tecnologica. Tipologicamente sarebbe auspicabile pensare a soluzioni che restituiscano il cortile alla fruibilità pedonale degli abitanti ed al gioco all'aperto dei bambini.

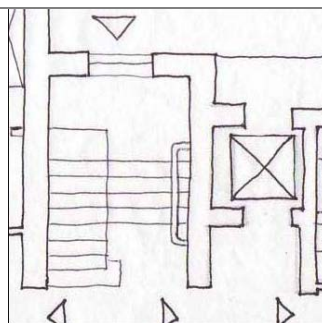
Il fronte principale deve essere liberato dai doppi serramenti esterni e da tutti quegli elementi che interferiscono con l'uniformità ed il pregio dei prospetti. Tutti gli interventi devono essere mirati a riportare l'edificio alle condizioni originarie. Il fronte posteriore, invece necessita di interventi finalizzati a garantire ordine e uniformità nell'installazione dei sistemi di ombreggiamento, delle macchine di condizionamento e di tutto quanto installato arbitrariamente dai singoli condomini nelle porzioni di rispettivo ambito o sui balconi. Ogni singolo intervento che generi interferenze con l'aspetto delle facciate dovrà attenersi ad un apposito regolamento o ad un progetto unitario che proponga a priori le diverse soluzioni per soddisfare le esigenze degli abitanti.

## Locali interni

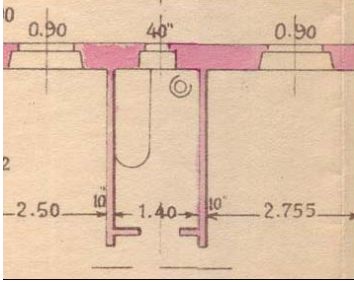
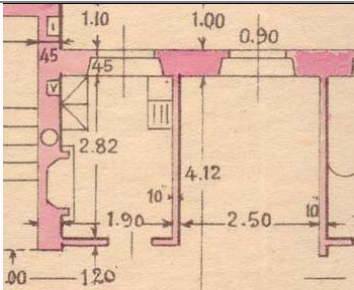
|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b>  |
|--|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <p>Gli ingressi condominiali hanno accesso praticamente raso dal cortile posteriore. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.</p> <p><b>Alterazioni/non conformità:</b><br/>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità.</p> |   |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | <p>Sono presenti solo scale condominiali. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni in base al D.M. 236/89.</p> <p><b>Alterazioni/non conformità:</b><br/>I parametri dimensionali delle scale non sono conformi in base ai al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe &lt;120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato. Il vano scala,</p>   | <p>nella sua interezza è largo cm 260 ma c'è ampio spazio vuoto tra una rampa e l'altra.</p>  <p>The image is a technical architectural drawing of a staircase layout. It shows a central staircase with a landing area. Dimensions are provided in meters: a total width of 2.61m, a landing width of 1.20m, and a ramp width of 1.01m. Other dimensions include 1.20m, 1.10m, 1.20m, 1.90m, 1.21m, 1.80m, 1.20m, 4.5m, 4.5m, 3.00m, 2.82m, 1.0m, and 4.1m. The drawing uses solid lines for walls and dashed lines for dimensions.</p> |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <p>I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.</p>  |   |

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo. **(Part. A)**



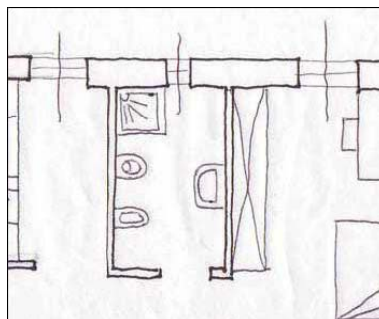
## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →   |
|--|--|---|
| Servizi igienici   |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni sono tali da non garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 e inoltre non hanno caratteristiche di comfort adeguate per le esigenze moderne. |
| Cucina/<br>Angolo cottura  |    | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le cucine hanno dimensioni insufficienti per consentire il consumo dei pasti, tuttavia sono accettabili come angolo cottura.   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Gli spazi sono da ritenersi complessivamente adeguati per gli alloggi alle estremità ma non per quelli nel blocco centrale. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le camere sono tutte adeguate ai parametri igienico-sanitari.  |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Nessun alloggio è dotato di ripostiglio  |   |

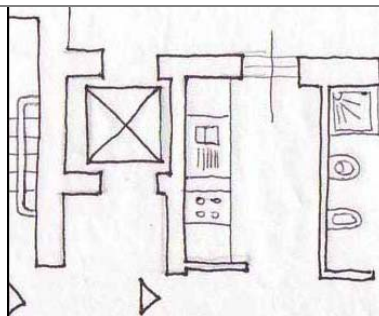


### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

I servizi possono essere resi adattabili mediante lo spostamento delle pareti e quindi con interventi di entità non trascurabile e con sacrificio di altri spazi abitativi all'interno dell'unità stessa. **(Part. B)**



E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata anche se tutte le cucine si affacciano sul fronte posteriore.



Gli spazi sono da ritenersi complessivamente adeguati per gli alloggi alle estremità ma non per quelli nel blocco centrale.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

---

|                               | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|-------------------------------|---|----------|
| <b>Porte e Finestre</b>       | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Le porte interne, invece, avendo larghezza inferiore ad 80 cm non rispettano i requisiti dell'adattabilità. |          |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti  |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano seminterrato  |          |

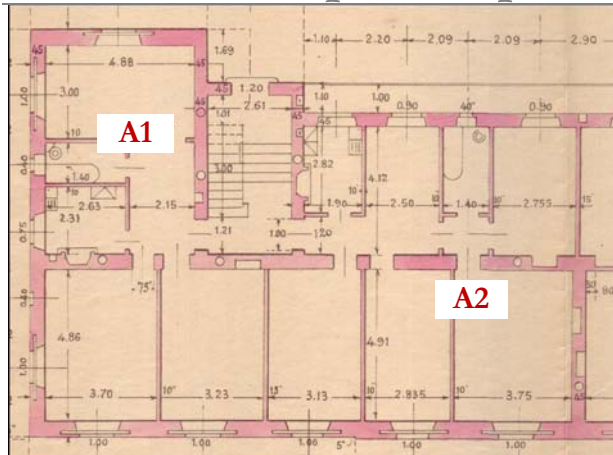
---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

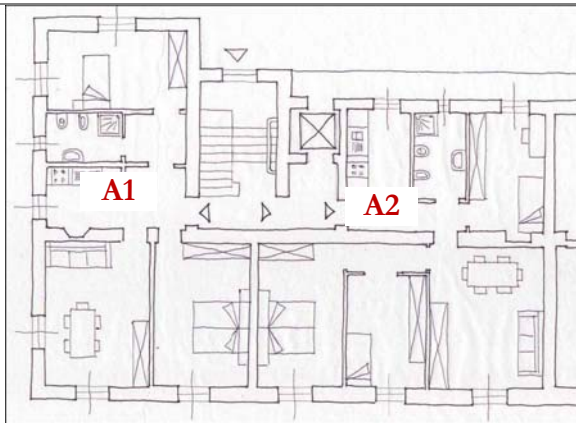
Per garantire le dimensioni conformi delle porte, sarebbe necessario rizezionare i vani attraverso interventi murari.

L'assenza di autorimesse e la scarsa disponibilità di parcheggi privati grava sulle dotazioni territoriali pubbliche già carenti nell'ambito urbano.

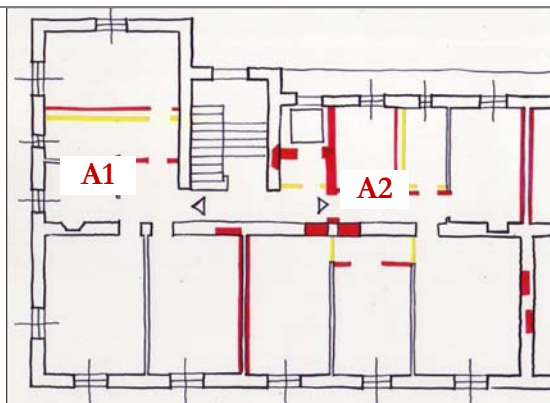
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità A1       |                  | Unità A2       |                  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto         | Stato di fatto | Progetto         |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone      | <b>3 persone</b> | 5 persone      | <b>4 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | <b>1</b>         | 2              | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0              | <b>1</b>         | 1              | <b>2</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura          | cottura        | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | 1                | 2              | <b>1</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 4,06 mq.       | <b>4,43 mq.</b>  | 3,35 mq.       | <b>5,33 mq</b>   |
| RIPOSTIGLI:         | 0              | 0                | 0              | 0                |
| BALCONI:            | 0              | 0                | 0              | 0                |
| SUP.per VANO:       | 21,86 mq       | 21,86 mq         | 15,07 mq       | <b>17,44 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 16,39 mq       | <b>21,86 mq</b>  | 15,07 mq       | <b>17,44 mq</b>  |

#### Unità abitativa A1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa è stata ridotta da 4 persone a 3. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione di una camera da letto doppia in camera singola in quanto è stata aumentata la metratura del servizio igienico poichè allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

#### Unità abitativa A2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa è passata da 5 persone a 4. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale dell'angolo cottura in quanto è stato inserito un ascensore condominiale dove originariamente era posto l'ingresso; l'aumento dalla metratura dei servizi igienici che allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano intonacato e tinteggiato. Vi sono cornici allineate con le sottostanti finestre. Il canale di gronda è in acciaio.

**Alterazioni/non conformità:**

Alcuni punti isolati dell'intradosso del cornicione presentano distacchi dell'intonaco e del tinteggio.

---

#### Camini ed altri terminali

Sono presenti numerose canne fumarie sparse in tutto l'edificio che terminano in altrettanti (o quasi) comignoli a tetto. All'interno dell'edificio sono presenti camini nelle cucine

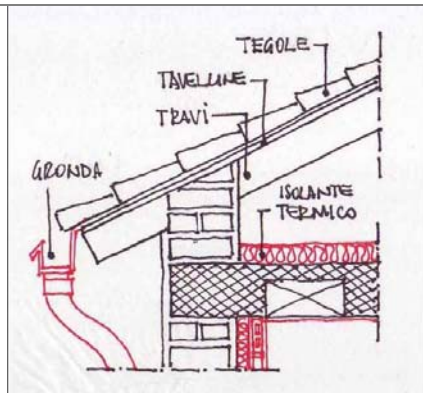
**Alterazioni/non conformità:**

Camini sono di tipologie diverse, alcuni in muratura ed altri in elementi prefabbricati.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante. Considerato che il sottotetto è in parte non praticabile ed in parte accessibile ma non abitabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

Laddove possibile e qualora necessario per interventi di adeguamento, si potrebbero riutilizzare le canne fumarie esistenti oggi in gran parte dismesse grazie alla dotazione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Muratura portante con spessore costante di cm 45. Intonaco civile tinteggiato. Al piano seminterrato la muratura ha spessore di cm 60.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi sono in buono stato, salvo punti isolati in cui si rilevano distacchi e dilavamenti con depositi superficiali.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

Serramenti in legno, salvo quelli del vano scala sul fronte posteriore che sono in ferro. Quasi tutte le finestre hanno doppi vetri. Gli scuri di finestre e porte dei balconi, sono tutti scorrevoli a scomparsa.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si rileva la presenza di doppi serramenti esterni di materiale diverso (alluminio bronzato) che disturbano l'omogeneità ed il pregio delle facciate.

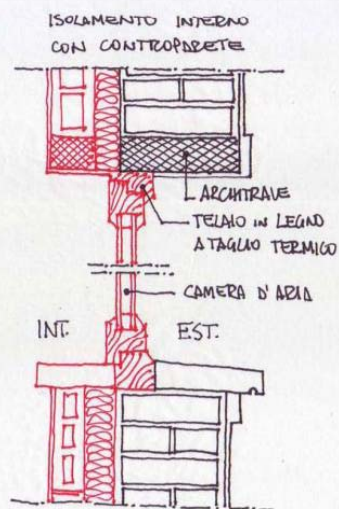
---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Dalla pianta si evince la presenza diffusa in numero notevole di fori per canne fumarie e vani incassati per la scomparsa degli scuri delle finestre; pertanto la sezione muraria resistente risulta assai limitata. Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Essendo le facciate in buono stato, gli interventi dovranno limitarsi al ripristino delle originarie condizioni per zone puntuali e dovranno essere conservativi.

Dovranno essere installati serramenti a taglio termico (**Part. 1**) ed eliminare quindi i doppi serramenti esterni. Sarebbe importante riportare il disegno dei serramenti alle condizioni originarie indicato in progetto.



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento come le cornici intorno alle finestre ed alle porte finestre dei balconi. E' inoltre presente una zoccolatura in intonaco la cui altezza termina alla quota del pavimento del piano rialzato. L'altezza tra il piano rialzato ed il piano primo è descritta da una finitura con bugnato di intonaco a fasce orizzontali che determinano il basamento del fabbricato. Il disegno delle cornici è diverso per ogni piano.

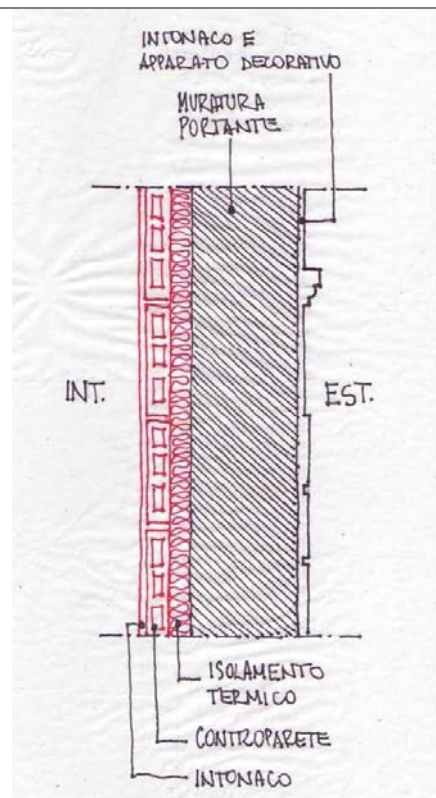
#### **Alterazioni/non conformità:**

Il disegno delle facciate è diverso da quello di progetto, in particolare per quanto riguarda i balconi del fronte principale e le finestre dell'ultimo piano. Il fronte posteriore ha un'identità completamente diversa rispetto a quella del prospetto su strada ed ha un apparato decorativo meno marcato.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La prestazione energetica dell'involucro dovrebbe essere verificata in base a calcoli e sondaggi specifici. Per i motivi indicati nel punto sulle murature, si deduce vi siano numerosi ponti termici. Il fabbricato è caratterizzato da un importante apparato decorativo; pertanto è da escludere un sistema di isolamento esterno ad esclusione di quanto riguarda il fronte posteriore



Tutti gli interventi devono essere di tipo conservativo. Gli elementi di completamento principale riguardano l'apparato decorativo che attribuisce un carattere neoclassico all'edificio. Sul fronte posteriore, pur essendo molto più povero rispetto a quello principale, bisognerebbe attuare interventi comunque compatibili con l'identità dell'edificio e riportare un po' di ordine attraverso la razionalizzazione dei vari elementi di completamento quali tendoni parasole.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

**STATO DI FATTO**



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Solai aggettanti son soletta a sbalzo con sottostanti mensole inginocchiate avente funzione decorativa.

**Ringhiere e parapetti**

I parapetti dei balconi sono con balaustre ornamentali sul fronte principale e in acciaio verniciato con doghe verticali su quello posteriore.

**Alterazioni/non conformità:**

L'altezza è inferiore a cm 100.

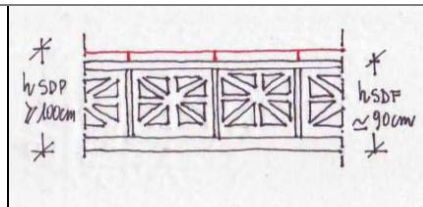
**Altri elementi in facciata**

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sul fronte principale, l'apparato dei balconi rappresenta un importante elemento ornamentale e pertanto deve essere soggetto solo ed esclusivamente da interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'altezza dei parapetti deve essere di almeno 100 cm, la distanza tra una doga e l'altra non deve superare i 10 cm. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano posto all'altezza conforme. Sul fronte principale, per motivi architettonici si potrebbe valutare la possibilità di derogare al fine di salvaguardare l'aspetto ornamentale delle balaustre, oppure in caso contrario, si renderà indispensabile determinare una soluzione architettonica di assoluto rispetto dell'esistente.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

Solai di spessore esiguo

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### **Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Pareti spessore 10 cm. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore di 15 cm.

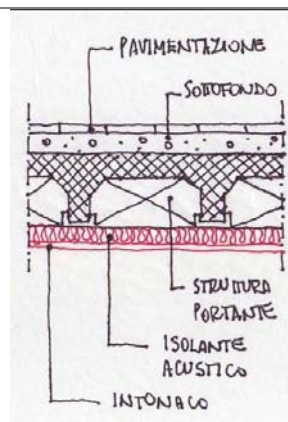
#### Alterazioni/non conformità:

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Alcune pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo e con conseguenti carenze prestazionali in tema di isolamento acustico.

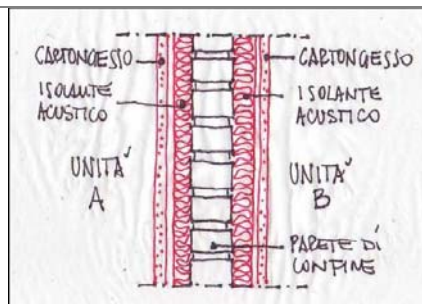
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento



Per adeguamenti di isolamento acustico, sarebbe consigliabile agire sull'intradosso del solaio al fine di non interferire con le quote altimetriche di scale, soglie e davanzali. Sarebbe inoltre consigliabile sgravare i solai da ogni sovraccarico aggiuntivo e pertanto, vista la considerevole altezza degli ambienti si potrebbe valutare un sistema a controsoffitto con telaio ancorato alle murature.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Le pareti di confine tra un'unità e l'altra devono essere isolate acusticamente, mediante l'applicazione di uno strato isolante ed il successivo rivestimento con controparete o cartongesso.



## SCHEDA n° 7

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| FOTO AEREA               |   | <p><b>1931 – A patio</b><br/><b>Edificio in Viale Rustici</b></p> <p>Viale Rustici 10</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 423/1931</i></p> |
| TECNICA PROGETTO         | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1931<br/><b>Committente:</b> INCIS<br/><b>Progettista:</b><br/><b>Legge di riferimento:</b><br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 423/1931<br/><b>Tipologia edilizia:</b> a patio <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale<br/><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura in laterizio</p>                                |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra e un seminterrato<br/><b>N° unità abitative:</b> 28 <b>N° vani:</b> 171<br/><b>Sup. in pianta:</b> 1417,82 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 15,50 m <b>Vol. lordo:</b> 21976,21 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>ACER e privati</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>  |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |    |   |



### Descrizione generale:

Edificio a corte aperta con scale poste negli angoli. Il fronte principale presenta un arretramento della parte centrale, ribassata di un piano rispetto alle parti laterali in aggetto. Le torrette poste agli angoli hanno forma irregolare di 4 piani fuori terra con terrazzo sommitale. L'ingresso al condominio dalla viabilità principale, si caratterizza per la presenza di un importante portone sovrastato da un altrettanto importante balcone con balaustra in travertino. L'ingresso, in posizione centrale, è descritto da un atrio che attraversa l'intera sezione dell'edificio e conduce al ballatoio che porta ai due opposti vani scala. Pur avendo l'ingresso principale in posizione centrale e sistema distributivo delle unità immobiliari pressoché omogeneo, l'edificio non è simmetrico per effetto della diversa angolazione con cui si diramano i lati corti del fabbricato che descrivono il cortile interno. Il fronte principale è rivestito da un basamento in pietra fino all'altezza delle finestre del piano terra, il piano terra invece è ricoperto con laterizio a vista, il resto della facciata è intonacato e tinteggiato di colore giallo. Ogni finestra è decorata con una cornice diversa in travertino, il sistema decorativo è pertanto differente per ogni piano. Il fronte interno, si affaccia su di un cortile condominiale adibito a parcheggio. Le facciate sono rivestite in pietra grigia fino all'altezza del piano terra, il resto è intonacato e tinteggiato di colore giallo. A differenza dei fronti principali che si affacciano sulla pubblica viabilità, quello interno è privo di particolari movimentazioni di facciata e decorazioni in genere. I vani scala condominiali, a forma di poligono irregolare, oggi sono dotati di impianto ascensore, successivamente comodamente installati grazie all'ampio spazio vuoto della "tromba" delle scale. Da ciascun vano scala trovano accesso n. 4 unità immobiliari per piano, ad esclusione dell'ultimo livello (torrette) in cui ve ne sono solamente due per parte. I vani scala confinano con cavedi che oltre a garantire illuminazione zenitale alle scale stesse, permettono di distribuire luce naturale alle unità immobiliari (in linea di massima a locali di servizio). La copertura è del tipo a padiglione ed è rivestita da un manto di elementi in laterizio. Per la disomogeneità altimetrica, l'edificio può anche essere definito come a "gradoni".



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P28 P.O.C. vigente.*

















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Tessuto residenziale consolidato (ZB1)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Edifici di valore storico architettonico di tipo 3 (Restauro e risanamento conservativo di tipo B)

**Estratto della tavola sinottica**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b></p> <p>Art. 32<br/>PSC  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)</p> <p>Art. 34<br/>RUE  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)</p> <p>Art. 35<br/>RUE  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)</p> <p>Art. 36<br/>RUE  Zona di completamento residenziale (ZB3)</p> <p>Art. 37<br/>RUE  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)</p> <p>Art. 38<br/>RUE  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)</p> <p>Art. 39<br/>RUE  Zona di completamento residenziale (ZB6)</p> <p>Art. 40<br/>RUE  Parco di valore storico ambientale</p> <p>Art. 41<br/>RUE  Verde privato</p> <p><b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b></p> <p>Art. 9<br/>RUE  Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo</p> <p>Art. 10<br/>RUE  Interventi edilizi unitari (leu) previsti dal pre-vigente P.R.G.</p> <p>Art. 10<br/>RUE  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G.</p> <p><b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b></p> <p>Art. 83<br/>POC-RUE  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1</p> <p>Art. 83<br/>POC-RUE  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2</p> <p>Art. 83<br/>POC-RUE  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3</p> |  |  |
|---|--|--|

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto dal RUE del Comune di Parma.*

## **Articolo 35**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

#### MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

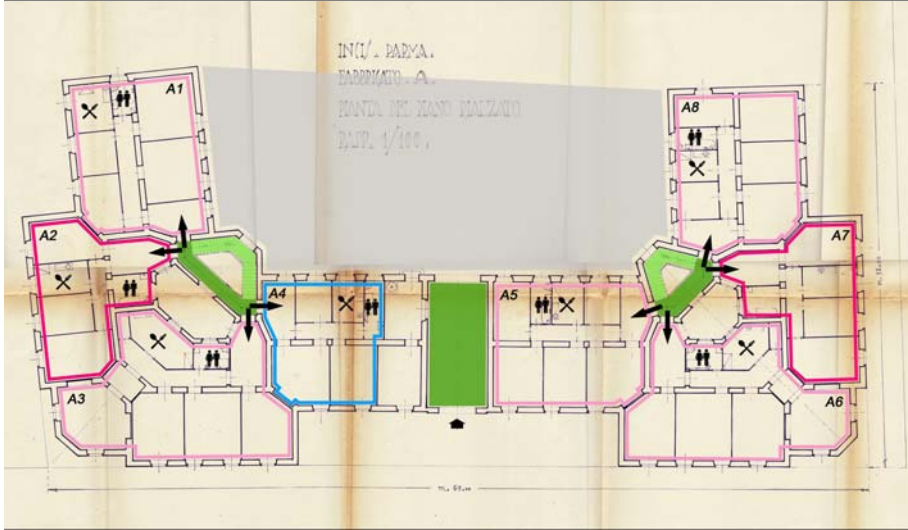
È ammessa la realizzazione, senza necessità di allungo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

***Disciplina attuativa proposta***

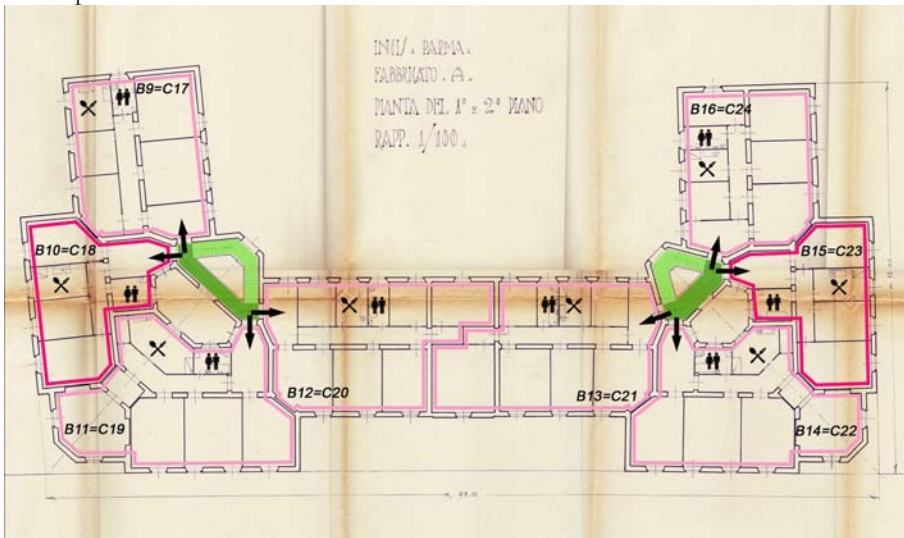
***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

## Analisi distributiva



Pianta piano terra



Pianta piano primo e secondo

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

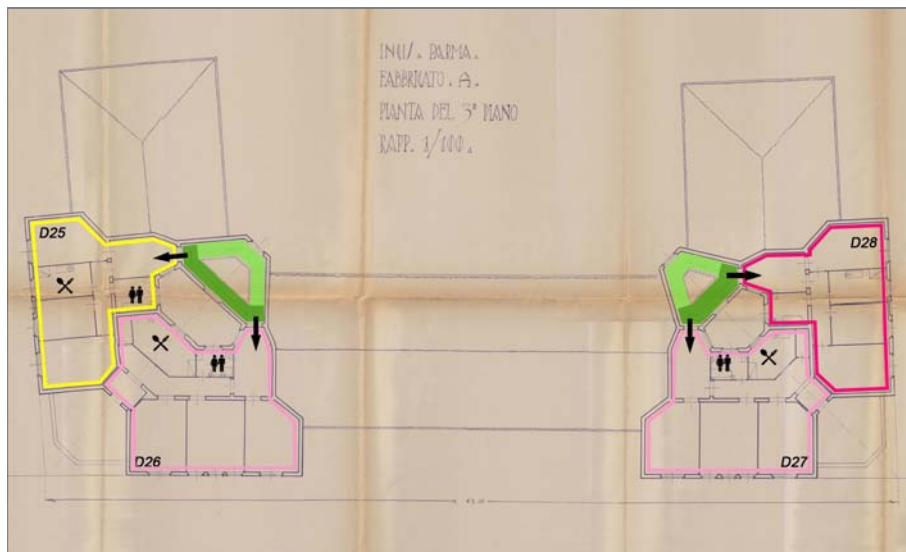
**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità     | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|-----------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| A1        | 6    | 124,06                 | 3,50               | 434,21                    |
| A2        | 5    | 97,15                  | 3,50               | 340,03                    |
| A3        | 6    | 159,73                 | 3,50               | 559,06                    |
| A4        | 5    | 89,10                  | 3,50               | 311,85                    |
| A5        | 7    | 121,73                 | 3,50               | 426,06                    |
| A6        | 6    | 147,21                 | 3,50               | 515,24                    |
| A7        | 5    | 96,44                  | 3,50               | 337,54                    |
| A8        | 7    | 120,47                 | 3,50               | 421,65                    |
| B9 = C17  | 6    | 128,06                 | 3,40               | 435,40                    |
| B10 = C18 | 5    | 100,05                 | 3,40               | 340,17                    |
| B11 = C19 | 8    | 164,87                 | 3,40               | 560,56                    |
| B12 = C20 | 8    | 148,78                 | 3,40               | 505,85                    |
| B13 = C21 | 7    | 157,07                 | 3,40               | 534,04                    |
| B14 = C22 | 6    | 148,15                 | 3,40               | 503,71                    |
| B15 = C23 | 5    | 99,28                  | 3,40               | 337,55                    |
| B16 = C24 | 7    | 123,59                 | 3,40               | 420,21                    |
| D25       | 5    | 102,96                 | 3,40               | 350,06                    |
| D26       | 5    | 140,51                 | 3,40               | 477,73                    |
| D27       | 5    | 130,73                 | 3,40               | 444,48                    |
| D28       | 5    | 102,66                 | 3,40               | 349,04                    |



Pianta piano terzo



NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, ciascuno dei quali con 10 unità immobiliari, e da un piano seminterrato. Il piano terra (altezza interpiano 3,60m) ha la muratura portante di 40cm di spessore, mentre i piani primo, secondo (altezza interpiano 3,40m) e il terzo piano (altezza interpiano 3,30m) hanno la muratura portante di 25cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili   |          |
| <b>Parcheggi</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b>                | Presenti nel cortile posteriore   |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b> | Il cortile principale è adibito a parcheggio<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.  |          |
| <b>Facciate</b>  | <u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>L'aspetto delle facciate è significativamente diverso dai disegni di progetto, pertanto vista l'entità delle differenze si ritiene che l'edificio sia stato costruito sin dall'origine nel modo in cui si presenta oggi. Le alterazioni principali riguardano prevalentemente il degrado per effetto del tempo e dell'esposizione agli agenti atmosferici, come meglio descritto nell'analisi tecnologica. Le facciate principali prospicienti sulla viabilità pubblica sono state salvaguardate ad esclusione di quanto riguarda la presenza di un gazebo posto sul terrazzo nel corpo d'angolo destro (guardando la facciata), che assume il carattere di una superfetazione. I fronti interni invece risultano disturbati dalla presenza dei condizionatori e da qualche doppio serramento esterno. |          |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Visto il pregio architettonico delle facciate è necessario che ogni intervento di restauro e adeguamento sia di tipo conservativo. E' auspicabile la rimozione del gazebo posto sul terrazzo nel corpo d'angolo destro (guardando la facciata), al fine di riportare alle originarie condizioni l'immagine del terrazzo e della facciata in generale. E' inoltre auspicabile che l'installazione dei condizionatori venga effettuata dove possibile sui balconi in posizione di angolo in basso e con criteri di unitarietà e di allineamento. I doppi serramenti esterni devono essere rimossi. Ogni singolo intervento di carattere anche provvisorio che generi interferenze con l'aspetto delle facciate dovrà attenersi ad un apposito regolamento o ad un progetto unitario che proponga a priori le diverse soluzioni volte a soddisfare le esigenze degli abitanti.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | Gli ingressi condominiali hanno accesso praticamente raso dal cortile posteriore. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala. |          |
|  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>I gradini posti nell'atrio di ingresso principale sono delle barriere architettoniche.  |          |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | Sono presenti solo scale condominiali. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni in base al D.M. 236/89.  |          |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.  |          |
| <b>Servizi igienici</b>  | Le dimensioni sono tali da garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89.   |          |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                      | Le cucine sono abitabili   |          |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani      | Gli spazi sono da ritenersi complessivamente adeguati.   |          |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                       | Le camere sono tutte adeguate ai parametri igienico-sanitari.  |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra</b>        | Alcuni alloggi ne sono dotati  |          |

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

I gradini possono essere superati con un servoscala. Tutti gli altri ingressi sono accessibili.

Gli eventuali interventi di adeguamento possono limitarsi alla mera sostituzione dei sanitari.

E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento.

In alcuni casi, la rimozione di pareti divisorie potrebbe consentire di inglobare gli spazi di ingressi, corridoi e disimpegni, nella zona giorno, aumentandone quindi la superficie ed il grado di fruibilità.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

---

|                               | STATO DI FATTO   | → |
|-------------------------------|--|---|
| <b>indicati</b>               |  |   |
| <b>Porte e Finestre</b>       | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le porte interne, invece, avendo larghezza inferiore ad 80 cm non rispettano i requisiti dell'adattabilità. |   |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano interrato  |   |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti   |   |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti   |   |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano interrato  |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per garantire le dimensioni conformi delle porte, sarebbe necessario rizezionare i vani attraverso interventi murari.

L'assenza di autorimesse e la scarsa disponibilità di parcheggi privati grava sulle dotazioni territoriali pubbliche già carenti nell'ambito urbano.

## Involucro edilizio - Copertura

STATO DI FATTO



---

### Struttura

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano intonacato e tinteggiato. Il canale di gronda è in acciaio.

---

#### Camini ed altri terminali

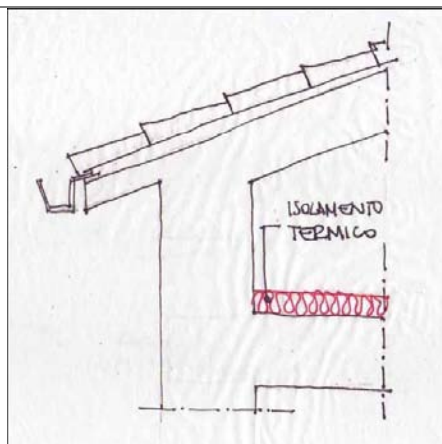
Le canne fumarie sono incassate nei muri e terminano con comignoli a tetto realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante. Considerato che il sottotetto è in parte non praticabile ed in parte accessibile ma non abitabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

Periodicamente è necessario compiere verifiche tese ad accertare la consistenza statica dei comignoli, in quanto elementi di potenziale pericolo in caso di danneggiamento e spesso vulnerabili in caso di sisma e vento forte. E' consigliabile l'applicazione di reti parapassero.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

Muratura portante con spessore costante di cm 70 ai piani interrati, di cm 60 al primo piano fuori terra dalla quota dalla strada e di cm 45 ai piani superiori. La muratura è in parte intonacata e tinteggiata ed in parte in mattoni facciavista. La parte centrale della facciata principale soprastante al portone di ingresso è in travertino. Inoltre è presente una zoccolatura in pietra grigia.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi sono in discreto stato, salvo punti isolati in cui si rilevano distacchi e dilavamenti con depositi superficiali. L'aspetto della facciate è significativamente diverso rispetto al disegno di progetto.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

Serramenti in legno, salvo quelli del vano scala sul fronte posteriore che sono in ferro. Quasi tutte le finestre hanno doppi vetri. Avvolgibili parte in legno, parte in PVC.

#### **Alterazioni/non conformità:**

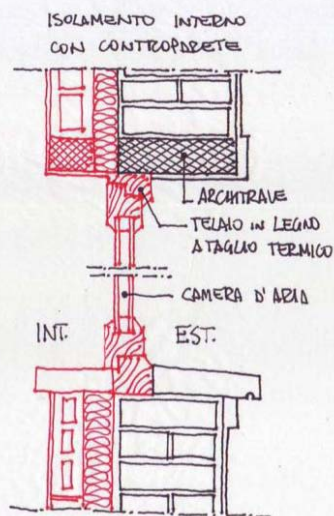
Si rileva la presenza di doppi serramenti esterni di materiale diverso (alluminio bronzato) che disturbano l'omogeneità ed il pregio delle facciate. Sia i telai che gli avvolgibili sono in gran parte ammalorati e necessitano interventi di restauro.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Essendo le facciate in discreto stato, gli interventi dovranno limitarsi al mantenimento delle originarie condizioni e dovranno quindi essere conservativi. La distribuzione dei muri appare regolare e ben distribuita.

Dovranno essere installati serramenti a taglio termico ed eliminare quindi i doppi serramenti esterni. Sarebbe importante riportare il disegno dei serramenti alle condizioni originarie indicato in progetto. Gli avvolgibili in legno ammalorati potranno essere sostituiti con altri in PVC purchè siano dello stesso colore, analogamente a quanto hanno già fatto alcuni condomini. I telai delle finestre, qualora non vengano restaurati, potranno essere sostituiti ma con elementi sempre in legno e del medesimo colore.



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

-

---

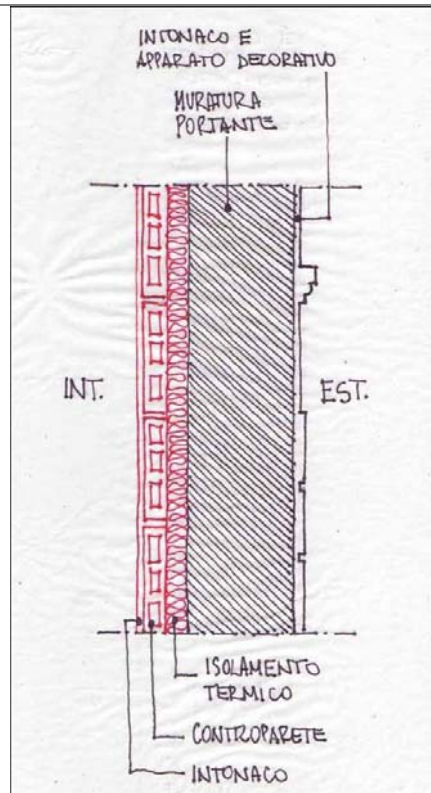
#### **Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Sul fronte principale i davanzali delle finestre sono parte in cemento e parte in travertino. Le cornici intorno alle finestre sono in travertino. Sul fronte posteriore invece sono in cemento sia le cornici (dove presenti) che i davanzali. Nel fronte strada, il basamento è costituito da una zoccolatura in pietra grigia ed una soprastante fascia in mattoni facciavista. La linea orizzontale dei davanzali del piano primo è descritta da una cornice

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La prestazione energetica dell'involucro dovrebbe essere verificata in base a calcoli e sondaggi specifici. Per i motivi indicati nel punto sulle murature, si deduce vi siano numerosi ponti termici. Il fabbricato è caratterizzato da un importante apparato decorativo; pertanto è da escludere un sistema di isolamento esterno ad esclusione di quanto riguarda il fronte posteriore



I balconi in linea generale devono essere soggetti ad interventi di restauro in particolare per quanto riguarda la pulizia delle parti a vista in c.a. ed il successivo ripristino mediante stuccature, rasature e stesura di additivi protettivi. In alcuni casi si renderà necessario verificare la tenuta dei sistemi di impermeabilizzazione prima di provvedere al ripristino delle parti ammalorate dell'intradosso.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

orizzontale in cemento armato sagomato. Sono presenti pensiline con struttura leggera in acciaio e copertura in plastica trasparente.

#### **Alterazioni/non conformità:**

L'aspetto della facciate è significativamente diverso rispetto al disegno di progetto in particolare per quanto riguarda l'apparato decorativo. Le alterazioni più significative sugli elementi di completamento riguardano il degrado delle cornici orizzontali in c.a. che in alcuni casi presentano mancanze con i ferri di armatura a vista.

---

**Ringhiere e parapetti** I parapetti dei balconi sono con balaustre ornamentali in cemento nel fronte principale ed in ferro con disegno semplice ma curato nel fronte posteriore.

#### **Alterazioni/non conformità:**

L'altezza è inferiore a cm 100. Alcuni parapetti sul fronte principale sono in vistoso stato di degrado e presentano oltre a depositi superficiali, anche mancanze di materiale in alcuni casi al punto tale da esibire i ferri di armatura. I parapetti sul fronte interno, oltre ad avere altezza non conforme, hanno doghe verticali con distanza fra loro superiore a cm 1

---

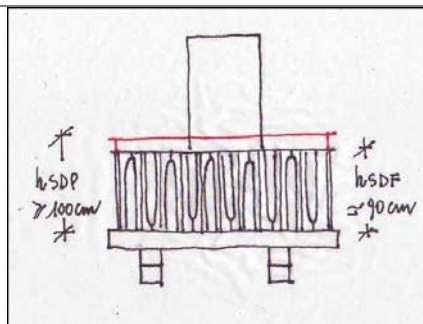
**Altri elementi in facciata**

-

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

L'altezza dei parapetti deve essere di almeno 100 cm, la distanza tra una doga e l'altra non deve superare i 10 cm. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano posto all'altezza conforme. E' indispensabile determinare una soluzione architettonica di assoluto rispetto dell'esistente. I parapetti ornamentali sul fronte principale devono essere puliti, stuccati o reintegrati laddove le mancanze sono significative e trattati con appositi additivi protettivi.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- **struttura**
- **rivestimento**
- **strati funzionali**

Solai di spessore esiguo

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### **Murature:**

- **struttura**
- **rivestimento/  
intonaci**
- **porte**

Pareti spessore 10 cm. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore di 15 cm.

#### Alterazioni/non conformità:

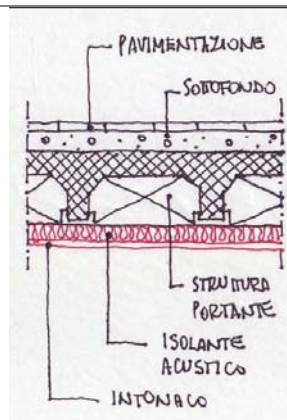
Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Alcune pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo e con conseguenti carenze prestazionali in tema di isolamento acustico.

---

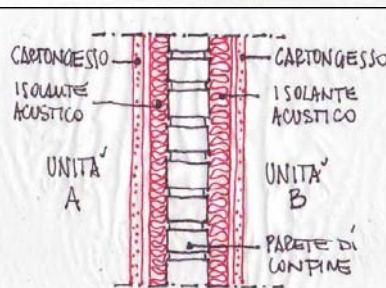
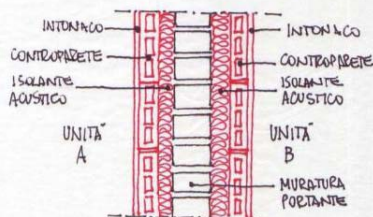


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per adeguamenti di isolamento acustico, sarebbe consigliabile agire sull'intradosso del solaio al fine di non interferire con le quote altimetriche di scale, soglie e davanzali. Sarebbe inoltre consigliabile sgravare i solai da ogni sovraccarico aggiuntivo e pertanto, vista la considerevole altezza degli ambienti si potrebbe valutare un sistema a controsoffitto con telaio ancorato alle murature.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Le pareti di confine tra un'unità e l'altra devono essere isolate acusticamente, mediante l'applicazione di uno strato isolante ed il successivo rivestimento con controparete o cartongesso.



## SCHEDA n° 8

FOTO AEREA



**1932 – A ballatoio**

### Casa del Tranviere

Viale Vittoria 31

*Archivio cessato ACER*

TECNICA PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1932

**Committente:** Comune di Parma e Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Parma

**Progettista:** Ing. Giovanni Ucelli

**Legge di riferimento:** Piano Comunale Risanamento Oltretorrente 1927

**Titolo abilitativo:** Archivio cessato ACER

**Tipologia edilizia:** a ballatoio **Destinazione d'uso:** residenziale

**Tecnologia costruttiva:**

struttura portante mista in muratura e cemento armato

DATI  
GESTIONE

**N° edifici:** 1 - **N° piani:** : 4 fuori terra e un seminterrato

**N° unità abitative:** 40 **N° vani:** 99

**Sup. in pianta:** 726,47 m<sup>2</sup> **S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup>

**Altezza totale:** 16,75 m **Vol. lordo:** 12168 m<sup>3</sup>

**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup> **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>

**Proprietario attuale:**

ACER

**Gestione:** ACER

FOTO AEREA DEL QUARTIERE



### Descrizione generale:

*"Il fabbricato sorge in angolo ed infregio al Viale Vittoria ed alla Str. Imbriani nella prima zona del Piano regolatore dell'Oltretorrente, le quali formano un angolo ottuso di circa 96° Esso è a forma di C di cui il lato centrale comprendente la facciata è sul Viale Vittoria, e dei due bracci uno è sulla strada Imbriani formante angolo ottuso con la precedente e l'altro è normale al Viale Vittoria suddetto. Sulla facciata vi sono tre c o leggermente sporgenti due agli estremi e uno al centro. Sui lati pure i due corpi esterni presentano una lieve sporgenza verso l'esterno ed una molto maggiore verso l'interno, per modo che negli spigoli del fabbricato ed all'estremo dei due*

*bracci si hanno quattro corpi distinti di angolo che si elevano sugli altri Tutto attorno al fabbricato gira un marciapiede i cui bordi esterni in corrispondenza delle facciate principali, sono rettilinei e paralleli alle facciate stesse alla distanza minima di m. 1,001 alla massima sporgenza mentre nei lati posteriori e nell'intorno del C seguono alla distanza di m. 1,00 l'andamento delle fronti e delle loggette. Il fabbricato è composto di semisottoterraneo, piano terra rialzato, primo, secondo e terzo piano, oltre il sottotetto sui quattro corpi di angolo sopraelevati. . . per le facciate che devono restare a facciavista, saranno usati bastonetti esclusivamente a mano, regolari, scelti, a spigoli vivi e di colore uniformemente rossiccio. ... le facciate esterne, fino al livello del pavimento del piano terreno sono intonacate rugose con l'intonaco a cemento per zoccoli, eccetto quelle parti di dette facciate che risultano interrate, le quali saranno intonacate a cemento greggio e quindi spalmate con due o più mani di catrame a caldo fino ad ottenere la completa copertura. . . . il fregio delle facciate all'intradosso della gronda saranno pure imbiancate e colorite . . . le decorazioni conferiscono movimento delle masse, le sporgenze agli estremi delle facciate oltre quella centrale della facciata principale. ..."*  
(Estratto dal capitolato speciale d'appalto)



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente.*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità ad uso abitativo - verde di vicinato








### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo - demolizione





**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

-  Zona mista con priorit  di uso abitativo
-  Edifici specialistici per attivita' economiche
-  Contenitori disponibili
-  Verde di vicinato
-  Verde pubblico
-  Verde privato vincolato
-  Aree pavimentate vincolate

**Attrezzature confermate e di progetto**

-  di quartiere
-  urbane e comprensoriali
-  private di interesse collettivo
-  di quartiere in sotterraneo

**Simbologie**

-  asilo nido
-  scuola materna
-  scuola elementare
-  scuola media
-  attrezzature civiche
-  attrezzature culturali
-  attrezzature sociali
-  attrezzature religiose
-  M aree commerciali e mercati pubblici

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Piano di Recupero
-  Demolizione
-  Comparto di ristrutturazione
-  Recupero e risanamento delle aree libere

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego

di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

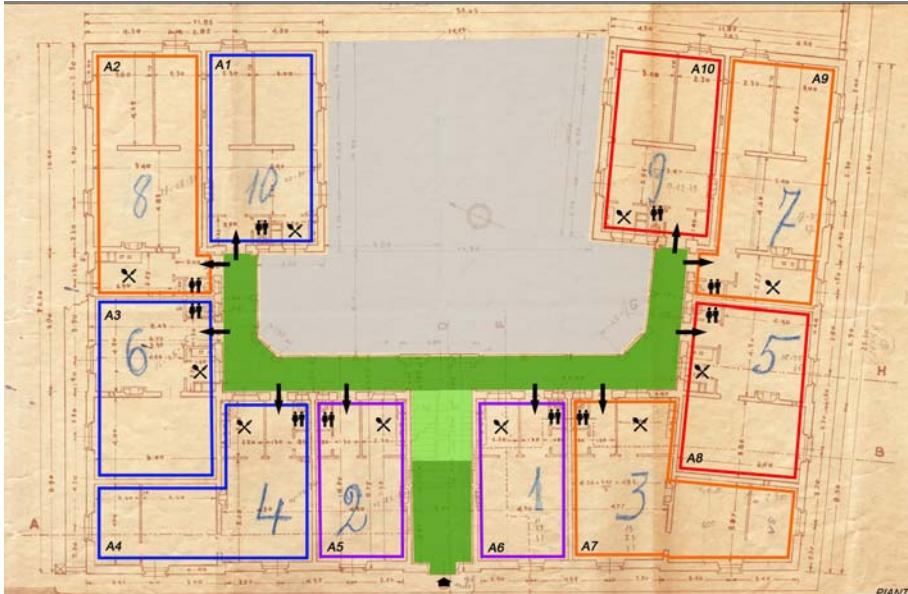
c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.



## Analisi distributiva



Pianta piano terra



Pianta piano primo, secondo e terzo




## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1      | 3    | 51,82     | 3,6                | 186,55      |
| A2      | 3    | 65,28     | 3,6                | 235,01      |
| A3      | 2    | 52,19     | 3,6                | 187,88      |
| A4      | 3    | 60,52     | 3,6                | 217,87      |
| A5      | 1    | 36,35     | 3,6                | 130,86      |
| A6      | 1    | 36,35     | 3,6                | 130,86      |
| A7      | 3    | 63,75     | 3,6                | 229,50      |
| A8      | 2    | 50,41     | 3,6                | 181,48      |
| A9      | 3    | 64,14     | 3,6                | 230,90      |
| A10     | 3    | 48,51     | 3,6                | 174,636     |
| B11=C21 | 3    | 56,29     | 3,4                | 191,39      |
| B12=C22 | 3    | 70,77     | 3,4                | 240,62      |
| B13=C23 | 2    | 56,39     | 3,4                | 191,73      |
| B14=C24 | 3    | 65,50     | 3,4                | 222,70      |
| B15=C25 | 1    | 38,23     | 3,4                | 129,98      |

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| B16=C26 | 2    | 51,84     | 3,4                | 176,26      |
| B17=C27 | 3    | 69,32     | 3,4                | 235,69      |
| B18=C28 | 2    | 55        | 3,4                | 187         |
| B19=C29 | 3    | 69,48     | 3,4                | 236,23      |
| B20=C30 | 3    | 53,71     | 3,4                | 182,61      |
| D31     | 3    | 56,29     | 3,3                | 185,76      |
| D32     | 3    | 70,77     | 3,3                | 233,54      |
| D33     | 2    | 56,39     | 3,3                | 186,09      |
| D34     | 3    | 65,50     | 3,3                | 216,15      |
| D35     | 1    | 38,23     | 3,3                | 126,16      |
| D36     | 2    | 51,84     | 3,3                | 171,07      |
| D37     | 3    | 69,32     | 3,3                | 228,76      |
| D38     | 2    | 55        | 3,3                | 181,50      |
| D39     | 3    | 69,48     | 3,3                | 229,28      |
| D40     | 3    | 53,71     | 3,3                | 177,24      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, ciascuno dei quali con 10 unità immobiliari, e da un piano seminterrato. Il piano terra (altezza interpiano 3,60m) ha la muratura portante di 40cm di spessore, mentre i piani primo, secondo (altezza interpiano 3,40m) e il terzo piano (altezza interpiano 3,30m) hanno la muratura portante di 25cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili   |          |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti nel cortile posteriore<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il numero non è adeguato in rapporto al carico urbanistico del fabbricato. In base alla L.122/89 deve essere garantito almeno un posto auto per alloggio.   |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito prevalentemente a parcheggio<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.  |          |
| <b>Facciate</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'aspetto delle facciate è leggermente diverso dai disegni di progetto. Le alterazioni principali riguardano prevalentemente il degrado per effetto del tempo e dell'esposizione agli agenti atmosferici, come meglio descritto nell'analisi tecnologica. Le facciate principali prospicienti sulla viabilità pubblica sono state salvaguardate ad esclusione di quanto riguarda la presenza di un condizionatore installato in maniera incongrua e di un tendone parasole tipologicamente non rispettoso della facciata (entrambe le alterazioni sono nel medesimo balcone). Si rileva inoltre la presenza di qualche persiana impacchettabile per l'ombreggiamento che crea disturbo all'apparato architettonico delle facciate. |          |

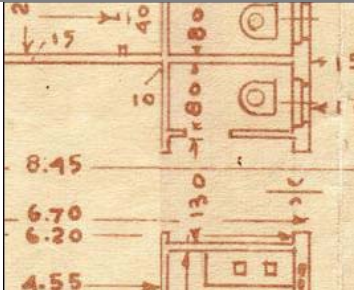
---

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Vedi analisi tecnologica. Tipologicamente sarebbe auspicabile pensare a soluzioni che restituiscano il cortile alla fruibilità pedonale degli abitanti ed al gioco all'aperto dei bambini.

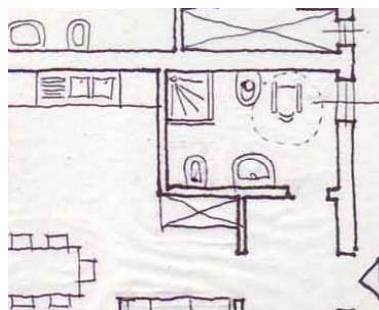
Visto il pregio architettonico delle facciate è necessario che ogni intervento di restauro e adeguamento sia di tipo conservativo, almeno per quanto riguarda le facciate sulla pubblica via. E' auspicabile la rimozione di tutti gli elementi di disturbo evidenziati, al fine di riportare alle originarie condizioni l'immagine delle facciate. E' inoltre auspicabile che l'installazione dei condizionatori venga effettuata sul ballatoio interno con criteri di unitarietà e di allineamento. Ogni singolo intervento di carattere anche provvisorio che generi interferenze con l'aspetto delle facciate dovrà attenersi ad un apposito regolamento o ad un progetto unitario che proponga a priori le diverse soluzioni volte a soddisfare le esigenze degli abitanti.

## Locali interni

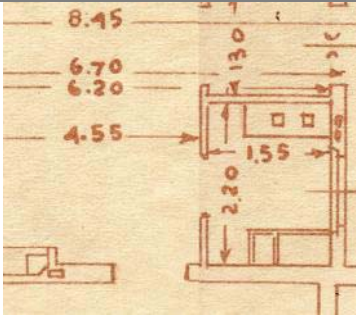
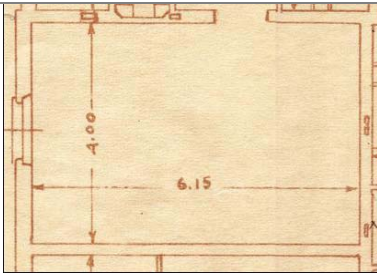
|  | STATO DI FATTO  | →  |
|--|---|--|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <p>Gli ingressi condominiali hanno accesso praticamente raso dal cortile posteriore. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dal ballatoio.</p> <p><b>Alterazioni/non conformità:</b><br/>L'accessibilità dell'ingresso è garantita solo dall'area cortilizia poiché a raso con la partenza dell'ascensore. L'ingresso pedonale principale su Viale Vittoria, invece costringe a percorrere la scala.</p> |  |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | <p>Sono presenti solo scale condominiali. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni in base al D.M. 236/89.</p> <p><b>Alterazioni/non conformità:</b><br/>I parametri dimensionali delle scale sono conformi in base ai al D.M. 236/89.</p>  |  |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <p>I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.</p>  |  |
| <b>Servizi igienici</b>  |    | <p><b>Alterazioni/non conformità:</b><br/>Le dimensioni sono tali da non garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 e inoltre non hanno caratteristiche di comfort adeguate per le esigenze moderne.</p> |

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

I servizi possono essere resi adattabili mediante lo spostamento delle pareti e quindi con interventi di entità non trascurabile e con sacrificio di altri spazi abitativi all'interno dell'unità stessa, ma l'apparato distributivo dell'unità tipo essendo assai rigido e vincolato non lascia spazio a molte soluzioni.

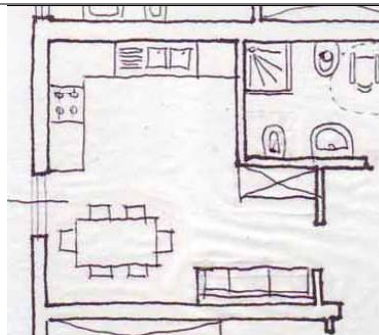


## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →   |
|--|--|---|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le cucine hanno dimensioni insufficienti per consentire il consumo dei pasti, tuttavia sono accettabili come angolo cottura. |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>In alcune unità, essendo monolocali, la zona giorno corrisponde alla camera. Negli alloggi con più stanze, l'apparato distributivo è in linea generale disorganico e non adeguato alle esigenze moderne di comfort. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         |    | vedi sopra  |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Presenti in alcune unità, di modestissime dimensioni.  |   |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le porte interne, invece, avendo larghezza inferiore ad 80 cm non rispettano i requisiti dell'adattabilità.             |   |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato   |   |

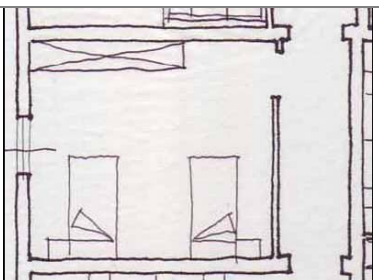
### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata anche se tutte le cucine si affacciano sul fronte posteriore.



Per un adeguamento alle esigenze moderne di comfort abitativo sarebbe necessario provvedere alla globale redistribuzione degli spazi abitativi di ogni unità, nei limiti delle possibilità di carattere strutturale ed impiantistico.

Vedi sopra



Per garantire le dimensioni conformi delle porte, sarebbe necessario risezionare i vani attraverso interventi murari.

## Locali interni

---

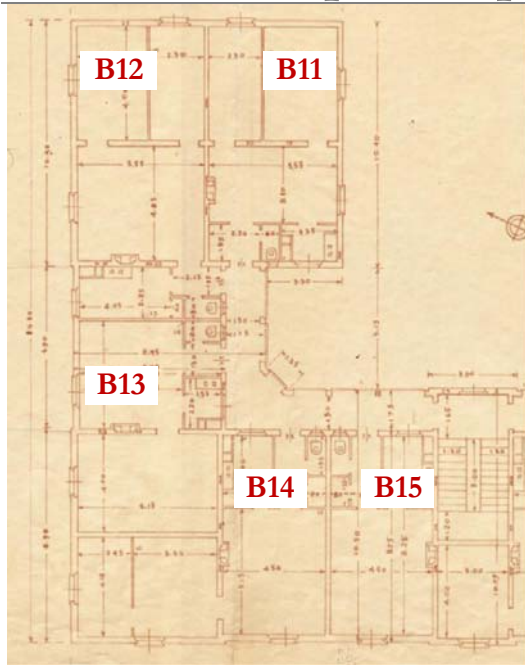
|                               | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|-------------------------------|--|----------|
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti. Sono ispezionabili nelle “torri” in angolo.  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Presenti   |          |
|                               | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il numero delle autorimesse presenti non è sufficiente per soddisfare il fabbisogno. La carenza di autorimesse di parcheggi privati grava sulle dotazioni territoriali pubbliche. |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano seminterrato   |          |

---

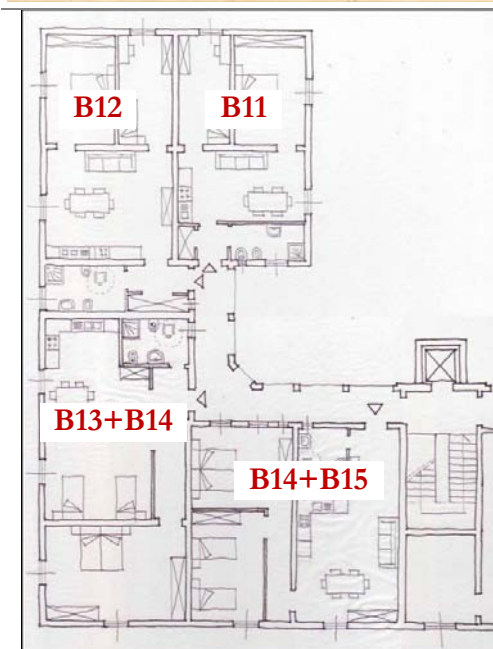


|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b> |
|  |
|  |
|  |

## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto

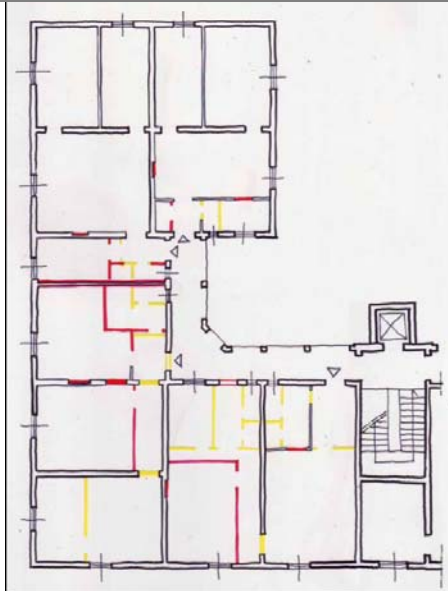


Stato di progetto

|                     | <b>Unità A1</b>       |                  | <b>Unità A2</b>       |                  |
|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                     | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone             | <b>3 persone</b> | 4 persone             | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2                     | <b>1</b>         | 2                     | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0                     | <b>1</b>         | 0                     | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura               | cottura          | cottura               | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1                     | 1                | 1                     | 1                |
| SERVIZI IGIENICI:   | 1,27 mq.              | <b>5,25 mq.</b>  | 1,33 mq.              | <b>7,09 mq</b>   |
| RIPOSTIGLI:         | 0                     | <b>1</b>         | 1                     | 1                |
| BALCONI:            | 0                     | 0                | 0                     | 0                |
| SUP.per VANO:       | 18,76 mq              | 18,76 mq         | 23,59 mq              | <b>23,59 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 14,07mq               | <b>18,76 mq</b>  | 17,69mq               | <b>23,59 mq</b>  |

#### **Unità abitativa B11**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa originaria è di 4 persone ed è stata portata a 3 persone in quanto una della due camere da letto non è idonea a ospitare due persone. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale del servizio igienico, in quanto allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, il quale ha inglobato lo spazio della cucina, di conseguenza la cucina è stata spostata nella zona giorno realizzando così un unico locale. E' stato inoltre inserito un ripostiglio all'ingresso dell'unità.



**Demolizioni-costruzioni**

---

### **Unità abitativa B12**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa originaria è di 4 persone ed è stata portata a 3 persone in quanto una della due camere da letto non è idonea a ospitare due persone. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale del servizio igienico, in quanto allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, il quale ha inglobato lo spazio della cucina, di conseguenza la cucina è stata spostata nella zona giorno realizzando così un unico locale. E' stato inoltre inserito un ripostiglio all'ingresso dell'unità.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

*“La grossa armatura del tetto sarà costituita dalle apposite capriate nei punti che saranno indicati per il sostegno degli arcarecci e dei colmi, e dai cantonali nei corpi sopraelevati. Essa sarà formata con travi di abete squadrati. (...) Il tetto sarà tutto embriciato con tavelle ad incastro dello spessore di cm 4...”*

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in coppi in laterizio

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

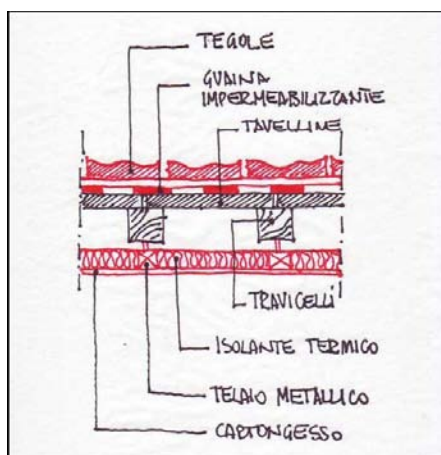
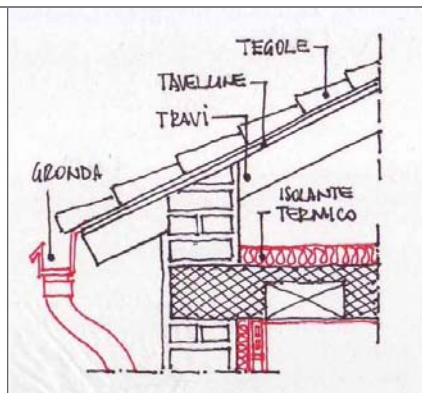
*“... la gronda sarà alla fiorentina. (...) Le docce che girano attorno a tutte le gronde saranno sagomate...”*. Il cornicione è formato da una doppia orditura di travetti in legno sagomati all'estremità che seguono la pendenza del tetto e sostengono un assito in legno. Il canale di gronda ed i pluviali sono in lamiera zincata.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

I sottotetti dei blocchi d'angolo (quelli più alti) sono ispezionabili tramite botole e quindi sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Nelle altre porzioni di fabbricato, invece il solaio di copertura racchiude volume abitabile e quindi è a vista; in questo caso si dovrebbe quindi realizzare un sistema di isolamento nell'intradosso del solaio mediante controsoffittatura, ovvero realizzare l'isolamento al di sotto del manto di copertura (soluzione tecnicamente migliore ma assai più gravosa)

Analogamente a quanto è già stato fatto in alcune zone del cornicione, si dovrà installare una rete che non permetta lo stazionamento di piccioni ed altri volatili. Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione, inoltre si dovrà procedere alla pulizia delle parti ammalorate ed al trattamento con additivi protettivi.



## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



#### Camini ed altri terminali

*“Sul tetto saranno regolarmente murate con le necessarie precauzioni e con le lastre di lamiera zincata prescritta delle torrette di terracotta a sezione quadrata di lato interno di cm 20, al termine di ogni canna di camino e delle torrette di materiale di cemento amianto al termine delle gole dei fornelli e delle canne esalatrici delle tubazioni di scarico delle latrine”. Si rileva inoltre la presenza di canne fumarie in acciaio installate recentemente.*

#### Alterazioni/non conformità:

Camini sono di tipologie diverse, alcuni in muratura ed altri in elementi prefabbricati con presenza di amianto.

---

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



#### Muratura: - muratura portante o di tamponamento - intonaco - tinteggiatura - eventuali altri rivestimenti

*“Le murature superiori al piano generale di scavo, saranno formate tutte in laterizi (bastonetti) con malta di calce idraulica. (...) Per le facciate che devono restare a faccia vista, saranno usati bastonetti esclusivamente a mano, (...) di colore rossiccio. (...) Nel semisotterraneo i muri perimetrali avranno spessore di quattro teste; quelli interni che prodeguono in alto e costituiscono il perimetro dei corpi sovralzati di tre teste e di due teste gli altri che proseguono in alto e servono di appoggio alle travi del tetto. (...). Al piano terreno ed al primo piano i muri perimetrali avranno lo spessore di tre teste, e quelli che proseguono in alto (...) di due teste (...).”*

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi al limite dell'accettabilità e pertanto risulta necessario pianificare e prevedere in tempi brevi un intervento di restauro.

---



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Sarebbe auspicabile uniformare i comignoli possibilmente con fodere in muratura. Gli elementi in amianto dovranno essere smaltiti e quindi sostituiti. E' sempre consigliabile installare reti parapassero al fine di evitare intrusioni e possibili otturazioni delle canne

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Essendo le facciate in buono stato, gli interventi dovranno limitarsi al ripristino delle originarie condizioni per zone puntuali e dovranno essere conservativi.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/  
schermature
- inferriate

Serramenti e scuri in legno.

#### Alterazioni/non conformità:

Alcuni serramenti sono in condizione di degrado. Si rileva la presenza di persiane per l'ombreggiamento che hanno tipologia non compatibile con l'esistente.

---

#### **Isolamenti**

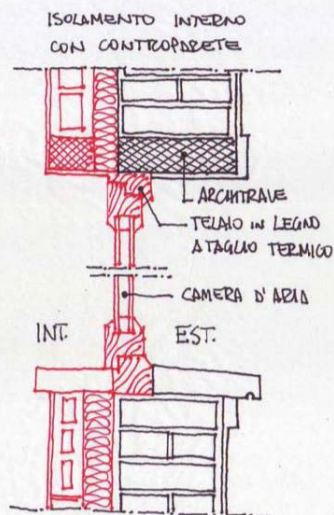
Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### Alterazioni/non conformità:

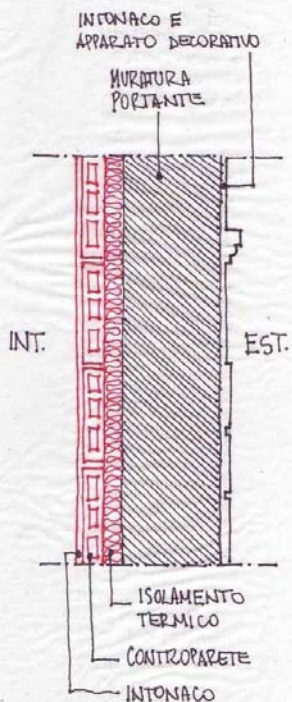
Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Dovranno essere installati serramenti a taglio termico. Sarebbe importante riportare il disegno dei serramenti alle condizioni originarie indicato in progetto.



La prestazione energetica dell'involucro dovrebbe essere verificata in base a calcoli e sondaggi specifici. Per i motivi indicati nel punto sulle murature, si deduce vi siano numerosi ponti termici. Il fabbricato è caratterizzato da un importante apparato decorativo; pertanto è da escludere un sistema di isolamento esterno ad esclusione di quanto riguarda il fronte posteriore



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento. E' inoltre presente una zoccolatura in "intonaco rugoso" la cui altezza termina alla quota del pavimento del piano rialzato. Il basamento, oltre alla zoccolatura, è descritto da bugnature orizzontali in intonaco che terminano in corrispondenza del pavimento del piano primo. I corpi che scandiscono la composizione dell'edificio sono contraddistinti da fasce verticali che avvolgono gli spigoli.

#### Alterazioni/non conformità:

L'aspetto delle facciate è leggermente diverso rispetto a quello del disegno, ad esempio sono diversi i parapetti dei balconi e non sono presenti nella realtà le decorazioni sotto le finestre dell'ultimo piano. Analogamente a quanto riguarda le murature, le alterazioni si riferiscono principalmente alle condizioni di degrado superficiale. Alcuni davanzali sono in gran parte sgretolati

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Solai aggettanti son soletta a sbalzo con sottostanti mensole decorative. Le strutture sono tinteggiate.

#### Alterazioni/non conformità:

Tutti i frontalini delle solette dei balconi presentano segni di dilavamento con deposito superficiale. Si rilevano inoltre segni di infiltrazione che hanno generato distacchi ed esfoliazioni di intonaci e tinteggi.

---

#### Ringhiere e parapetti

I parapetti dei balconi sono con balaustre ornamentali sui fronti strada, mentre quelle del ballatoio interno sono in ferro verniciato scanditi da pilastri in c.a..

#### Alterazioni/non conformità:

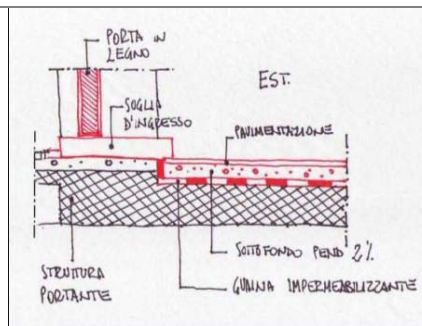
L'altezza è inferiore a cm 100.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Tutti gli interventi devono essere di tipo conservativo. Gli elementi di completamento principale riguardano l'apparato decorativo che attribuisce una forte identità all'edificio.

Balconi e ballatoi, analogamente a quanto concerne l'involucro esterno, necessitano di un intervento di restauro a breve termine. Le parti in cemento armato devono essere pulite, rasate, stuccate ed infine tinteggiate e trattate con additivi protettivi. I solai dovranno essere impermeabilizzati previo rimozione della pavimentazione esistente e si dovrà avere cura di garantire le adeguate pendenze per lo scolo delle acque, bisognerà fare in modo che le acque non dilavino la struttura e la quota della pavimentazione dei balconi e dei ballatoi dovrà essere inferiore a quella delle abitazioni



L'altezza dei parapetti deve essere di almeno 100 cm, la distanza tra una doga e l'altra non deve superare i 10 cm. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano posto all'altezza conforme. Sul fronte principale, per motivi architettonici si potrebbe valutare la possibilità di derogare al fine di salvaguardare l'aspetto ornamentale delle balaustre, oppure in caso contrario, si renderà indispensabile determinare una soluzione architettonica di assoluto rispetto dell'esistente. I degradi devono essere trattati in maniera analoga a quella già vista per

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

STATO DI FATTO



Altri elementi in  
facciata

---

## Partizioni interne

---

STATO DI FATTO



**Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

“... solai in cemento armato con camera d'aria con laterizi forati interposti, ad intradosso piano intonacati con malta di calce idraulica” Solai di spessore di cm 20.

**Alterazioni/non conformità:**

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

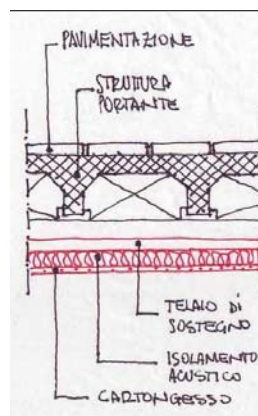
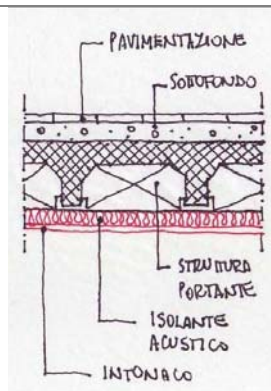
### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

le murature. Le parti metalliche devono essere scartavetrare, pulite e riverniciate previa mano di antiruggine. Bisognerà sempre verificare che i parapetti abbiano caratteristiche tali da poter garantire l'adeguata resistenza meccanica alle azioni orizzontali.

-

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per adeguamenti di isolamento acustico, sarebbe consigliabile agire sull'intradosso del solaio al fine di non interferire con le quote altimetriche di scale, soglie e davanzali. Sarebbe inoltre consigliabile sgravare i solai da ogni sovraccarico aggiuntivo e pertanto, vista la considerevole altezza degli ambienti si potrebbe valutare un sistema a controsoffitto con telaio ancorato alle murature.



**Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Pareti spessore 10 cm. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore di 15 cm.

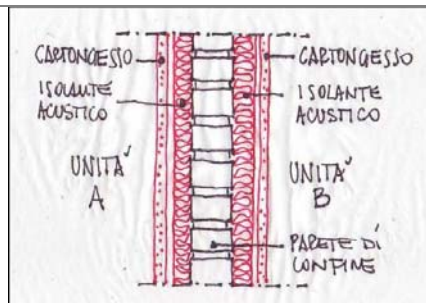
**Alterazioni/non conformità:**

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Alcune pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo e con conseguenti carenze prestazionali in tema di isolamento acustico.



---



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione diintonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Le pareti di confine tra un'unità e l'altra devono essere isolate acusticamente, mediante l'applicazione di uno strato isolante ed il successivo rivestimento con controparete o cartongesso.



## SCHEDA n° 9

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1934 – In linea</b></p> <h3>Casa della Nuzialità</h3> <p>Viale Rondizzoni 4/6</p> <p><i>Archivio cessato ACER</i></p> |
| TECNICA PROGETTO         | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1934<br/><b>Committente:</b> Comune di Parma e Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Parma<br/><b>Progettista:</b> Ing. Giovanni Uccelli<br/><b>Legge di riferimento:</b> Delibera del Consiglio comunale<br/><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER<br/><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante mista in muratura e cemento armato</p> |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra, un seminterrato e un sottotetto<br/><b>N° unità abitative:</b> 18 <b>N° vani:</b> 72<br/><b>Sup. in pianta:</b> 564,25 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 16,65 m <b>Vol. lordo:</b> 9394,76 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p>  |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>ACER</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

### Descrizione generale:

"Il progetto prevede, come si disse, un fabbricato risultante dall'accoppiamento di due case quali. La pianta è regolare, salvo le sporgenze dei corpi delle scale, sporgenze che oltre riuscire decorative per dare movimento alle masse e per rendere inavvertito il dislivello delle finestre, servono a sviluppare scale comode senza esagerare inutilmente nelle dimensioni dell'altra parte del fabbricato. Questo ha una lunghezza di m. 50,9 ed ha larghezza di m. 1,945 misurate sopra lo zoccolo(...) l'altezza del fabbricato risulta di m. 16,65 misurata dal piano del marciapiede anteriore al piano della gronda mentre posteriormente verso Sud tale altezza è di m. 17,75. Esso è composto: di semisotterraneo, nel quale trovano posto n 24 cantine, una per appartamento oltre due lavanderie in comune, una per casa; (...) gli alloggi, come si disse, sono 24, serviti da due scale, tre per ogni pianerottolo. Ognuno di essi consta: di anticamera, latrina con bagno, di cucinetta cosiddetta in alcova con lavandino e fornelli e di tre camere di abitazione: una di soggiorno e due da letto(...). La decorazione del fabbricato pure conservandola di tipo modesto, si è cercato di intonarla allo stile moderno, abolendo ornati, cornici, fronzoli, (...) e conferendole un gradevole aspetto con giuste proporzioni fra le superfici piene ed i vani e con il giuoco delle tinte. E così, agli angoli larghe superfici lisce inquadrano le patii intermedie delle facciate che sono divise a zone alterne di diverso colore, zone chiare in corrispondenza dei passaggi da un piano all'altro e dei davanzali delle finestre, zone più scure ottenute con muratura faccia vista di mattoni in corrispondenza delle finestre e relativi architravi (...) al di sopra delle porte di ingresso è prevista una larga pensilina in cemento amato. Costituiscono 'decorazione per il giuoco delle luci e delle ombre le parti di facciata arretrate per ampliare i balconi in corrispondenza delle cucinette e dei bagni, nonché i lunghi balconi con davanzali lisci in cemento armato sormontati da una bassa ringhiera in ferro. Anche per le finestre, per illuminare maggiormente gli ambienti si è adottato il tipo moderno: dove la larghezza è maggiore dell'altezza e così esse sono larghe m. 2,9 alte m. 1,60, divise in quattro battenti e sormontate da voltino archiviato in piano con la superficie esterna inclinata così da formare una specie di strombatura. Data la natura del nostro clima, non si è creduto opportuno adottare il tetto piano: si è però cercato in certo qual modo di mascherarlo sia col terminarlo alla fronte del muro, sia con la costruzione di una robusta gronda in cemento armato senza doccia esterna, la quale funziona essa stessa da doccia. Nel progetto è previsto per le parti non a faccia vista delle facciate esterne, l'intonaco comune e la coloritura normale a calce del colore chiare che sarà scelto (...)" (Estratto dal capitolato speciale d'appalto)



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P28 P.O.C. vigente.*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB1)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo di tipo B - unità minima di intervento

**Estratto della tavola sinottica**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |   |
| Art. 32<br>PSC                                     |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |    | Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                                     |    | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                                     |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma.*

### **Articolo 34**

#### **Tessuto residenziale consolidato ZB1**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto. È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'art. 59.

In caso di autorimesse interrate è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 25% della Slu esistente nel lotto oggetto d'intervento alla data di adozione del presente PRG e comunque fino a un limite max. di 110 mq. di Slu; l'ampliamento, di massima, dovrà avvenire in aderenza, salvaguardandone sostanzialmente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Nei casi in cui l'incremento della Slu, previsto dal comma precedente, avvenga senza la creazione di nuovi volumi sul lotto considerato, l'incremento potrà essere superiore al 25% della Slu esistente con il limite massimo di 110 mq

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Gli interventi dovranno tendere a prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, pergolati, piscine, autorimesse ovvero parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50



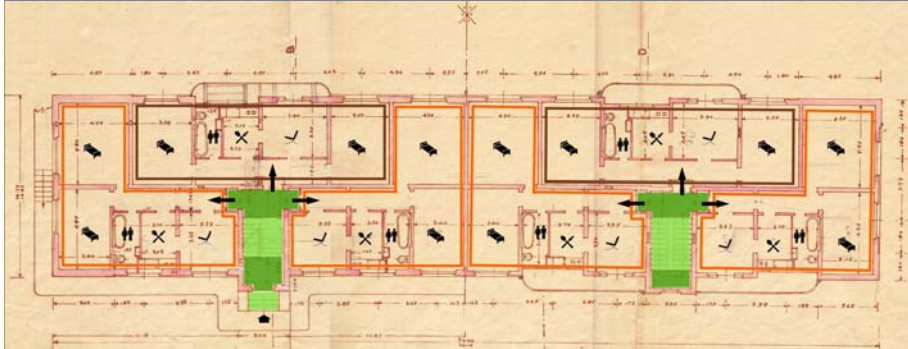
dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

### ***Disciplina attuativa proposta***

#### ***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

## Analisi distributiva



Pianta piano tipo



















| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| A1    | 3    | 70,98                  | 3,3                | 234,23                   |
| A2    | 3    | 71,28                  | 3,3                | 235,22                   |
| A3    | 3    | 68,4                   | 3,3                | 225,72                   |
| A4    | 3    | 70,98                  | 3,3                | 234,23                   |
| A5    | 3    | 71,28                  | 3,3                | 235,22                   |
| A6    | 3    | 68,4                   | 3,3                | 225,72                   |

| Unità   | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|---------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| B7=C13  | 3    | 69,8                   | 3,3                | 230,34                   |
| B8=C14  | 3    | 71,9                   | 3,3                | 237,27                   |
| B9=C15  | 3    | 70,1                   | 3,3                | 231,33                   |
| B10=C16 | 3    | 69,8                   | 3,3                | 230,34                   |
| B11=C17 | 3    | 71,9                   | 3,3                | 237,27                   |
| B12=C18 | 3    | 70,1                   | 3,3                | 231,33                   |

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| D19   | 3    | 69,8                   | 3                  | 209,4                    |
| D20   | 3    | 71,9                   | 3                  | 215,7                    |
| D21   | 3    | 70,1                   | 3                  | 210,3                    |
| D22   | 3    | 69,8                   | 3                  | 209,4                    |
| D23   | 3    | 71,9                   | 3                  | 215,7                    |
| D24   | 3    | 70,1                   | 3                  | 210,3                    |



### Legenda

|   |                                   |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Unità immobiliare fino a 40 mq    |  | Ingresso unità immobiliare             |
|  | Unità immobiliare da 41 a 50 mq   |  | Ingresso condominio                    |
|  | Unità immobiliare da 51 a 60 mq   |  | Cucina / angolo cottura                |
|  | Unità immobiliare da 61 a 70 mq   |  | Bagno                                  |
|  | Unità immobiliare da 71 a 80 mq   |  | Camera da letto                        |
|  | Unità immobiliare da 81 a 90 mq   |  | Soggiorno / sala da pranzo             |
|  | Unità immobiliare da 91 a 100 mq  | <b>A,B,C...</b>   | Identificativo del piano dell'edificio |
|  | Unità immobiliare da 101 a 110 mq | <b>1,2,3...</b>   | Numero progressivo delle unità         |
|  | Unità immobiliare oltre 110 mq    |  | Spazi comuni                           |
|   |                                   |  | Distribuzione orizzontale              |
|   |                                   |  | Distribuzione verticale                |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, ciascuno dei quali con 6 unità immobiliari, un piano seminterrato e un sottotetto. Al piano terra, primo e secondo i vani hanno un'altezza utile di 3,30m, mentre al terzo piano di 3m. Il piano terra e il primo hanno la muratura portante di 40cm di spessore, mentre ai piani successivi la muratura si restringe avendo uno spessore di 30cm con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti  |          |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti nel cortile posteriore<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>Gli stalli non sono contrassegnati da apposita segnaletica, pertanto la sosta delle auto potrebbe interferire con la congrua fruibilità del cortile.   |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito prevalentemente a parcheggio<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.   |          |
| <b>Facciate</b>  | <u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>La facciata principale, salvo alcune lievi modifiche è stata nel complesso tipologicamente complessivamente salvaguardata. Tuttavia si è rilevata la presenza in un balcone del fronte posteriore la presenza di un'alta rete verde posticcia, di doppi serramenti esterni, oltre ai condizionatori installati in maniera non coerente. |          |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

In mancanza di un numero adeguato di autorimesse è auspicabile individuare con segnaletica orizzontale appositi stalli al fine di garantire una sosta dei veicoli e la fruibilità del cortile.

Vedi sopra.

Oltre agli interventi di restauro o manutenzione di cui si è già parlato, sarebbe necessario elaborare un regolamento che disciplini l'installazione dei condizionatori e tutti gli altri interventi che generano interferenza con le facciate.

## Locali interni

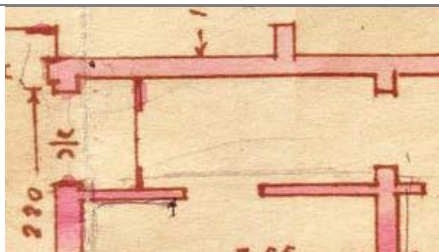
---

### STATO DI FATTO



#### Ingressi:

- condominiali
- alle singole unità immobiliari



#### Alterazioni/non conformità:

Gli ingressi delle singole unità immobiliari rispondono ai requisiti della visitabilità. Ma le parti comuni non sono accessibili in base ai disposti di cui al D.M. 236/89.

#### Scale:

- condominiali
- private

#### Alterazioni/non conformità:

Le scale non hanno caratteristiche conformi ai principi dell'adattabilità. Il rapporto alzate/pedate è congruo.

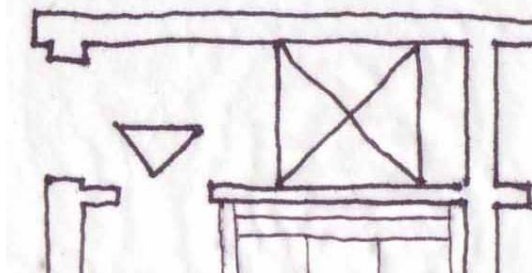
#### Ambienti di collegamento

La larghezza dei pianerottoli che danno accesso alle unità abitative sono congrue, mentre nei pianerottoli intermedi è di cm 125 e quindi al limite della tollerabilità. I disimpegni delle singole unità sono congrui in termini dimensionali.

---

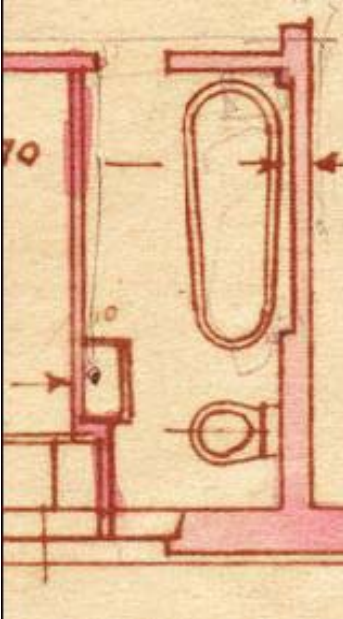
### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

A seguito dell'eventuale installazione di un ascensore con conseguente sacrificio di spazi abitativi, si renderebbe necessario riposizionare l'ingresso delle unità abitative.



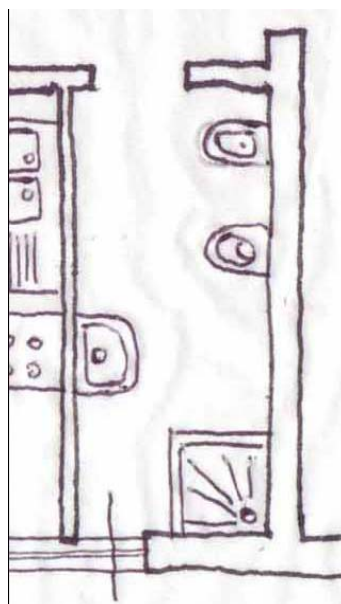
Per rendere accessibili le parti comuni risulterebbe necessario installare impianti di sollevamento. L'installazione di un ascensore sarebbe di difficile attuazione se non previo significativi interventi strutturali ed il sacrificio di spazi abitativi. La larghezza delle rampe delle scale non è conforme essendo inferiore a cm 120, tuttavia si potrebbe verificare la possibilità di installare un servoscala aventi caratteristiche tali da poter essere installato in condizioni dimensionali di questo tipo.

## Locali interni

|   | STATO DI FATTO  | →  |
|---|---|--|
| Servizi igienici  |  | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Le dimensioni dei servizi igienici non sono conformi e non consentono l'adattabilità mediante la sola sostituzione dei sanitari, perché il lato minimo non ha un'entità dimensionale sufficiente. Dal progetto si evince l'assenza di bidet.</p> |
| Cucina/<br>Angolo cottura   |   | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Gli angoli cottura non hanno dimensioni tali per essere abitabili ma sono sufficienti per consentire un adeguato allestimento e l'adattabilità degli spazi.</p>   |
| Zona giorno:<br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        |   | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Considerando che la zona giorno comprende sia lo spazio per il pranzo che per il soggiorno, si ritiene sia di dimensioni non adeguate per rispondere alle esigenze moderne di comfort.</p>  |
| Camere da letto:<br>- singole<br>- doppie                         |   | <p>I parametri dimensionali delle camere sono conformi per tutte le unità. Ogni camera è idonea per due persone.</p>   |
| Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati | Non presenti  |  |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 ed in ogni caso è indispensabile attrezzare il bagno di bidet oltre ad una doccia o vasca (come nella fattispecie) di dimensioni adeguate ed un lavabo. Il servizio igienico dovrà avere dimensioni adeguate per l'esigenze moderne quindi avere una superficie di almeno 4,5 mq, essere dotato di tutte le componenti sanitarie e di finestre o in alternativa di meccanismo di aspirazione forzata. Il lato minimo, salvo casi particolari dovrà essere di almeno cm 180.



Per rendere maggiormente fruibile la zona giorno, si potrebbe comprendere lo spazio dell'ingresso corridoio mediante la demolizione della parete divisoria.

## Locali interni

---

|                               | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|-------------------------------|--|----------|
| <b>Porte e Finestre</b>       | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.   |          |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato   |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Presenti nel sottotetto  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il numero delle autorimesse presenti non è sufficiente per soddisfare il fabbisogno. La carenza di autorimesse di parcheggi privati grava sulle dotazioni territoriali pubbliche. |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti   |          |

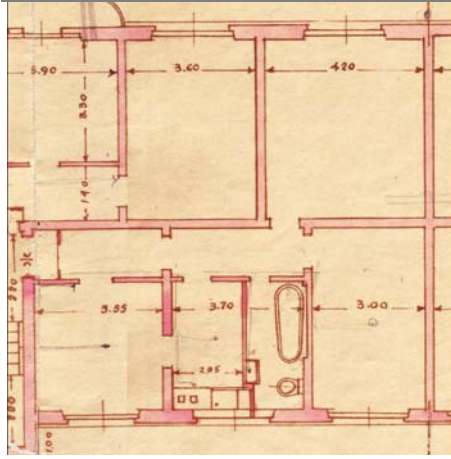
---



|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b> |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

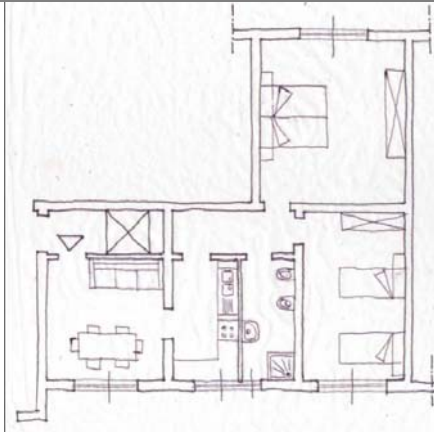
## Distribuzione piano tipo

---



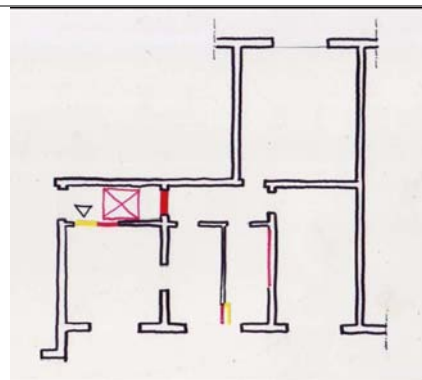
Stato di fatto

---



Stato di progetto

---



Demolizioni-costruzioni

---

|                     | Unità     |                 |
|---------------------|-----------|-----------------|
|                     | tipo      | Progetto        |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone | 4 persone       |
| CAMERE DOPPIE:      | 2         | <b>2</b>        |
| CAMERE SINGOLE      | 0         | <b>0</b>        |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura   | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1         | 1               |
| SERVIZI IGIENICI:   | 5,53 mq.  | <b>5,75 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:         | 0         | 0               |
| BALCONI:            | 0         | 0               |
| SUP.per VANO:       | 22,80 mq  | <b>21,31 mq</b> |
| SUP. per AB.:       | 17,10 mq  | <b>15,98 mq</b> |

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa rimane invariata. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona giorno e dell'ingresso in quanto è stato inserito un ascensore condominiale; l'aumento dalla metratura dei servizi igienici.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

La copertura è del tipo a padiglione con struttura primaria e secondaria in legno e tavelloni in laterizio non facciavista. Strutture lignee e tavelle sono state tinteggiate di colore di bianco.

**Alterazioni/non conformità:**

Non sono state rilevate deformazioni tali da indurre a criticità di tipo strutturale. Il tinteggio delle strutture e delle tavelle risulta in cattivo stato.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a tegole marsigliesi

**Alterazioni/non conformità:**

Non sono presenti rilevanti alterazioni. La copertura è stata in precedenza interessata da interventi di manutenzione. Tuttavia sono stati rilevati alcuni segni di infiltrazione nei sottotetti.

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

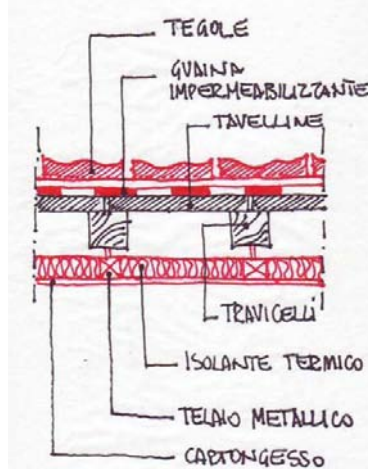
Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica sui singoli elementi lignei al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica per pianificare eventuali interventi. In tale sede bisognerà pianificare il tinteggio delle strutture e delle tavelle.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali.  
Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Il sottotetto non è abitabile, tuttavia è consigliabile l'applicazione di uno strato isolante integrato al controsoffitto.



## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



#### **Sporto del tetto:**

- canale di gronda
- rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è in c.a. intonacato e tinteggiato. La lattoneria è in acciaio. Il canale di gronda è incassato nello spessore del cornicione.

#### Alterazioni/non conformità:

Da una verifica dei disegni e da un confronto sul luogo, si evince che le infiltrazioni riscontrate nel vano scala siano funzionali con ogni probabilità ad un degrado del canale di gronda (punto critico).

#### **Camini ed altri terminali**

Sono presenti comignoli realizzati in muratura con mattoni pieni facciavista e copertina in cemento.

---

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

Struttura portante in muratura di laterizio. Lo spessore della sezione muraria varia da cm 40 ai piani inferiori a cm 25 ai piani superiori. La finitura esterna è in parte con mattoni a vista tinteggiati ed in parte rivestita con intonaco rustico e tinteggiata di colore diverso rispetto alle specchiature facciavista.

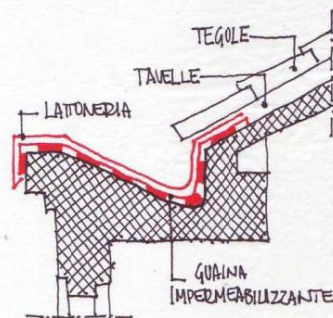
#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi appaiono complessivamente in discreto stato di manutenzione. Si rilevano alcune zone con dilavamenti e deposito superficiale

---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Analogamente a quanto è già stato fatto in alcune zone del cornicione, si dovrà installare una rete che non permetta lo stazionamento di piccioni ed altri volatili. Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione, inoltre si dovrà procedere alla pulizia delle parti ammalorate ed al trattamento con additivi protettivi.



E' sempre consigliabile installare reti parapassero al fine di evitare intrusioni e possibili otturazioni delle canne

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. I possibili interventi da attuare devono essere rivolti al ripristino delle originarie condizioni dell'intonaco e del tinteggio sull'intera muratura o su parti di essa. E' auspicabile che tutti gli interventi siano di tipo conservativo e di salvaguardia considerando il pregio architettonico dell'edificio tipico dell'architettura fascista degli anni '30.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/  
schermature
- inferriate

Serramenti in legno e avvolgibili in PVC. Le finestre sono dotate di doppi vetri (sostituiti in occasione dell'intervento di manutenzione più significativo di circa 20-25 anni fa)

#### **Alterazioni/non conformità:**

Sono presenti doppi vetri con camera d'aria ma i telai non sono a taglio termico.

---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

Presenza di cornici in cemento che corrono lungo la linea dei davanzali delle finestre. E' presente una zoccolatura basamentale differenziata per la granulometria dell'intonaco rustico e la tonalità cromatica. Gli ingressi condominiali sono protetti da pensiline a sbalzo in c.a..

#### **Alterazioni/non conformità:**

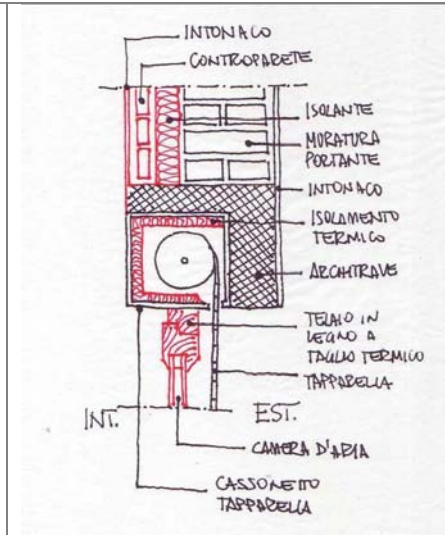
Le alterazioni rilevate riguardano esclusivamente

---

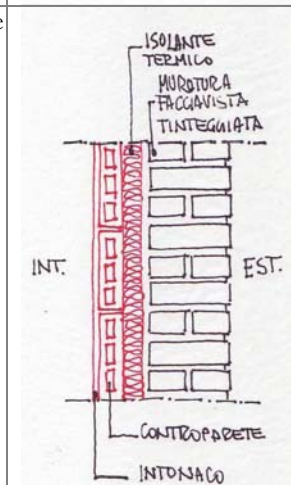


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Dovranno essere installati serramenti a taglio termico. Sarà fondamentale provvedere all'isolamento del cassonetto in cui è alloggiato l'avvolgibile..



Il disegno architettonico movimentato delle facciate (alternanza ai vari piani tra facciavista ed intonaco) e la presenza di cornici sulla linea dei davanzali, impone la salvaguardia delle facciate e quindi l'eventuale applicazione di uno strato isolante potrà essere effettuato all'interno con conseguenti contropareti di rivestimento. Tale soluzione non potrà risolvere il problema dei ponti termici.



Davanzali, cornici e zoccolature sono elementi architettonici che per disegno e materiale conferiscono pregio all'edificio, pertanto è auspicabile che tutti gli interventi riguardanti tali elementi siano conservativi e di salvaguardia, quindi limitati al ripristino puntuale delle parti ammalorate.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



situazioni di dilavamento con deposito superficiale.

---

#### **Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

La struttura dei balconi è costituita da solette a sbalzo. Dai disegni si evince che la quota del pavimento del balcone è pari a quella delle abitazioni.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Non si evidenziano problemi strutturali, ma si riscontrano infiltrazioni. L'assenza di una soglia e di un dislivello (anche minimo) tra il pavimento dei balconi e quello degli appartamenti ha generato infiltrazioni all'interno delle unità (confermato dall'amministratore). infiltrazioni sono stati aggiunti ulteriori fori per lo scolo delle acque.

---

#### **Ringhiere e parapetti**

I parapetti sono in muratura intonacata e tinteggiata sormontati da una ringhiera metallica verniciata.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei parapetti è diverso da quello indicato nei prospetti. Dalle risultanze di una foto d'epoca si deduce che sono stati sostituiti successivamente. L'altezza dei parapetti non raggiunge 1 m di altezza e per come sono realizzati sono al limite della tolleranza in termini di scalabilità. Nel corso del tempo, a causa del problema delle infiltrazioni sono stati aggiunti ulteriori fori per lo scolo delle acque.

---

#### **Altri elementi in facciata**

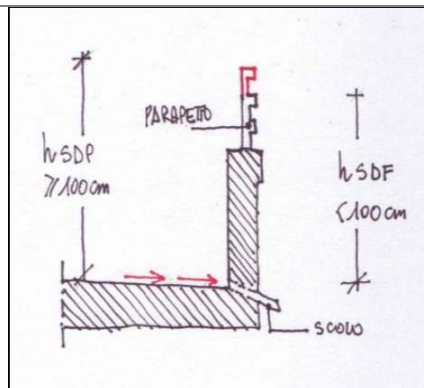
-

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per ovviare al problema delle infiltrazioni all'interno degli appartamenti, risulterebbe necessario realizzare una soglia negli ingressi opportunamente siliconata ed una zoccolatura perimetrale impermeabile che impedisca infiltrazioni nelle murature. Per evitare invece infiltrazione nella soletta, risulta necessario posare una guaina impermeabilizzante previo rimozione della pavimentazione. La pavimentazione dei balconi deve avere una pendenza adeguata per lo scolo delle acque ed in linea generale avere una quota più bassa rispetto a quella degli appartamenti.

Periodicamente sarà necessario pianificare interventi di pulizia e ripristino del tinteggio nelle zone ammalorate. E' consigliabile l'impiego di tinteggi lavabili ad elevata resistenza all'acqua. Per rendere l'altezza del parapetto conforme alle norme di sicurezza, risulterebbe necessario, nel rispetto del disegno originario, aggiungere un'ulteriore dogia metallica orizzontale, in sovrapposizione a quella esistente.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- **struttura**
- **rivestimento**
- **strati funzionali**

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo. Le luci sono di entità contenuta. L'altezza utile interpiano è di 3,4 m

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). Dall'esiguo spessore si evince l'assenza di un sottofondo adeguato per l'impiantistica.

---

#### **Murature:**

- **struttura**
- **rivestimento/  
intonaci**
- **porte**

Pareti spessore 10 cm. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore di 15 cm.

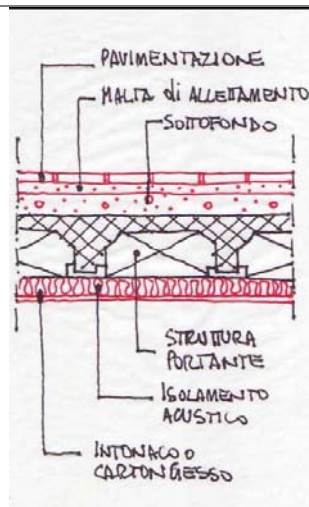
#### Alterazioni/non conformità:

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Alcune pareti di confine tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo e con conseguenti carenze prestazionali in tema di isolamento acustico.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. Vista l'altezza interpiano, risulterebbe possibile realizzare un sistema di isolamento acustico sia a pavimento che a soffitto.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Le pareti di confine tra un'unità e l'altra devono essere isolate acusticamente, mediante l'applicazione di uno strato isolante ed il successivo rivestimento con controparete o cartongesso.

## SCHEDA n° 10

FOTO AEREA



**1937/39 – Isolato**

### Case della Cassa di Risparmio

P.zza Lago Santo 5  
Via Po 68/74 – 76/82 – 84/90 – 92/98 – 100/106–  
108/114-116 (parte storica)  
Via Po 2/10 - 12/20 - 22/30 - 32/40 – 42/50 –  
52/60 (ampliamento)  
*Archivio cessato ACER*

PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1937/39  
**Committente:** Istituto fascista Autonomo per le Case popolari  
**Progettista:** ing. Bruno Cornelli  
**Legge di riferimento:** Mutuo dell'Istituto Nazionale Fascista della Previdenza Sociale 1937 **Titolo abilitativo:** Archivio cessato ACER  
**Tipologia edilizia:** isolato **Destinazione d'uso:** residenziale

TECNICA

**Tecnologia costruttiva:**  
struttura portante in muratura e solai in laterocemento

GESTIONE/DATI

**N° edifici:** 14 (di cui n.3 TIPO A, n.3 TIPO B, n.2 TIPO C, n.2 TIPO D, n.4 TIPO E) **N° piani:** 2 fuori terra **N° unità abitative:** 56 (di cui n.12 TIPO A, n.12 TIPO B, n.2 TIPO C, n.10 TIPO D, n.20 TIPO E.) **N° vani:** 180 (di cui n.42 TIPO A, n.42 TIPO B, n.6 TIPO C, n.30 TIPO D, n.60 TIPO E.) **Sup. in pianta:** 203,06 m<sup>2</sup> TIPO A - TIPO B, 48,16 m<sup>2</sup> TIPO C, 179,07m<sup>2</sup> TIPO D - TIPO E  
**S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup> **Altezza totale:** 7,05 m TIPO A,B e C - 6,90 m TIPO D e E  
**Vol. lordo:** 1431,57 m<sup>3</sup> TIPO A e B - 339,52 m<sup>3</sup> TIPO C, 1235,58 m<sup>3</sup> TIPO D e E  
**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup> **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>  
**Proprietario attuale:** P.zza Lago Santo 5 - Via Po 2/10 - 12/20 - 22/30 - 32/40 - 52/60 – 76/82 – 84/90 – 92/98 – 100/106-108/114 - 116 Comune di Parma;  
Via Po 42/50- 68/74 Comune di Parma e ACER;  
**Gestione:** ACER

FOTO AEREA DEL QUARTIERE



**Descrizione generale:**

*"Sono otto fabbricati costruiti in questo primo tempo, che comprendono 26 alloggi con 140 vani oltre i servizi, e con annessa a ciascun appartamento mq. 220 di buon terreno coltivabile ad otto.(. ..) Ogni alloggio è soleggiato con riscontro d'aria con ampie camere e munito di impianti di acqua potabile, luce elettrica e gas (...)"*

*(Riferimento al primo lotto di intervento, tratto da un articolo del Corriere Emiliano del 28 ottobre del 1938).*

*"Si sono progettati i tre seguenti tipi di fabbricati: Tipo A: formato di due piani e quattro alloggi, di cui due a piano terreno di tre ambienti ciascuno, e due al piano primo di tre ambienti ciascuno. Tipo B: formato di due piani e di quattro alloggi di cui due a piano terreno di tre ambienti ciascuno e due al primo piano di tre ambienti ciascuno.*

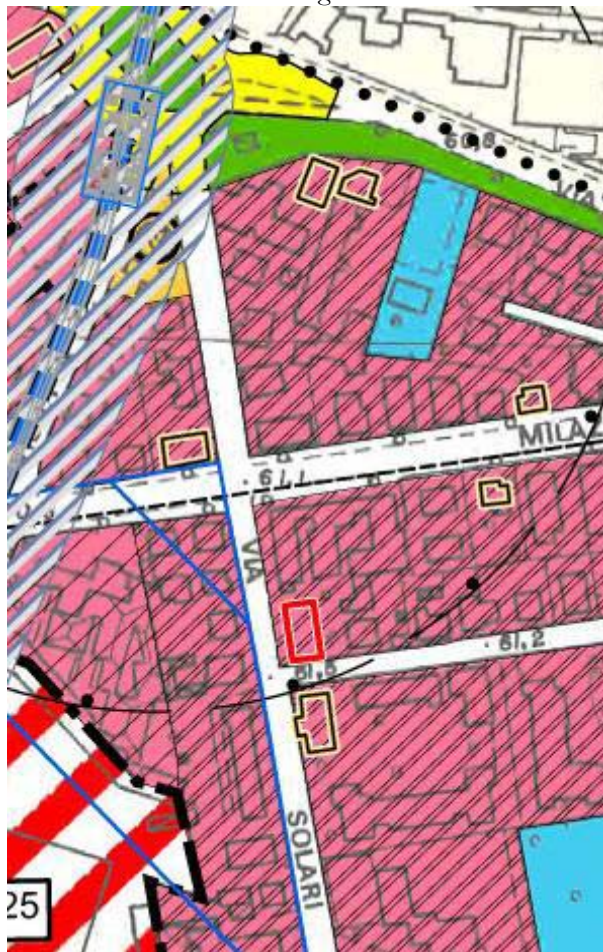
*Tipo C formato di due piani e comprende un alloggio unico di due ambienti. Si intende che nel numero degli ambienti non sono considerate le cucinette, le lattine e i vari ripostigli che si sono potuti ricavare. Ciascun alloggio possiede un ingresso completamente separato in modo che ogni famiglia è pienamente e completamente responsabile del gruppo di ambienti che gli viene affidato e del relativo appezzamento di terreno. Il terreno sul quale sorgono gli edifici e in declivio, con una scarpata di m. 2,00 per cui è possibile senza eccessivo aumento di spesa ottenere dei vani per servizi accessori (. . .)? (Estratto dalla relazione tecnica allegata al progetto del primo lotto).*





## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P28 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**
















tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

**restauro e risanamento conservativo di tipo B - unità minima di intervento**



*Estratto della tavola sinottica*

| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |
|--|---|
| Art. 32<br>PSC                                     |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |  Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |  intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                                     |  interventi edilizi unitari (lieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                         |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35 Tessuto residenziale consolidato ZB2**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purché coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

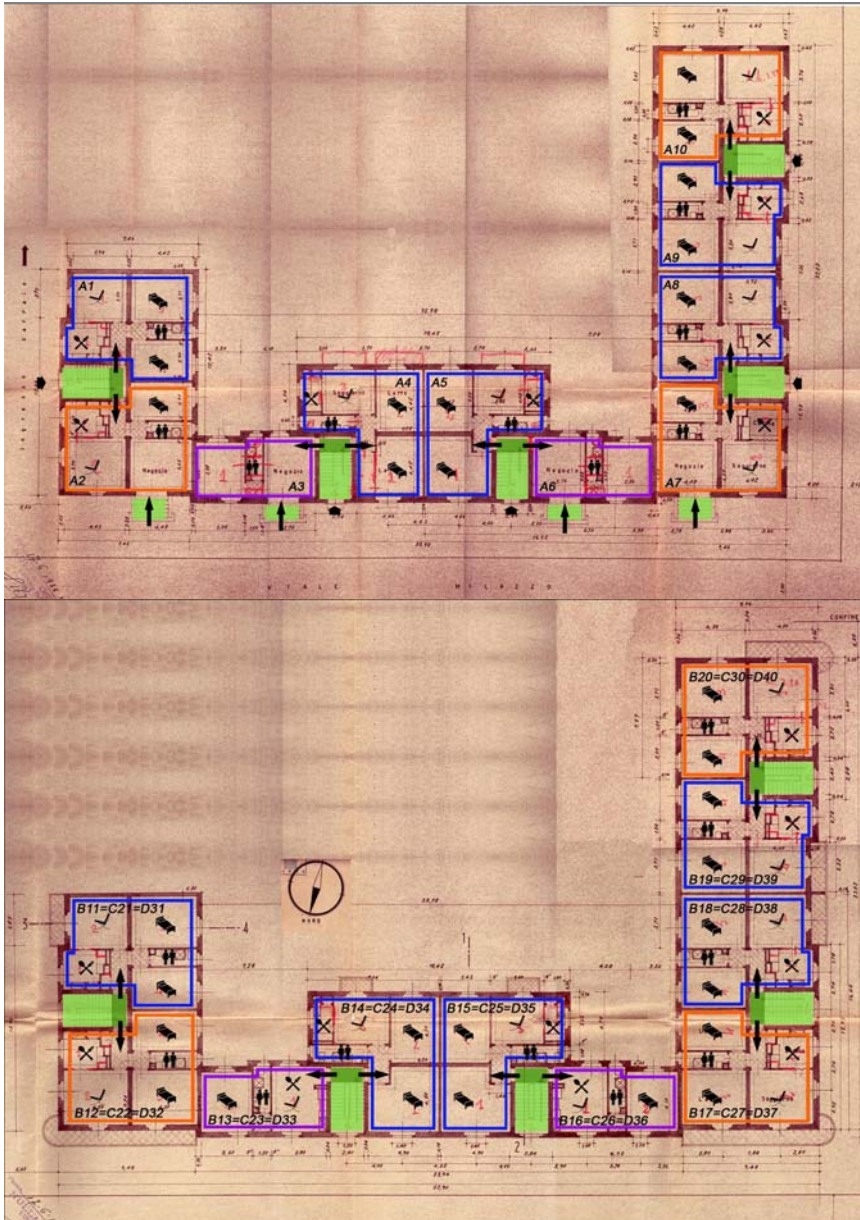
Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

***Disciplina attuativa proposta***

***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

## Analisi distributiva



Pianta piano tipo


## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità       | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|-------------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1          | 3    | 58,18     | 3,30               | 191,99      |
| A2          | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |
| A3          | 2    | 35,29     | 3,30               | 116,46      |
| A4          | 3    | 59,17     | 3,30               | 195,26      |
| A5          | 3    | 58,15     | 3,30               | 191,90      |
| A6          | 2    | 35,29     | 3,30               | 116,46      |
| A7          | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |
| A8          | 3    | 58,18     | 3,30               | 191,99      |
| A9          | 3    | 58,06     | 3,30               | 191,60      |
| A10         | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |
| B11=C21=D31 | 3    | 58,26     | 3,10               | 180,61      |
| B12=C22=D32 | 3    | 61        | 3,10               | 189,10      |
| B13=C23=D33 | 2    | 36,16     | 3,10               | 112,10      |
| B14=C24=D34 | 3    | 59,50     | 3,10               | 184,45      |
| B15=C25=D35 | 3    | 58,17     | 3,10               | 180,33      |
| B16=C26=D36 | 2    | 35,58     | 3,10               | 110,30      |
| B17=C27=D37 | 3    | 61,64     | 3,10               | 191,08      |
| B18=C28=D38 | 3    | 58,47     | 3,10               | 181,26      |
| B19=C29=D39 | 3    | 58,47     | 3,10               | 181,26      |
| B20=C30=D40 | 3    | 61,64     | 3,10               | 191,08      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, un piano interrato e un sottotetto. Il piano rialzato dell'edificio, il quale è diverso dai restanti piani, ha un'altezza interpiano di 3,30m, ospita sia una parte commerciale che una residenziale, invece i restanti piani, che hanno un'altezza di 3,10m, sono adibiti solo a scopi residenziali. La muratura perimetrale portante al piano rialzato è di 40cm di spessore, mentre ai piani successivi di 25cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero limitato rispetto alle necessità.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi gli abitanti per stringere relazioni sociali. |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Cortile interno adibito a parcheggi.  |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89.<br>Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |   |

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità e scegliere se utilizzare il tetto per incrementare la dotazione di parcheggio privato o per realizzare giardino o spazio per gioco bimbi.

La riqualificazione degli spazi aperti pertinenti alle abitazioni devono necessariamente essere un tema da approfondire nel dettaglio in un apposito progetto unitario, che si occupi anche di uno studio della vegetazione. Aspetto assai essenziale nel contesto cementificato della città.

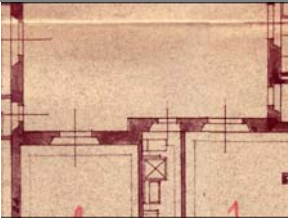
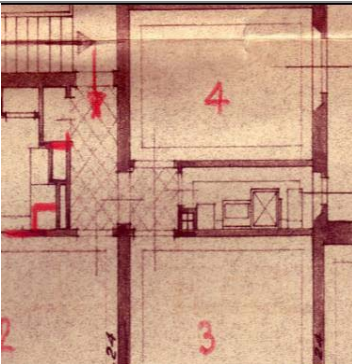
-

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.

## Locali interni

---

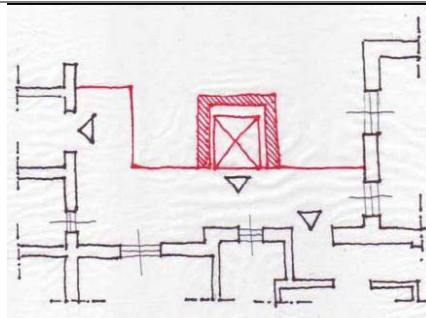
|   | STATO DI FATTO  | →   |
|---|---|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                      |    | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe <120 cm.  |
| <b>Ambienti di collegamento</b>                                   | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>   |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89, si evince l'assenza del bidet. I servizi igienici sono inoltre troppo piccoli e pertanto non adeguati alle esigenze attuali di comfort. |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                 | Le dimensioni sono abitabili  |   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nonostante in tali ambienti si debba in linea generale consumare anche il pranzo, tutti i locali soggiorno hanno caratteristiche accettabili anche se in qualche caso si tratta di situazioni al limite del comfort abitativo. |   |

---

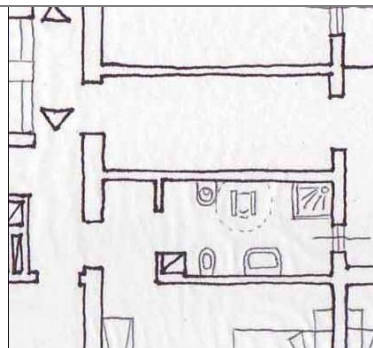


### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo, ovvero valutare la possibilità di inserire un corpo esterno nel fronte posteriore sacrificando comunque spazio abitativo.



Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'inserimento del bidet.



E' necessario che ogni cucina abbia il foro di areazione.

n taluni casi per adeguare la zona giorno si potrebbe sacrificare di una stanza, comportando quindi la riduzione della capienza abitativa.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate  |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Non presenti  |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Le dimensioni delle porte dei servizi igienici non sono adeguate, in quanto con larghezza inferiore a cm 80. I rapporti areoilluminantii non sono rispettati. |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti  |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | -   |          |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

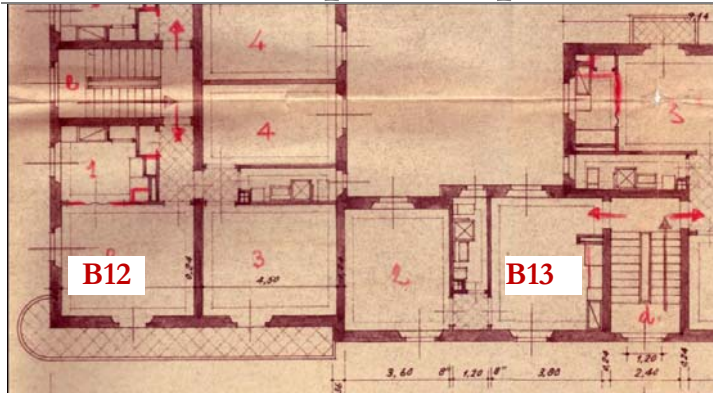
Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

Sarebbe necessario provvedere al rizezionamento dei vani delle porte non conformi. Da tali interventi potrebbero essere esclusi i locali ripostiglio.

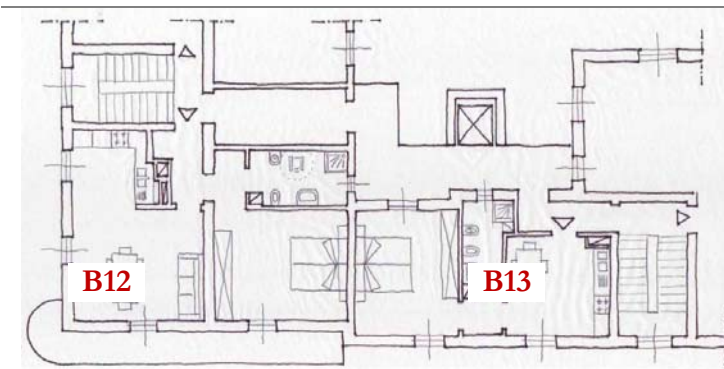
Rappresenta una significativa criticità che costringe alla necessità di servirsi dei parcheggi pubblici, ovvero ad indurre a pessime soluzioni alternative (baracche, tettoie, ecc...). Sono carenze tipiche del periodo costruzione. La Legge 122/89 stabilisce la necessità di almeno un posto auto privato per ogni alloggio.

-

## Distribuzione piano tipo

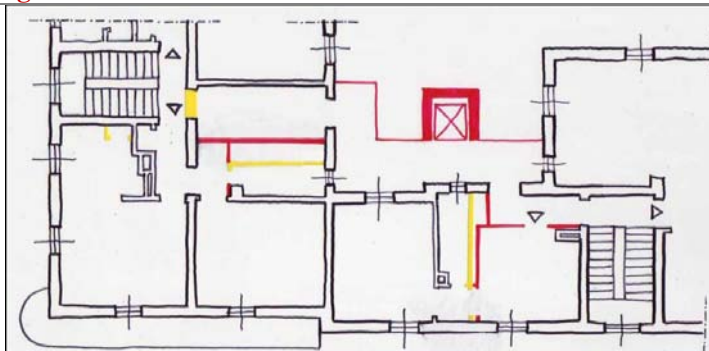


Stato di fatto



Stato di

progetto



Demolizioni-costruzioni

|                      | Unità<br><b>B12</b> |                  | Unità<br><b>B13</b> |                 |
|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                      | Stato di fatto      | Progetto         | Stato di fatto      | Progetto        |
| CAPICENZA ABITATIVA: | 4 persone           | <b>2 persone</b> | 2 persone           | 2 persone       |
| CAMERE DOPPIE:       | 2                   | <b>1</b>         | 1                   | 1               |
| CAMERE SINGOLE       | 0                   | 0                | 0                   | 0               |
| CUCINA – COTTURA:    | cottura             | cottura          | cottura             | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:    | 1                   | 1                | 1                   | 1               |
| SERVIZI IGIENICI:    | 3,65 mq.            | <b>6,36 mq.</b>  | 3,71 mq.            | <b>4,77 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:          | 1                   | 1                | 0                   | <b>0</b>        |
| BALCONI:             | 1                   | 1                | 0                   | <b>0</b>        |
| SUP.per VANO:        | 20,33 mq            | <b>26,08 mq</b>  | 18,08 mq            | <b>16,34 mq</b> |
| SUP. per AB.:        | 15,25 mq            | <b>26,08 mq</b>  | 18,08 mq            | <b>16,34 mq</b> |

#### Unità abitativa A1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa dell'unità immobiliare è passata da 4 persone, per cui era stata progettata, a di **2 persone** in quanto un vano è stato sacrificato per poter costruire un ballatoio sullo sbarco dell'ascensore installato esternamente. Di conseguenza gli interventi hanno riguardato la riorganizzazione spaziale del servizio igienico, con conseguente aumento della metratura.

#### Unità abitativa A2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Alla luce di tali considerazioni, la capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la zona giorno a cui si è tolto spazio per far posto al nuovo ingresso dal ballatoio costruito per poter installare un ascensore esterno; in fase di redistribuzione degli spazi si è allargato il servizio igienico con la conseguente disposizione dei sanitari.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

*“Il tetto grava su il muro centrale longitudinale solo in parte ed in corrispondenza o in vicinanza dei muri trasversali delle scale sui quali non appoggiano i solai dei piani.”* Dai disegni si evince che la struttura di copertura è in legno con capriate portanti, sulle quali appoggiano travi e+ travicelli.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano, aggettante, in c.a. tinteggiato con canale di gronda incassato.

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni punti sono state rilevate infiltrazioni che hanno generato distacchi di intonaci e tinteggi. Non si è in grado di vedere lo stato di conservazione della lattoneria perché incassata nel cornicione.

---

#### Camini ed altri terminali

*“Le canne fumarie e di ventilazione saranno in cemento e amianto del diametro interno di cm 12,5 per non tormentare con fori le murature portanti esse sono poste in cassette costruite con mattoni forati di costa addossate alle pareti interne divisorie delle camere. Si hanno 3 canne per ogni appartamento e cioè: per l'attacco della cucina, per l'aspirazione della cappa, per lo scaldabagno (...). Una canna fumaria per ogni colonna di appartamenti scende fino al cantinato. Le canne sono provviste di raccordo a curva e sboccano in un camino unico di muratura.”*

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

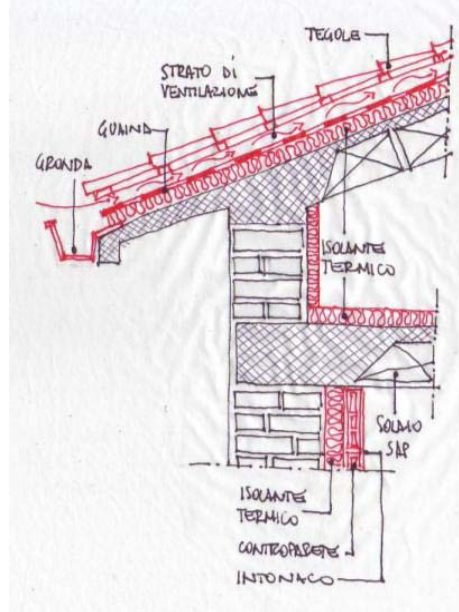
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Qualora si preveda il totale rifacimento del manto di copertura è consigliabile l'applicazione di un sistema ventilato del tetto. Considerato che il tetto è praticabile, anche a scopi abitativi, un eventuale sistema di isolamento dovrebbe essere applicato a soffitto (tipo controsoffitto), ma è preferibile la soluzione dell'isolamento all'estradosso del solaio con sistema di ventilazione.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità materiche. Il ripristino delle parti ammalorate è subordinato prima di tutto all'eliminazione delle infiltrazioni e quindi ad un intervento di adeguamento della grondaia, dopo di che si potrà procedere con la rasatura, l'intonacatura ed il tinteggio della parte ammalorata.

L'altezza del fabbricato, non rende particolarmente vistosa la presenza di camini. Gli interventi di adeguamento riguardano l'ordinaria manutenzione da compiere periodicamente. Gli elementi in amianto dovrebbero essere sostituiti conformemente ai disposti della normativa vigente in materia. Ma tale operazione sarebbe di difficile attuazione se non attraverso lavori di entità apprezzabile.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Le strutture esterne sono in laterizi pieni con malta idraulica od aerea, intonacati con malta idraulica, dello spessore minimo di cm.40”.* La sezione dei muri perimetrali varia in funzione all'altezza: ha spessore di cm 42 al piano terra e di cm 36 e 30 a quelli superiori. Le murature esterne sono prevalentemente in mattoni facciavista con fasce intonacate al di sotto del cornicione e per la zoccolatura basamentale.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi è in alcuni edifici in discreto stato.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco. I sistemi di oscuramento sono dati in parte da tapparelle avvolgibili in con sistema “spinginfuori”. I portoni di ingresso ai vani scala sono in legno. Le vetrine dei negozi al piano terra hanno telaio in ferro e serrande in lamiera.

#### Alterazioni/non conformità:

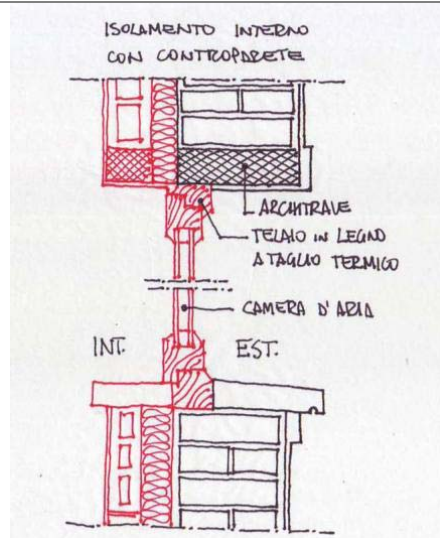
Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quantomen l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.

## Involutro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I vani di porte e finestre sono riquadrati da cornici in cemento tinteggiato con tonalità chiara. Altri elementi di completamento riguardano la presenza di fasce marcapiano in c.a. tinteggiato. Si rileva inoltre la presenza di tendoni parasole e pensiline a protezione degli ingressi e dei balconi dell'ultimo piano.

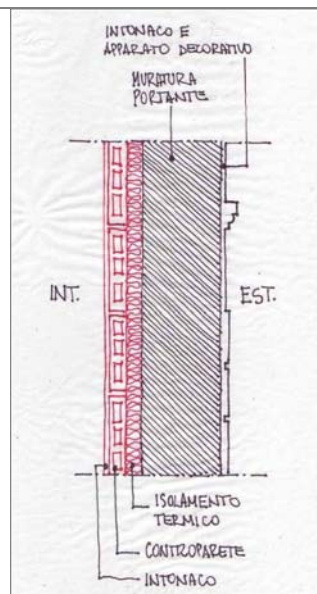
**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi si rilevano degradi non in stato avanzato. Gli altri elementi di completamento sono stati aggiunti successivamente senza alcun criterio progettuale e di salvaguardia dell'apparato architettonico.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il sistema di paramento con mattoni facciavista non permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata, in quanto è importante che siano conservate le caratteristiche originarie. Bisognerà quindi pensare ad un sistema di isolamento interno, mentre per la restante parte intonacata sarebbe possibile adottare un sistema a cappotto.



Il restauro delle superfici ammalorate deve avvenire analogamente a quanto già fatto recentemente per le facciate degli altri edifici. In linea di massima sarebbe necessario operare interventi mirati al ripristino delle originarie condizioni. E' indispensabile in ogni caso agire per interventi unitari, previa apposita progettazione che disciplini le singole modalità di intervento.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Sono previsti balconi d'angolo sul fronte principale e su quello laterale. La struttura è in c.a. a sbalzo rasata e tinteggiata.

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi si rilevano dilavamenti dell'intonaco.

**Ringhiere e parapetti**

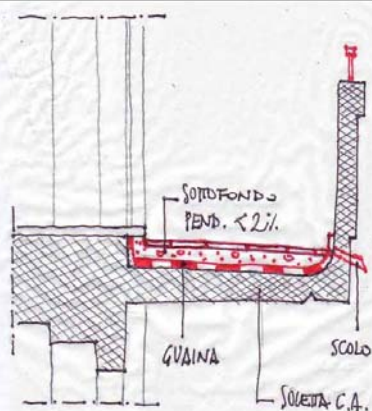
I parapetti dei balconi sono in muratura in c.a. rasata e tinteggiata

**Alterazioni/non conformità:**

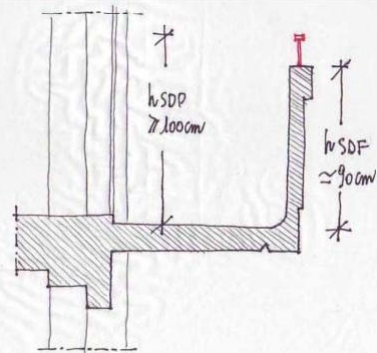
In alcuni casi vi sono evidenti segni di ruggine o di ammaloramento delle singole parti. Le altezze, inoltre non raggiungono i 100 cm.

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Qualora vi siano infiltrazioni, sarà necessario eseguire opere di impermeabilizzazione previo rifacimento della pavimentazione.



L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano orizzontale di idonea tonalità posto all'altezza conforme, nella maniera più leggera possibile al fine di renderlo poco invasivo e rendere riconoscibile la parte originaria.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

*“I solai sono in travi di laterizio armato dello spessore di cm.15 con corrispondente radicamento in beton debolmente armato sui muri perimetrali.”*

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore di cm 20 e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

*“Le murature interne sono per la massima parte in laterizi pieni e per la restante in blocchi di laterizi forati.(...) ...i muri divisorii degli appartamenti sono in foratoni dello spessore di cm 15, le pareti delle camere in mattoni forati di costa”*

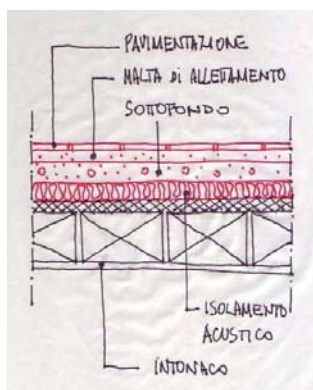
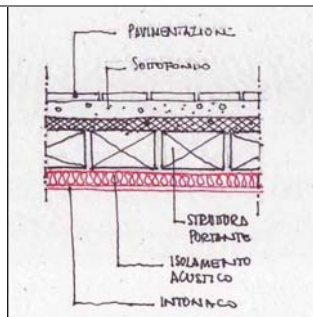
#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. Nel caso si dovesse attuare una ristrutturazione di entità significativa od il rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta ed il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra devono essere opportunamente adeguate per assicurare un congruo isolamento acustico e quindi mediante controparete. Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

**Scale:**

- **struttura**
- **rivestimento**
- **scalini,**
- **intonaco**
- **ringhiere/parapetti**

*“hanno gradini in marmaglia a sbalzo di larghezza netta m.1,00 e ringhiera in legno”* La struttura è in c.a. a sbalzo con sistema a mensola per ogni gradino”

**Alterazioni/non conformità:**



I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. Il vano che ospita una doppia rampa ha larghezza di cm 220.

---



Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 11

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| FOTO AEREA               |     | <p><b>1938 – A patio</b></p> <h1>Edificio in Viale Milazzo</h1> <p>Viale Milazzo 14/18, angolo Via Solari 10 e 12</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 153/1938</i></p>   |
| PROGETTO                 |  | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1938</p> <p><b>Committente:</b> Istituto fascista autonomo per le Case popolari</p> <p><b>Progettista:</b> arch. Ennio Mora, ing. Giuseppe Roncoroni</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Costruito in proprio</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 153/1938</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> a patio <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>                            |
| TECNICA                  |  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>muratura in laterizio</p>   |
| DATI                     |  | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra e un seminterrato</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 38 (2 ad uso commerciale) <b>N° vani:</b> 112</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 642,63 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 15,40 m <b>Vol. lordo:</b> 9896,50 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |
| GESTIONE                 |  | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Comune di Parma, ACER e privati</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |  |   |

### **Descrizione generale:**

*Le caratteristiche architettoniche si rilevano dai disegni qui basti accennare che la muratura esterna è a faccia vista con fasce di intonaco terranova, cornicione in cemento, stipiti in getti di cemento e finestroni delle scale in vetrocemento"*(Estratto dalla relazione tecnica firmata congiuntamente dall'ing. G. Roncoroni e dall'arch. E. Mora)

*"L'area che si è utilizzata è di forma rettangolare con la ti di 62,50x40m. Il fronte maggiore prospiciente Viale Milazzo è esposto a nord. In conformità con quanto prescrivono le norme di carattere generale per le case popolari edite nel 1937 dal Consorzio Nazionale, per quanto possibile, si è evitato di aprire verso nord le finestre delle camere abitabili. I lati minori sono orientati da nord, nord-ovest a sud, sud-est; tale orientazione non è esattamente quella corrispondente all'asse elio termico, ma d'altra parte un orientamento degli edifici secondo tale asse avrebbe obbligato a disporli di sbieco rispetto alle strade, con pessimi risultati estetici."* (Estratto dal progetto presentato al concorso dall'ing. G. Roncoroni)

*"Edificio in muratura a quattro piani con n. 4 negozi e n. 40 appartamenti. Totale vani n. 132. Cantinato a livello del piano di campagna."* (Estratto dalla licenza edilizia)

*Compositivamente l'edificio nasce dall'accorpamento di tre carpi di fabbrica, di cui quello principale prospiciente su Viale Milazzo, casi da assumere una pianta approssimativamente a forma di U. Edificio d'angolo con cortile interno, caratterizzato dai balconi d'angolo arrotondati, si eleva per quattro piani fuori terra oltre al cantinato e al sottotetto. Gli alloggi sono distribuiti da quattro scale ognuna delle quali coincide con un ingresso. Al piano rialzato sul fronte principale sono presenti unità commerciali con relative vetrine e retrobottega.*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P28 P.O.C. vigente.*



**DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**  
tessuto residenziale consolidato (ZB2)

**CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**  
restauro e risanamento conservativo di tipo B - unità minima di intervento

### Estratto della tavola sinottica

|  |   |
|--|---|
| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |
| Art. 32<br>PSC                                     |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |  Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |  Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Interventi edilizi unitari (leu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                           |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

## ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA

**NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma.*

### **Articolo 34 Tessuto residenziale consolidato ZB1**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto. È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'art. 59. In caso di autorimesse interrata è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 25% della Slu esistente nel lotto oggetto d'intervento alla data di adozione del presente PRG e comunque fino a un limite max. di 110 mq. di Slu; l'ampliamento, di massima, dovrà avvenire in aderenza, salvaguardandone sostanzialmente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Nei casi in cui l'incremento della Slu, previsto dal comma precedente, avvenga senza la creazione di nuovi volumi sul lotto considerato, l'incremento potrà essere superiore al 25% della Slu esistente con il limite massimo di 110 mq

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Gli interventi dovranno tendere a prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, pergolati, piscine, autorimesse ovvero parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50.

#### *Disciplina attuativa proposta Unità minime di intervento*

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

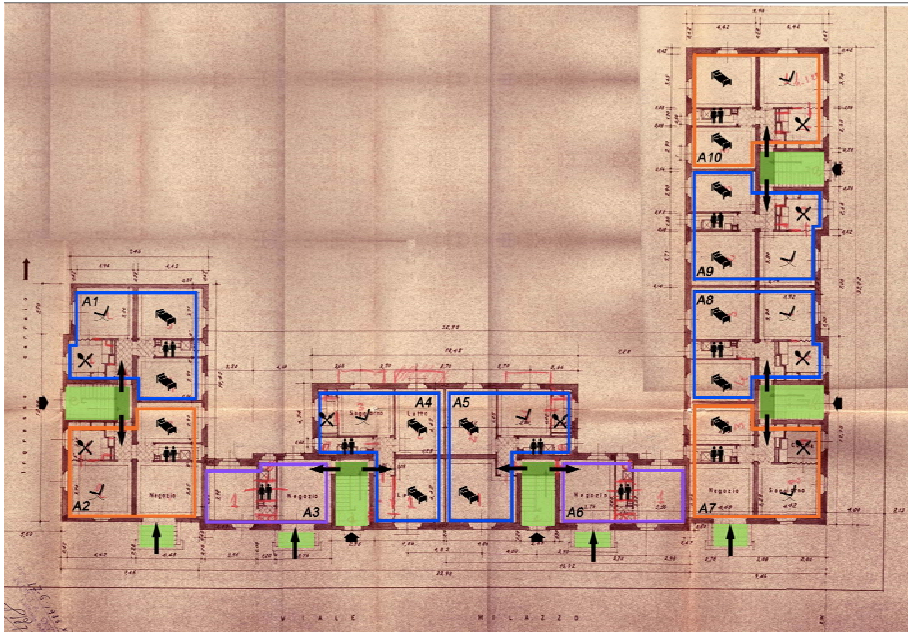
#### *Edifici storici ed emergenze storico architettoniche*

Per gli edifici storici ed emergenze storico-architettoniche assoggettati ad *intervento di restauro e risanamento conservativo* è consentita la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti degli edifici; sui fronti non prospicienti

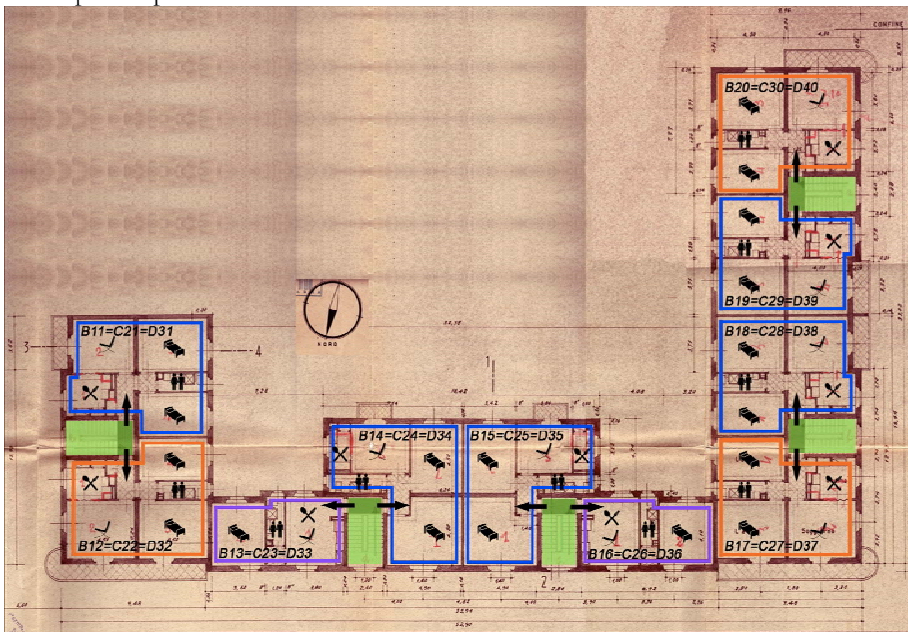


spazi pubblici degli edifici siti all'interno dei centri abitati sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico. E' consentito il restauro degli ambienti interni significativi per la loro spazialità o per i loro apparati decorativi e degli ambienti edificati aperti, quali portici, chiostri e spazi assimilabili; il restauro degli ambienti interni nei quali, in assenza di elementi di particolare significato formale o materiale, possono essere consentiti adeguamenti dell'altezza interna, ferme restando le quote delle finestre e della linea di gronda. Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio è consentito solo col mantenimento della volumetria e dell'andamento delle falde. E' consentita la realizzazione di terrazzini in falda; nuovi collegamenti verticali se necessari per raggiungere un corretto rapporto funzionale e nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi costruttivi e formali degli edifici di cui al presente articolo; il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, di strutture portanti orizzontali e verticali, scale e tetto, prevedendo per quest'ultimo l'integrale conservazione dell'assetto ed il ripristino del manto di copertura originale. L'eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, è permessa salvo che il loro mantenimento rappresenti miglioramento sostanziale dell'unitarietà dei fronti, alle condizioni statiche, igieniche e funzionali dell'intero organismo e delle singole unità insediative. L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali è consentito nel rispetto delle norme vigenti. Eventuali parti dell'edificio tutelato, che ad un'analisi di dettaglio dovessero risultare costituite da manufatti di recente costruzione o comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela. I lotti, di pertinenza degli edifici tutelati, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, sono edificabili, laddove consentito dal PSC, sulla base di criteri di salvaguardia degli edifici ed emergenze storico-architettoniche, in particolare non è edificabile la fascia compresa fra gli edifici di pregio e la strada verso cui prospettano il fronte principale oppure altri fronti edilizi dotati di elementi di rilevante significato formale o materiale. Per i manufatti esistenti al loro interno (muri di cinta, portali d'accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli) è ammesso il solo intervento di restauro conservativo, nonchè il mantenimento o l'eventuale ripristino delle alberature presenti; eventuali parcheggi potranno essere realizzati nel sottosuolo, ovvero in adiacenza dell'edificio, semprechè non comportino l'eliminazione di presistenze arboree di rilievo. Nel primo caso è obbligatorio il ripristino dello stato superficiale dei luoghi.

## Analisi distributiva



Pianta piano tipo






## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile (hm) | Volume (m³) |
|-------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1    | 3    | 58,15     | 3,30               | 191,99      |
| A2    | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |
| A3    | 2    | 35,29     | 3,30               | 116,46      |
| A4    | 3    | 59,17     | 3,30               | 195,26      |
| A5    | 3    | 58,15     | 3,30               | 191,90      |
| A6    | 2    | 35,29     | 3,30               | 116,46      |
| A7    | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |
| A8    | 3    | 58,15     | 3,30               | 191,99      |
| A9    | 3    | 58,00     | 3,30               | 191,00      |
| A10   | 3    | 61,87     | 3,30               | 204,17      |

|             |   |       |      |        |
|-------------|---|-------|------|--------|
| B11=C21=D31 | 3 | 58,26 | 3,10 | 180,61 |
| B12=C22=D32 | 3 | 61    | 3,10 | 189,10 |
| B13=C23=D33 | 2 | 36,16 | 3,10 | 112,10 |
| B14=C24=D34 | 3 | 59,50 | 3,10 | 184,45 |
| B15=C25=D35 | 3 | 58,17 | 3,10 | 180,33 |
| B16=C26=D36 | 2 | 35,58 | 3,10 | 110,50 |
| B17=C27=D37 | 3 | 61,64 | 3,10 | 191,08 |
| B18=C28=D38 | 3 | 58,47 | 3,10 | 181,26 |
| B19=C29=D39 | 3 | 58,47 | 3,10 | 181,26 |
| B20=C30=D40 | 3 | 61,64 | 3,10 | 191,08 |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, un piano interrato e un sottotetto. Il piano rialzato dell'edificio, il quale è diverso dai restanti piani, ha un'altezza interpiano di 3,30 m, ospita sia una parte commerciale che una residenziale, invece i restanti piani, che hanno un'altezza di 3,10 m, sono adibiti solo a residenze. La muratura perimetrale portante al piano rialzato è di 40 cm di spessore, mentre ai piani successivi di 25 cm con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero limitato<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi i condomini per stringere relazioni sociali.  |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito prevalentemente a parcheggio<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.  |   |
| <b>Facciate</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le alterazioni di tipo tipologico riscontrate (non relative allo stato di degrado per le quali si rimanda all'analisi tecnologica), riguardano in maniera sostanziale la presenza di condizionatori installati in maniera incoerente, considerando la presenza di balconi con parapetti ciechi, di tendoni e sistemi di oscuramento non rispettosi per le facciate e la presenza di serramenti con colori diversi. |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità e scegliere se utilizzare il tetto per incrementare la dotazione di parcheggio privato o per realizzare giardino o spazio per gioco bimbi.

Vedi sopra.

E' essenziale elaborare un progetto unitario o regolamento condominiale (ovvero rispettarlo qualora ci sia già) mirato a fornire soluzioni e indicazioni relative a tutti quegli elementi che possono interferire con l'adeguato decoro delle facciate. Ad es. è necessario che i serramenti siano tutti dello stesso materiale, tipologia e colore, i fori di areazione delle cucine devono seguire determinati allineamenti e principi di ordine, i condizionatori devono essere installati secondo determinati accorgimenti, l'installazione di tendoni parasole e dei vari sistemi di ombreggiatura devono anch'essi attenersi a determinati principi. Per i singoli temi si vedano i relativi punti dell'analisi tecnologica

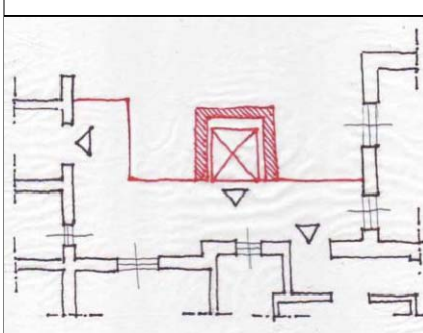
## Locali interni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Ingressi:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>alle singole unità immobiliari</b> | <p>il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala, mentre quelli delle unità commerciali su strada sono preceduti da 3 alzate.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. Gli ingressi alle unità commerciali prospicienti sul marciapiede pubblico, invece devono essere adeguati in quanto preceduti da 3 alzate.</p> |          |
| <b>Scale:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>private</b>                           | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Le scale non hanno caratteristiche conformi ai principi dell'adattabilità.</p>  |          |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <p>La larghezza dei pianerottoli che danno accesso alle unità abitative sono congrue, mentre nei pianerottoli intermedi è di cm 125 e quindi al limite della tollerabilità. I disimpegni delle singole unità sono congrui in termini dimensionali.</p>   |          |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale. Per l'adeguamento degli ingressi commerciali possono essere valutate le seguenti soluzioni: realizzazione di una rampa (p. max 8%) ovvero installazione di servoscala. In entrambi i casi devono essere garantiti gli spazi minimi di manovra o di sosta.

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo, ovvero valutare la possibilità di inserire un corpo esterno nel fronte posteriore sacrificando comunque spazio abitativo.

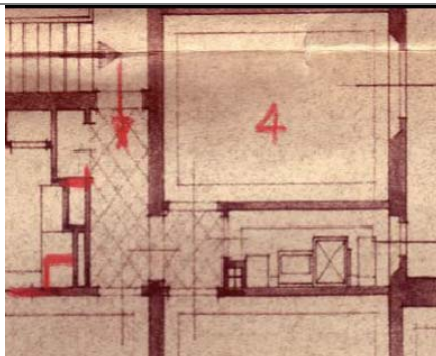


## Locali interni

### STATO DI FATTO



#### Servizi igienici



#### Alterazioni/non conformità:

Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 ed inoltre dagli elaborati di progetto e dalla relazione tecnica si evince

l'assenza del bidet. I servizi igienici sono inoltre troppo piccoli e pertanto non adeguati alle esigenze attuali di comfort.

#### Cucina/ Angolo cottura

Le dimensioni sono in prevalenza limitate e garantiscono le condizioni minime necessarie per garantire la cottura e la preparazione dei cibi. In alcune unità tali locali presentano caratteristiche al limite per poter essere considerate abitabili. In altri tipi di unità (bilocali) l'angolo cottura è integrato nella zona giorno.

#### Zona giorno:

- soggiorni;
- tinelli;
- altri vani

#### Alterazioni/non conformità:

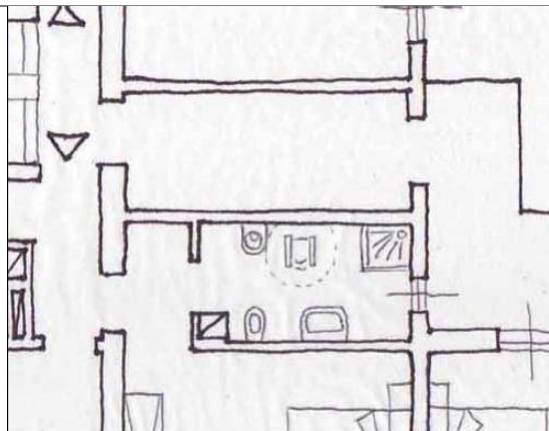
Considerando che la zona giorno comprende sia lo spazio per il pranzo che per il soggiorno, si ritiene sia di dimensioni siano al limite per rispondere alle esigenze moderne di comfort.

#### Camere da letto:

- singole
- doppie

I parametri dimensionali delle camere sono conformi per tutte le unità. Ogni camera è idonea per due persone.

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento



Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento. E' necessario l'introduzione del bidet.

In taluni casi per adeguare la zona giorno si potrebbe sacrificare di una stanza, comportando quindi la riduzione della capienza abitativa.

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Non presenti  |   |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Le dimensioni delle porte dei servizi igienici non sono adeguate, in quanto con larghezza inferiore a cm 80. Il numero e le dimensioni delle finestre appaiono complessivamente adeguate per garantire i congrui rapporti aero illuminanti.   |   |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato  |   |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti  |   |
| <b>Autorimesse</b>   | <b>Non presenti</b><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Rappresenta una significativa criticità che costringe alla necessità di servirsi dei parcheggi pubblici, ovvero a indurre a pessime soluzioni alternative (baracche, tettoie, ecc...). Sono carenze tipiche del periodo costruzione. La Legge 122/89 stabilisce la necessità di almeno un posto auto privato per ogni alloggio. |   |
| <b>Accessori condominiali</b>  | -   |   |

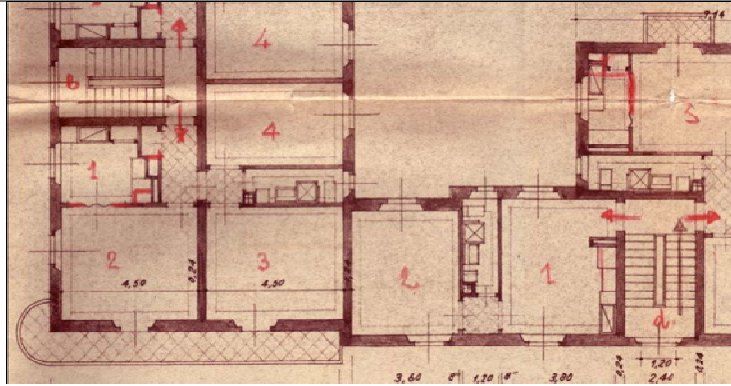
---



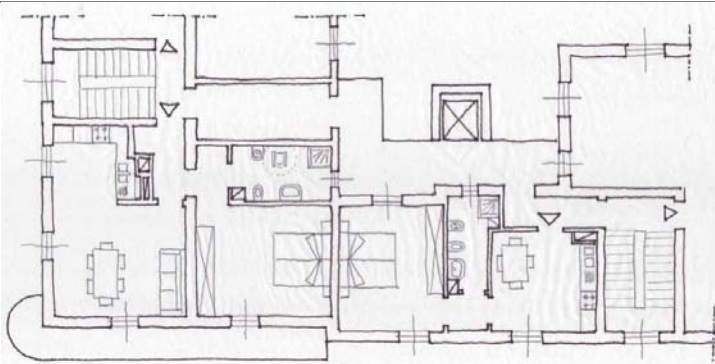
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Sarebbe necessario provvedere al risezionamento dei vani delle porte non conformi. Da tali interventi potrebbero essere esclusi i locali ripostiglio.

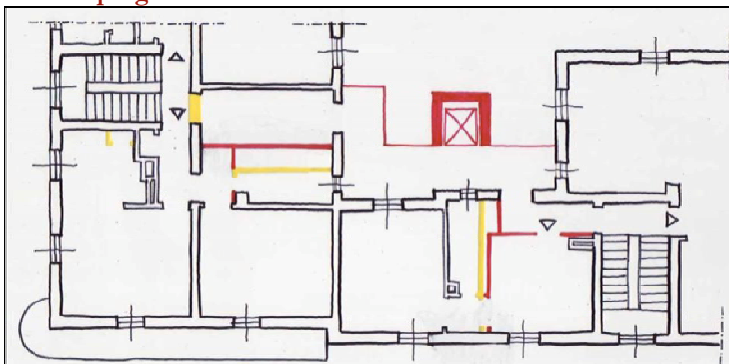
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità B12      |           | Unità B13      |           |
|---------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
|                     | Stato di fatto | Progetto  | Stato di fatto | Progetto  |
| CAPACITÀ ABITATIVA: | 4 persone      | 2 persone | 2 persone      | 2 persone |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | 1         | 1              | 1         |
| CAMERE SINGOLE      | 0              | 0         | 0              | 0         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura   | cottura        | cottura   |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | 1         | 1              | 1         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 3,65 mq.       | 6,36 mq.  | 3,71 mq.       | 4,77 mq.  |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 1         | 0              | 0         |
| BALCONI:            | 1              | 1         | 0              | 0         |
| SUP.per VANO:       | 20,33 mq       | 26,08 mq  | 18,08 mq       | 16,34 mq  |
| SUP. per AB.:       | 15,25 mq       | 26,08 mq  | 18,08 mq       | 16,34 mq  |

#### Unità B12

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa dell'unità immobiliare è passata da 4 persone, per cui era stata progettata, a di **2 persone** in quanto un vano è stato sacrificato per poter costruire un ballatoio sullo sbarco dell'ascensore installato esternamente. Di conseguenza gli interventi hanno riguardato la riorganizzazione spaziale del servizio igienico, con conseguente aumento della metratura.

#### Unità B13

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la zona giorno a cui si è tolto spazio per far posto al nuovo ingresso dal ballatoio costruito per poter installare un ascensore esterno; in fase di redistribuzione degli spazi si è allargato il servizio igienico con la conseguente disposizione dei sanitari.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

*“Il tetto grava su il muro centrale longitudinale solo in parte ed in corrispondenza o in vicinanza dei muri trasversali delle scale sui quali non appoggiano i solai dei piani.” Dai disegni si evince che la struttura di copertura è in legno con capriate portanti, sulle quali appoggiano travi e travicelli.*

**Alterazioni/non conformità:**

Non sono state rilevate deformazioni tali da indurre a criticità di tipo strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a tegole marsigliesi

**Alterazioni/non conformità:**

Non sono presenti rilevanti alterazioni.

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

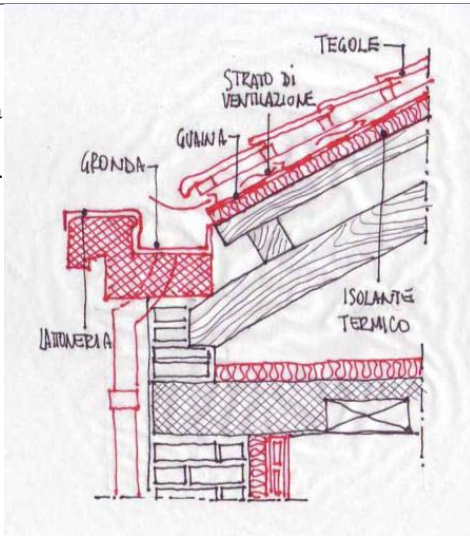
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica sui singoli elementi lignei al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica per pianificare eventuali interventi.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali.  
Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante. Qualora si preveda il totale rifacimento del manto di copertura è consigliabile l'applicazione di un sistema ventilato del tetto



## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



#### Sporto del tetto:

- canale di gronda
- rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è in c.a. intonacato e tinteggiato. Il canale di gronda è incassato nello spessore del cornicione.

#### Alterazioni/non conformità:

In alcuni punti sono state rilevate lesioni di entità apparentemente contenuta. Non si è in grado di vedere lo stato di conservazione della lattoneria. La soluzione architettonica adottata è sicuramente di pregio ma con potenziali criticità, nel caso in cui si dovessero intasare i pluviali e comunque avendo la gronda praticamente interna aumentano le probabilità di infiltrazione

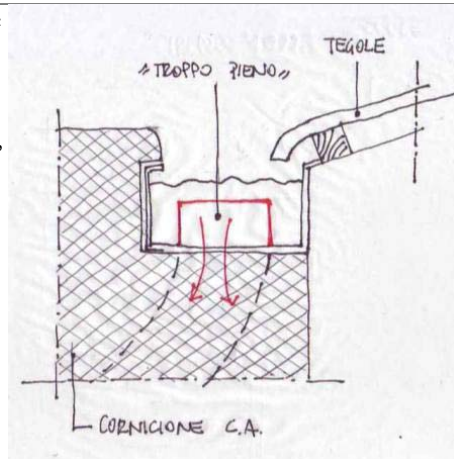
#### Camini ed altri terminali

*“Le canne fumarie e di ventilazione saranno in cemento e amianto del diametro interno di cm 12,5 per non tormentare con fori le murature portanti esse sono poste in cassette costruite con mattoni forati di costa addossate alle pareti interne divisorie delle camere. Si hanno 3 canne per ogni appartamento e cioè: per l'attacco della cucina, per l'aspirazione della cappa, per lo scaldabagno (...). Una canna fumaria per ogni colonna di appartamenti scende fino al cantinato. Le canne sono provviste di raccordo a curva e sboccano in un camino unico di muratura.”*

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità. Le soluzioni architettoniche adottate che prevedono grondaie e pluviali interni, richiedono un'attenta manutenzione. E' consigliabile l'introduzione di un "troppo pieno" per consentire lo scolo dell'acqua nel caso in cui si dovesse riempire la gronda



L'altezza del fabbricato, non rende particolarmente vistosa la presenza di camini. Gli interventi di adeguamento riguardano l'ordinaria manutenzione da compiere periodicamente. Gli elementi in amianto dovrebbero essere sostituiti conformemente ai disposti della normativa vigente in materia. Ma tale operazione sarebbe di difficile attuazione se non attraverso lavori di entità apprezzabile.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Le strutture esterne sono in laterizi pieni con malta idraulica od aerea, intonacati con malta idraulica, dello spessore minimo di cm.40”. La sezione dei muri perimetrali varia in funzione all'altezza: ha spessore di cm 42 al piano terra e di cm 36 e 30 a quelli superiori. Le murature esterne sono prevalentemente in mattoni facciavista con fasce intonacate al di sotto del cornicione e per la zoccolatura basamentale.*

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni di carattere strutturale. Intonaci e tinteggi appaiono complessivamente in discreto stato.

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco. I sistemi di oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili in gran parte ancora in legno con sistema “spinginfuori”. I portoni di ingresso ai vani scala sono in legno. Le vetrine dei negozi al piano terra hanno telaio in ferro e serrande in lamiera.

#### **Alterazioni/non conformità:**

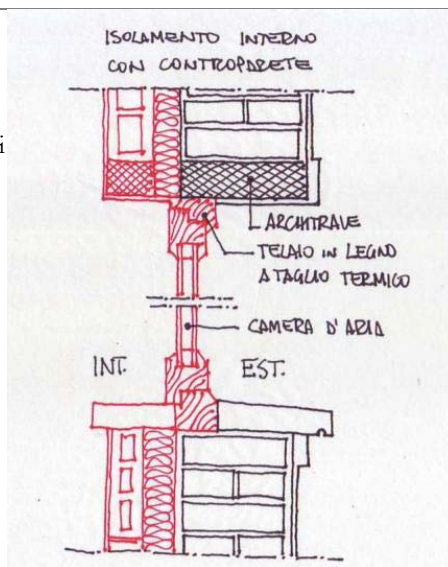
Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non presentano caratteristiche conformi ai requisiti di contenimento energetico.



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni del disegno originario. In alcuni casi si renderà necessario eseguire verifiche tese ad accertare la consistenza della malta nelle fughe dei mattoni e controllare che questa non sia dilavata e provvedere nell'eventualità ad opportuni ripristini

Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. E' necessario redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

Non sono presenti isolamenti termici e acustici

#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I vani di porte e finestre sono riquadrati da cornici in cemento tinteggiato con tonalità chiara. Altri elementi di completamento riguardano la presenza di fasce marcapiano in c.a. tinteggiato. Si rileva inoltre la presenza di tendoni parasole e pensiline a protezione degli ingressi e dei balconi dell'ultimo piano

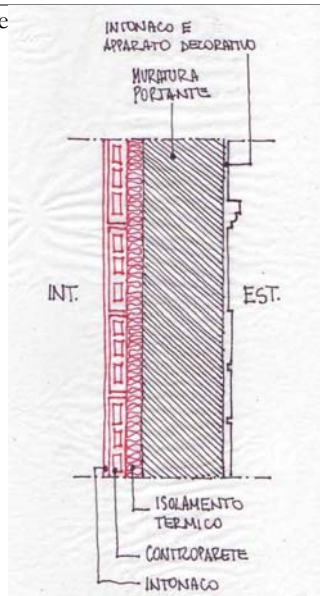
#### **Alterazioni/non conformità:**

Le cornici delle finestre presentano condizioni di degrado se pur non avanzato. Gli altri elementi di completamento sono stati aggiunti successivamente senza alcun criterio progettuale e di salvaguardia dell'apparato architettonico

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il disegno architettonico movimentato delle facciate (alternanza ai vari piani tra facciavista ed intonaco) e la presenza di cornici sulla linea dei davanzali, impone la salvaguardia delle facciate e quindi l'eventuale applicazione di uno strato isolante potrà essere effettuato all'interno con conseguenti contropareti di rivestimento.



Il restauro delle cornici deve avvenire previa pulizia, stuccature, rasature e successiva tinteggiatura protettiva e resistente all'acqua. Per gli altri elementi di completamento sarebbe necessario operare interventi mirati al ripristino delle originarie condizioni, in particolare per quanto riguarda le pensiline che assumono aspetto di superfetazione e di tendoni parasole. E' pertanto consigliabile la rimozione di questi e la sostituzione (qualora proprio necessari) con altri elementi opportunamente studiati progettualmente per essere rispettosi delle facciate. E' indispensabile in ogni caso agire per interventi unitari, previo apposita progettazione ed successivamente un regolamento che disciplini le singole modalità di intervento.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Sono previsti balconi d'angolo sul fronte principale e su quello laterale. La struttura è in c.a. a sbalzo rasata e tinteggiata.

**Alterazioni/non conformità:**

Non si evidenziano problemi strutturali, non si riscontrano infiltrazioni.

---

**Ringhiere e parapetti** I parapetti sono in muratura in c.a., rasata e tinteggiata.

**Alterazioni/non conformità:**

L'altezza dei parapetti non raggiunge 1 m di altezza. Sono presenti segni di dilavamento sulle superfici.

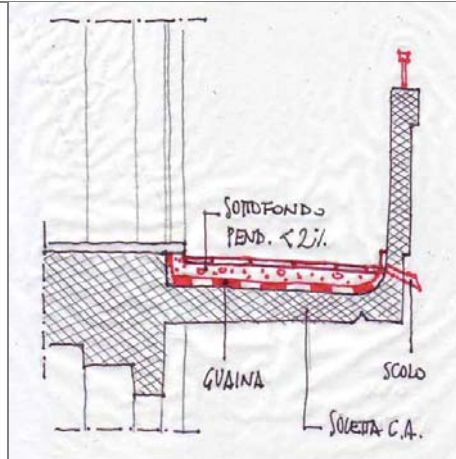
---

**Altri elementi in facciata** -

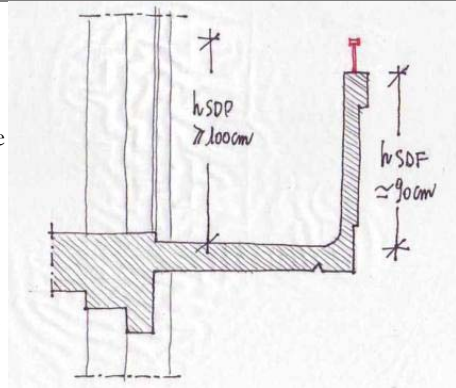
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Qualora vi siano infiltrazioni, sarà necessario eseguire opere di impermeabilizzazione previo rifacimento della pavimentazione



L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano orizzontale di idonea tonalità posto all'altezza conforme, nella maniera più leggera possibile al fine di renderlo poco invasivo e rendere riconoscibile la parte originaria. I degradi dovuti a dilavamenti con depositi superficiali, devono essere trattati analogamente ai criteri adottati per le facciate e quindi mediante pulizia, stuccature se necessario e tinteggiatura con prodotti resistenti all'acqua o protetti con appositi additivi. E' consigliabile evitare interventi puntuali limitati a piccole porzioni a condizione che non sia garantita la perfetta omogeneità



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

*“I solai sono in travi di laterizio armato dello spessore di cm.15 con corrispondente radicamento in beton debolmente armato sui muri perimetrali.”*

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore di cm 20 e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

*“Le murature interne sono per la massima parte in laterizi pieni e per la restante in blocchi di laterizi forati.(...) ...i muri divisorii degli appartamenti sono in foratoni dello spessore di cm 15, le pareti delle camere in mattoni forati di costa”*

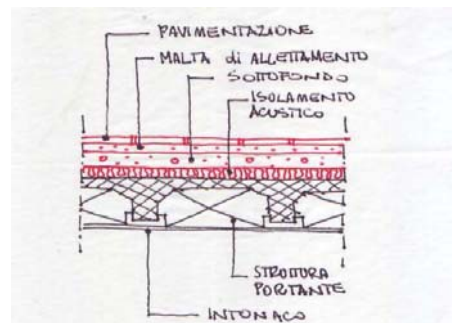
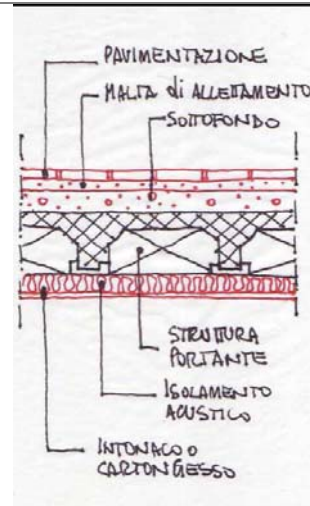
#### Alterazioni/non conformità:

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. Nel caso si dovesse attuare una ristrutturazione di entità significativa od il rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta ed il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc... Qualora si intenda realizzare interventi di riorganizzazione interna che prevedano la demolizione di pareti (anche in breccia), sarà indispensabile accertarsi che queste non siano controventi o muri di rompitratta.

## SCHEDA n° 12

FOTO AEREA



1940 – A torre

### Edificio Corridoni sud

Strada Costituente 8 (già Via Corridoni 8)

ASC Pr Licenza edilizia N. 218/1940

PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1940

**Committente:** Istituto fascista autonomo per le Case popolari

**Progettista:** Ufficio Tecnico IACP Parma, ing. Giuseppe Roncoroni

**Legge di riferimento:** Mutuo INPS del 1941

**Titolo abilitativo:** ASC Pr Licenza edilizia N. 218/1940

**Tipologia edilizia:** a torre **Destinazione d'uso:** residenziale

TECNICA

**Tecnologia costruttiva:**

muratura in laterizio e solai in laterocemento

DATI

**N° edifici:** 1 - **N° piani:** : 4 fuori terra e un seminterrato

**N° unità abitative:** 24 **N° vani:** 56

**Sup. in pianta:** 350,58 m<sup>2</sup> **S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup>

**Altezza totale:** 15,05 m **Vol. lordo:** 5276,22 m<sup>3</sup>

**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup> **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>

GESTIONE

**Proprietario attuale:**

Comune di Parma e ACER

**Gestione:** ACER

FOTO AEREA DEL QUARTIERE





### Descrizione generale:

L'edificio si sviluppa con una pianta a "T" con vano scala centrale di distribuzione alle diverse unità. La facciata principale è simmetrica con portone d'ingresso evidenziato da una cornice in pietra che termina in prossimità del solaio del primo piano. Le facciate sono connotate da un basamento in mattoni facciavista che ha altezza corrispondente a quella del piano rialzato, mentre dalla quota del marciapiede a quella del pavimento del piano rialzato è presente uno zoccolo perimetrale descritto da rivestimento in pietra grigia. Il passaggio tra la parte basamentale in facciavista e la restante porzione di facciata intonacata e tinteggiata con colore giallo, è evidenziata da una fascia marcapiano leggermente aggettante. Il cornicione aggettante per una profondità di circa 70 cm è preceduta da una alla cornice perimetrale in mattoni a vista che descrive il passaggio tra la superficie verticale intonacata ed il cornicione, anch' esso intonacato e tinteggiato del medesimo colore della facciata. Le finestre del piano terra si connotano per la presenza di cornici strombate realizzate con mattoni a vista della medesima tipologia di quelli impiegati per l'intero piano basamentale del fabbricato, mentre le finestre dei piani superiori sono invece caratterizzate dalla presenza di una cornice in pietra bianca. La copertura è del tipo a padiglione con manto in elementi di laterizio. Il complesso, originariamente edificato a solo scopo residenziale, oggi risulta occupato anche da uffici, tra i quali quelli dell'ACER.

*"L'edificio comprende quattro piani oltre la cantina ed il sottotetto; in totale 23 alloggi con 77 vani. L'aspetto architettonico è ispirato a quello dell'edificio a Nord del Viale Corridoni; il motivo dominante è costituito dal grande finestrone della scala in ritiro rispetto al piano della facciata; le finestre sono incorniciate in marmo, la facciata sarà intonacata e tinteggiata in tinta giallo-Parma-chiaro; il cornicione sarà in cemento armato tinteggiato in grigia-pietra con fregio accoltellato in mattoni a vista. Il portale con pensilina, ricavato nell'incassatura del finestrone della scala e con due spalloni sporgenti di poco dal filo della facciata sarà in pietra artificiale grigia a conci lavorati a scalpello, il finestrone della scala sarà contornato da analoga decorazione". (Estratto della licenza edilizia)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Zona mista con priorità di uso abitativo - verde privato vincolato


### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Ristrutturazione edilizia - demolizione

*Estratto della tavola sinottica*

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

|   |  |
|---|--|
|  | Zona mista con priorit  di uso abitativo       |
|  | Edifici specialistici per attivita' economiche |
|  | Contenitori disponibili                        |
|  | Verde di vicinato                              |
|  | Verde pubblico                                 |
|  | Verde privato vincolato                        |
|  | Aree pavimentate vincolate                     |

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

|   |  |
|---|--|
|    | Restauro scientifico                     |
|    | Restauro e risanamento conservativo      |
|    | Ristrutturazione edilizia                |
|    | Ripristino tipologico                    |
|    | Ristrutturazione urbanistica             |
|    | Piano di Recupero                        |
|    | Demolizione                              |
|   | Comparto di ristrutturazione             |
|  | Recupero e risanamento delle aree libere |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto dal RUE del Comune di Parma.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego

di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

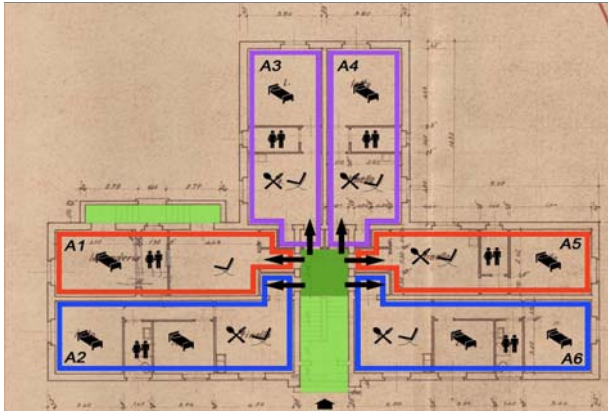
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

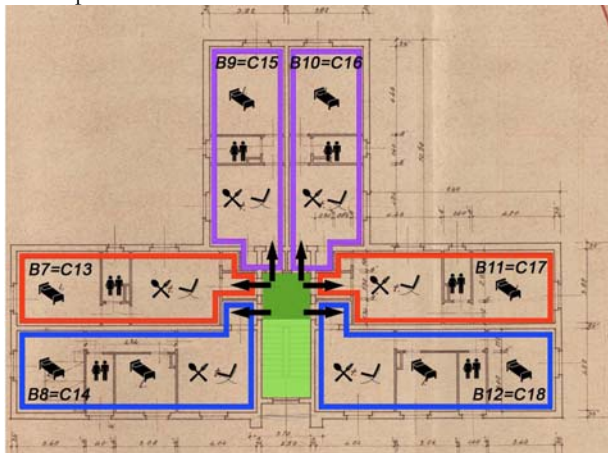
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

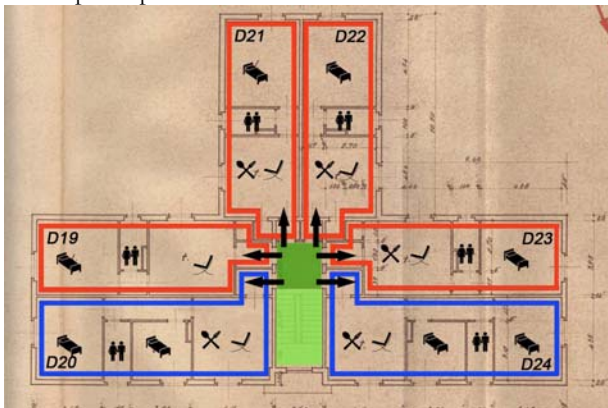
## Analisi distributiva



Pianta piano rialzato



Pianta piano primo e secondo












Pianta piano terzo



## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1      | 2    | 41,33     | 3,2                | 132,25      |
| A2      | 3    | 51,9      | 3,2                | 166,08      |
| A3      | 2    | 40,16     | 3,2                | 128,51      |
| A4      | 2    | 40,16     | 3,2                | 128,51      |
| A5      | 2    | 41,33     | 3,2                | 132,25      |
| A6      | 3    | 51,9      | 3,2                | 166,08      |
| B7=C13  | 2    | 41,69     | 3                  | 125,07      |
| B8=C14  | 3    | 52,38     | 3                  | 157,14      |
| B9=C15  | 2    | 40,66     | 3                  | 121,98      |
| B10=C16 | 2    | 40,66     | 3                  | 121,98      |
| B11=C17 | 2    | 41,69     | 3                  | 125,07      |
| B12=C18 | 3    | 52,38     | 3                  | 157,14      |
| D19     | 2    | 43,52     | 3                  | 130,56      |
| D20     | 3    | 55,04     | 3                  | 165,12      |
| D21     | 2    | 42,56     | 3                  | 127,68      |
| D22     | 2    | 42,56     | 3                  | 127,68      |
| D23     | 2    | 43,52     | 3                  | 130,56      |
| D24     | 3    | 55,04     | 3                  | 165,12      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, più un piano seminterrato. Il piano rialzato ha un'altezza interpiano di 3,20m, invece gli altri piani di 3m. Il piano rialzato ha una muratura perimetrale di 42cm di spessore, il primo e il secondo piano di 36cm, mentre il terzo ha una muratura di 28 cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | I parcheggi condominiali corrispondono all'area cortilizia. Gli stalli sono contrassegnati da apposita segnaletica.   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito a parcheggio<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.   |   |
| <b>Facciate</b>  | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'aspetto delle facciate è significativamente diverso dai disegni di progetto, in particolare per quanto riguarda le finestre del vano scala. Si ritiene che tale variazioni non modifichi sostanzialmente l'aspetto architettonico ricercato. Tuttavia, la soluzione originaria avrebbe garantito una maggiore illuminazione naturale del vano scala che in effetti in alcune zone non risulta sufficientemente illuminato. I fronti prospicienti sul cortile appaiono evidentemente disturbati dalla presenza delle macchine dei condizionatori installati senza alcuna regola. |   |

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO | → |
|--|----------------|---|
|--|----------------|---|



**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Nell'ipotesi di un intervento sostanziale, sarebbe interessante considerare la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrato con copertura praticabile al fine di restituire al condominio uno spazio da adibire a cortile e giardino.

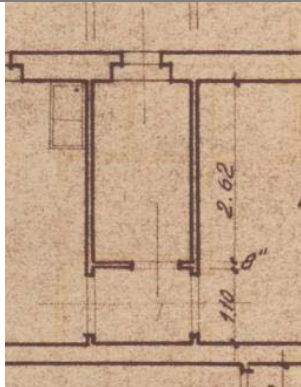
Vedi sopra

Oltre agli interventi di restauro o manutenzione di cui si è già parlato, sarebbe necessario elaborare un progetto unitario od un regolamento che disciplini l'installazione dei condizionatori e tutti gli altri interventi che generano interferenza con le facciate.

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

## Locali interni

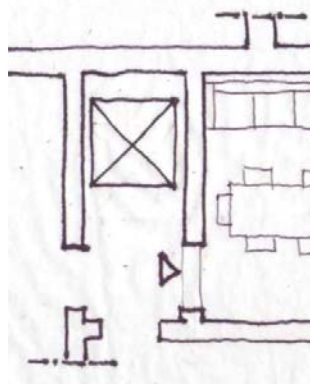
---

|  | STATO DI FATTO   | →  |
|--|--|--|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. L'ingresso agli uffici ACER è stato reso accessibile attraverso la realizzazione di una rampa esterna. |  |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | Il vano scala in alcune zone non è sufficientemente illuminato a causa della carenza di finestrate (difficoltà rispetto al progetto originario). Le scale non hanno caratteristiche conformi ai principi dell'adattabilità. Il rapporto alzate/pedate è congruo  |  |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | -  |  |
| <b>Servizi igienici</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni sono tali da garantire i parametri minimi della visitabilità e dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89. Dal progetto si evince l'assenza di bidet.   |  |

---

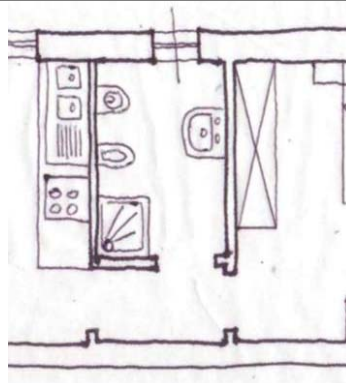
### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

A seguito dell'eventuale installazione di un ascensore con conseguente sacrificio di spazi abitativi, si renderebbe necessario riposizionare l'ingresso delle unità abitative.



Per rendere accessibili le parti comuni risulterebbe necessario installare impianti di sollevamento. L'installazione di un ascensore sarebbe di difficile attuazione se non previo significativi interventi strutturali ed il sacrificio di spazi abitativi. La larghezza delle rampe delle scale non è conforme essendo inferiore a cm 120, tuttavia si potrebbe valutare la possibilità di installare un servoscala.

Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 ed in ogni caso è indispensabile attrezzare il bagno di bidet oltre ad una doccia di dimensioni adeguate ed un lavabo. Il servizio igienico dovrà avere dimensioni adeguate per l'esigenze moderne quindi avere una superficie di almeno 4,5 mq, essere dotato di tutte le componenti sanitarie e di finestre o in alternativa di meccanismo di aspirazione forzata.



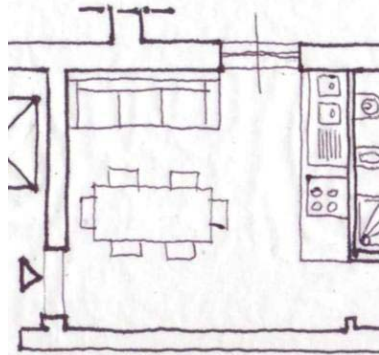
## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  | Non ci sono locali appositamente individuati per la preparazione dei cibi, in quanto la zona cottura è integrata nella zona giorno.  |          |
| <b>Zona giorno:<br/>- soggiorni;<br/>- tinelli;<br/>- altri vani</b>     | Considerando che la zona giorno comprende l'angolo cottura, lo spazio per il pranzo ed il soggiorno, si ritiene sia di dimensioni non adeguate per rispondere alle esigenze moderne di comfort |          |
| <b>Camere da letto:<br/>- singole<br/>- doppie</b>                       | Le camere sono tutte adeguate ai parametri igienico-sanitari.  |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Sono presenti piccoli spazi adibiti a ripostiglio.   |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.   |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano interrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Presenti nel sottotetto  |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti   |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | -  |          |

---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento



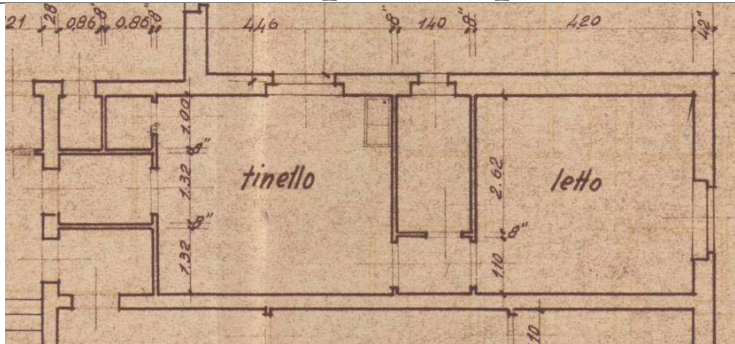
In alcuni casi, sacrificando una camera si amplierebbe la superficie ed il grado di fruibilità.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

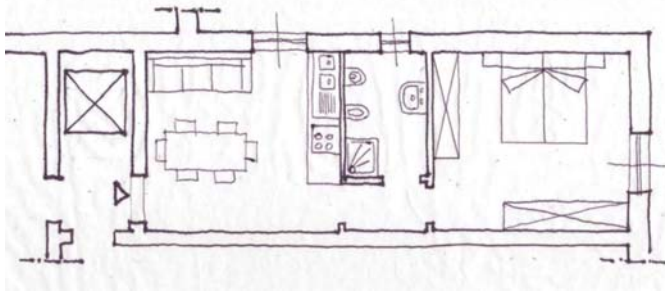
Sarebbe interessante valutare la demolizione del fabbricato posto nel cortile e considerare la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrato

-

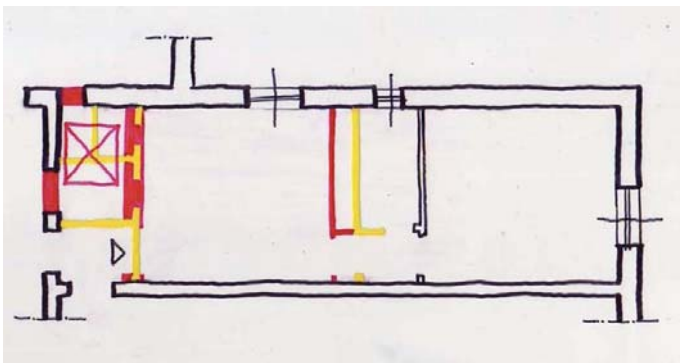
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                    | <b>Unità<br/>tipo</b> | <b>Progetto</b> |  |
|--------------------|-----------------------|-----------------|--|
|                    | <b>Stato di fatto</b> |                 |  |
| CAPENZA ABITATIVA: | 2 persone             | 2 persone       |  |
| CAMERE DOPPIE:     | 1                     | 1               |  |
| CAMERE SINGOLE     | 0                     | 0               |  |
| CUCINA – COTTURA:  | cottura               | cottura         |  |
| LOC. ZONA GIORNO:  | 1                     | 1               |  |
| SERVIZI IGIENICI:  | 3,66 mq.              | <b>4,83 mq.</b> |  |
| RIPOSTIGLI:        | 0                     | 0               |  |
| BALCONI:           | 0                     | 0               |  |
| SUP.per VANO:      | 20,84 mq              | <b>18,84 mq</b> |  |
| SUP. per AB.:      | 20,84 mq              | <b>18,84 mq</b> |  |

**Unità abitativa tipo**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa rimane invariata in quanto nell'unità abitativa presa in considerazione è presente una sola camera da letto doppia. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona giorno (composta da tinello e angolo cottura) in quanto è stato inserito un ascensore condominiale dove originariamente era posto l'ingresso; l'aumento della metratura dei servizi igienici che allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

La copertura è del tipo a padiglione con struttura primaria e secondaria in legno e tavelloni in laterizio non facciavista.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

*"...il cornicione sarà in cemento armato tinteggiato in grigio pietra..."* La lattoneria è in acciaio ed è tutta esterna.

---

#### Camini ed altri terminali

Sono presenti comignoli realizzati in muratura, con copertina in cemento.

---



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

E' necessaria una verifica periodica sui singoli elementi lignei al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica per pianificare eventuali interventi. Periodicamente è indispensabile compiere ispezioni poiché la struttura non è a vista ma schermata da controsoffitti.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerata la presenza di un controsoffitto sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

E' consigliabile l'applicazione di reti parapassero.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

"...la facciata sarà intonacata e tinteggiata in tinta giallo-parma chiaro;..." Struttura portante in muratura di laterizio a vista. La sezione muraria varia a seconda dell'altezza. Ai piani interrato e rialzato lo spessore è di cm 42 per le murature perimetrali e di cm 28 per quelle portanti interne di spina. Ai piani primo e secondo lo spessore è di cm 36 per le murature perimetrali e di cm 24 per quelle di spina, mentre al piano terzo è di cm 28 per le perimetrali e di cm 14 per quelle di spina.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi è in buono stato

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

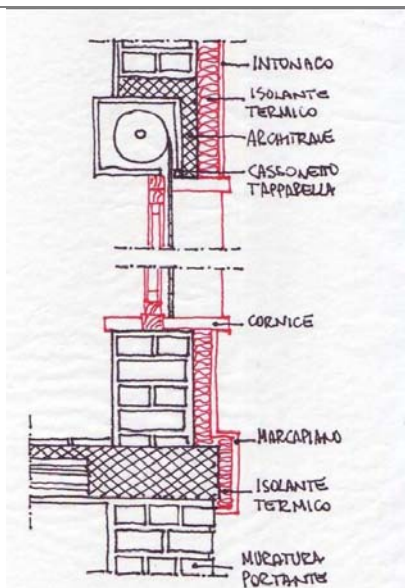
I telai delle finestre sono prevalentemente in legno con avvolgibili in PVC.

#### Alterazioni/non conformità:

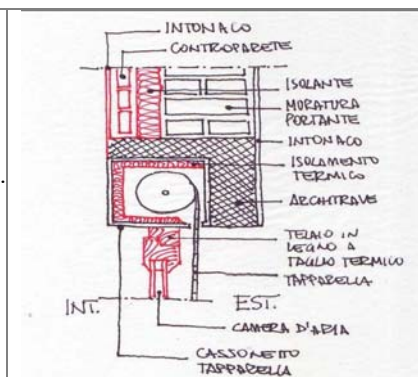
Sono presenti doppi vetri con camera d'aria ma i telai non sono a taglio termico.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso.



Sarà fondamentale provvedere all'isolamento del cassonetto in cui è alloggiato l'avvolgibile. Quando si procederà ad un successivo intervento di restauro si dovrà procedere con l'installazione di serramenti a taglio termico.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

*"...il motivo dominante è costituito dal grande finestrone della scala in ritiro rispetto al piano della facciata; le finestre sono incorniciate in marmo,...il cornicione sarà in cemento armato tinteggiato in grigio pietra con fregio accollato in mattoni a vista. Il portale con pensilina,...sarà in pietra artificiale grigia a conci lavorato a scalpello, il finestrone della scala sarà decorato con analoga decorazione..."* Sono inoltre presenti un marcapiano tinteggiato e una bassa zoccolatura basamentale in pietra grigia. E' presente una pensilina leggera sul fronte interno (ingresso per disabili uffici ACER)

**Alterazioni/non conformità:**

Rispetto al progetto, non risulta essere presente il finestrone del vano scala contornato e la pensilina del portale di ingresso. La situazione globale è in discreto stato di manutenzione. La pensilina al di sopra dell'ingresso per disabili agli attuali uffici ACER è danneggiata.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Non presenti

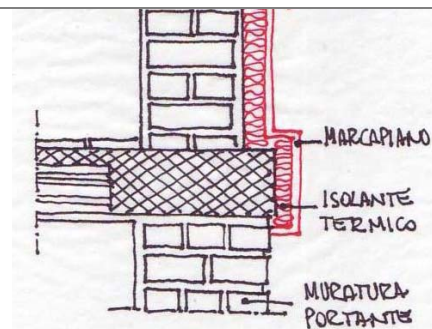
---

#### Ringhiere e parapetti -

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

L'applicazione di un eventuale sistema di isolamento termico sulla superficie esterna del fabbricato (sistema a cappotto) dovrà tenere conto del tipo di rivestimento originario che in alcune zone è del tipo facciavista, nonché di cornici ed elementi decorativi. Per le caratteristiche delle facciate risulta pertanto di difficile attuazione tale sistema. Realizzando un isolamento interno, sarà invece necessario realizzare un sistema di controparete e accertare che i parametri dimensionali dei locali siano conformi ai requisiti igienico sanitari e di fruibilità e bisognerà inoltre studiare con attenzione i ponti termici.



I Davanzali, cornici, zoccolature e marcapiani sono elementi architettonici che per disegno e materiale conferiscono pregio all'edificio, pertanto è auspicabile che tutti gli interventi riguardanti tali elementi siano conservativi e di salvaguardia, quindi limitati al ripristino puntuale delle parti ammalorate. La pensilina danneggiata deve essere sostituita.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



Altri elementi in  
facciata

---

## Partizioni interne

### STATO DI FATTO



**Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo. Le luci sono di entità contenuta. L'altezza utile interpiano è di 3,4 m

**Alterazioni/non conformità:**

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). Dall'esiguo spessore si evince l'assenza di un sottofondo adeguato per l'impiantistica.

**Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le murature divisorie non portanti sono in laterizio di spessore cm 8 oltre l'intonaco ed il tinteggio.

**Alterazioni/non conformità:**

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici). Come già indicato per le strutture verticali, si evidenziano carenze di isolamento acustico tra le pareti di confine tra un'unità e l'altra.

**Scale:**

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

Ci sono scale condominiali che consentono la distribuzione verticale a tutti i piani. La struttura è probabilmente del tipo a gradini portanti incastrati alle murature laterali, con i gradini rivestiti in marmo differente per le alzate e le pedate. I parapetti sono in muratura con un corrimano in legno.

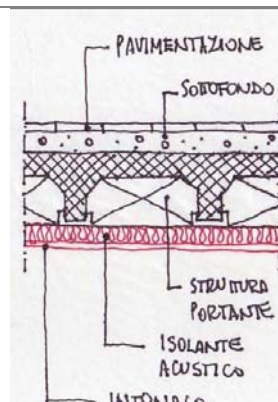
**Alterazioni/non conformità:**

Larghezza delle rampe in quanto inferiore a cm 120.

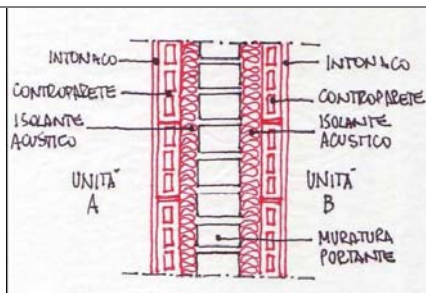
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. Vista l'altezza interpiano, risulterebbe possibile realizzare un sistema di isolamento acustico sia a pavimento che a soffitto.





Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati. Nelle pareti di confine tra un'unità e l'altra ai piani terzo e quarto, sarebbe necessario applicare uno strato di isolamento acustico rivestito da controparete.



Il vano scala ha larghezza di cm 250 e pertanto risulterebbe possibile l'allargamento delle rampe, ma tale intervento risulterebbe strutturalmente complicato.

## SCHEDA n° 13

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| FOTO AEREA               |   | <p><b>1940 – A ballatoio</b><br/><b>Edificio Corridoni nord</b></p> <p>Strada Costituente 25 (già Via Corridoni 25)</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 218/1940</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1940<br/><b>Committente:</b> Istituto fascista autonomo per le Case popolari<br/><b>Progettista:</b> Ufficio Tecnico IACP Parma, ing. Giuseppe Roncoroni<br/><b>Legge di riferimento:</b> Mutuo INPS del 1941<br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 218/1940<br/><b>Tipologia edilizia:</b> ballatoio con patio <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>muratura in laterizio e solai in laterocemento</p>   |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 5 fuori terra, un seminterrato e un sottotetto<br/><b>N° unità abitative:</b> 36 <b>N° vani:</b> 128<br/><b>Sup. in pianta:</b> 480 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 20,70 m <b>Vol. lordo:</b> 9936 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p>      |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Comune di Parma e privati</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |    |   |



### Descrizione generale:

L'edificio ha una configurazione planimetrica a corte aperta con unica scala centrale che conduce ad un ballatoio di distribuzione verso la corte interna, che dà accesso alle varie unità immobiliari. Le facciate sono connotate da un basamento in mattoni facciavista che ha altezza corrispondente a quella del piano rialzato, mentre dalla

quota del marciapiede a quella del pavimento del piano rialzato è presente uno zoccolo perimetrale descritto da rivestimento in pietra grigia. Il passaggio tra la parte basamentale in facciavista e la restante porzione di facciata, intonacata e tinteggiata con colore giallo, è evidenziata da una fascia marcapiano aggettante. I blocchi laterali

che descrivono la corte sono interamente rivestiti in mattoni facciavista e pur essendo adiacenti al blocco principale, nel fronte strada sono arretrati di un'entità tale da dare origine a balconi nei piani superiori ed una rientranza coperta al piano del marciapiede. I balconi posti alle estremità laterali del fronte principale in posizione d'angolo, sono presenti dal primo all'ultimo piano e sono caratterizzati dalla chiusura del lato corto con profili semicircolari, mentre lungo il lato del fronte principale sono a filo della facciata. Un esempio analogo è possibile apprezzarlo nell'edificio popolare sito a Parma tra Viale Milazzo e Via Solari. Le finestre del piano terra hanno la cornice in laterizio strombata verso l'interno, mentre le altre hanno una cornice in pietra bianca. Il piano sottotetto del blocco centrale principale è adibito a stenditoio ed è riconoscibile dalla presenza di un loggiato aperto. La copertura è del tipo a padiglione per i blocchi laterali, mentre il corpo centrale ha il tetto in parte piano (sopra lo stenditoio) ed in parte con una sola falda inclinata che ha linea di gronda verso il fronte posteriore. Dai disegni è possibile dedurre che la struttura portante della copertura è in legno.

*"L'edificio comprende cinque piani oltre il cantinato ed al sottotetto: in totale 36 alloggi con 28 vani. È caratterizzato da una grande superficie piana ad intonaco liscio tinteggiato a colore chiaro, finestrata in modo uniforme ed alleggerita da un coronamento a loggia; i corpi laterali saranno in mattoni a faccia vista listati da balconate bianche*

*con parapetto parte intonacato e in parte in marmo artificiale e marmo bianco; questi corpi laterali saranno coronati da un cornicione in cemento armato tinteggiato in grigio-pietra. Per tutta la fronte lo zoccolo o basamento, comprendente l'altezza del piano rialzato, sarà in mattoni a faccia vista con finestre incassate ed inquadrature in laterizio. Tutte le finestre dei piani superiori avranno l'incorniciatura in marmo. Il portale di accesso con balcone sarà in pietra artificiale grigia lavorata allo scalpello."* (Estratto della licenza edilizia)



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Zona mista con priorità di uso abitativo - verde di vicinato

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Ristrutturazione edilizia - demolizione

*Estratto della tavola sinottica*

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

|   |  |
|---|--|
|  | Zona mista con priorit  di uso abitativo       |
|  | Edifici specialistici per attivita' economiche |
|  | Contenitori disponibili                        |
|  | Verde di vicinato                              |
|  | Verde pubblico                                 |
|  | Verde privato vincolato                        |
|  | Aree pavimentate vincolate                     |

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

|   |  |
|---|--|
|    | Restauro scientifico                     |
|    | Restauro e risanamento conservativo      |
|    | Ristrutturazione edilizia                |
|    | Ripristino tipologico                    |
|    | Ristrutturazione urbanistica             |
|    | Piano di Recupero                        |
|    | Demolizione                              |
|   | Comparto di ristrutturazione             |
|  | Recupero e risanamento delle aree libere |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto dal RUE del Comune di Parma.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego

di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

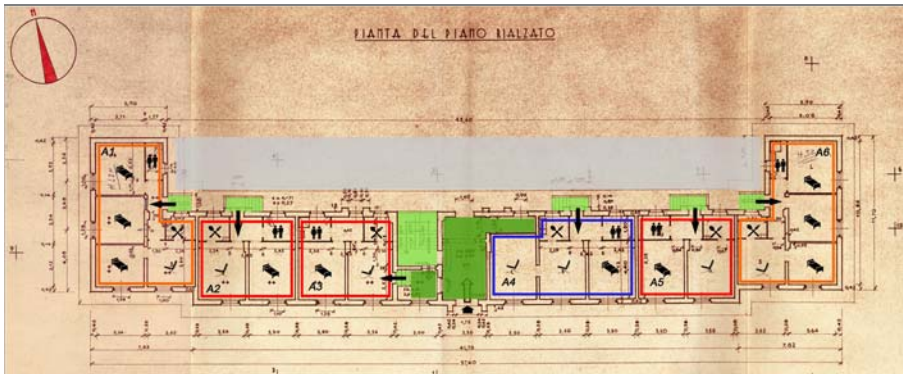
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

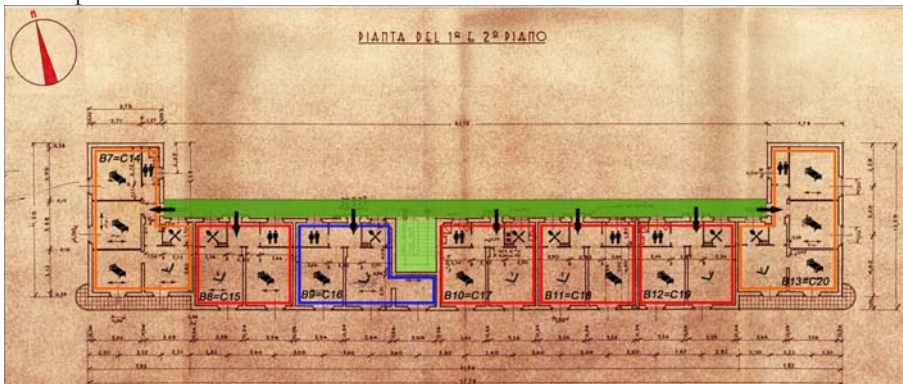
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

## Analisi distributiva



Pianta piano rialzato



Pianta piano primo e secondo












Pianta piano terzo e quarto



## Legenda

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | Unità immobiliare fino a 40 mq    |
|  | Unità immobiliare da 41 a 50 mq   |
|  | Unità immobiliare da 51 a 60 mq   |
|  | Unità immobiliare da 61 a 70 mq   |
|  | Unità immobiliare da 71 a 80 mq   |
|  | Unità immobiliare da 81 a 90 mq   |
|  | Unità immobiliare da 91 a 100 mq  |
|  | Unità immobiliare da 101 a 110 mq |
|  | Unità immobiliare oltre 110 mq    |

|   |  |
|---|--|
|  | Ingresso unità immobiliare             |
|  | Ingresso condominio                    |
|  | Cucina / angolo cottura                |
|  | Bagno                                  |
|  | Camera da letto                        |
|  | Soggiorno / sala da pranzo             |
| <b>A,B,C...</b>   | Identificativo del piano dell'edificio |
| <b>1,2,3...</b>   | Numero progressivo delle unità         |
|  | Spazi comuni                           |
|  | Distribuzione orizzontale              |
|  | Distribuzione verticale                |

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1      | 4    | 64,13     | 3,2                | 205,21      |
| A2      | 2    | 43,25     | 3,2                | 138,42      |
| A3      | 2    | 42,87     | 3,2                | 137,18      |
| A4      | 3    | 60,75     | 3,2                | 194,4       |
| A5      | 2    | 43,86     | 3,2                | 140,35      |
| A6      | 4    | 64,13     | 3,2                | 205,21      |
| B7=C14  | 4    | 65,88     | 3                  | 197,64      |
| B8=C15  | 2    | 44,27     | 3                  | 132,81      |
| B9=C16  | 3    | 52,3      | 3                  | 156,9       |
| B10=C17 | 2    | 43,4      | 3                  | 130,2       |
| B11=C18 | 2    | 44,02     | 3                  | 132,06      |
| B12=C19 | 2    | 44,27     | 3                  | 132,81      |
| B13=C20 | 4    | 65,88     | 3                  | 197,64      |

| Unità   | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|---------|------|-----------|--------------------|-------------|
| D21=E28 | 4    | 69,11     | 3                  | 207,35      |
| D22=E29 | 2    | 46,1      | 3                  | 138,3       |
| D23=E30 | 3    | 52,39     | 3                  | 157,17      |
| D24=E31 | 2    | 45,22     | 3                  | 135,66      |
| D25=E32 | 2    | 45,66     | 3                  | 135,98      |
| D26=E33 | 2    | 46,1      | 3                  | 138,3       |
| D27=E34 | 4    | 69,11     | 3                  | 207,35      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 5 piani fuori terra, più un piano seminterrato e un sottotetto. Il piano rialzato ha un'altezza interpiano di 3,20m, invece gli altri piani di 3m. Il piano rialzato ha la muratura perimetrale di 42cm di spessore, il primo e il secondo piano di 36cm, mentre il terzo e il quarto hanno una muratura di 28 cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Sono presenti nei cortili   |          |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | I parcheggi condominiali corrispondono all'area cortilizia. Gli stalli sono contrassegnati da apposita segnaletica.   |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile principale è adibito a parcheggio<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'uso a parcheggio limita fortemente la fruibilità pedonale e quindi lo spazio da destinare al gioco bimbi.   |          |
| <b>Facciate</b>  | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'aspetto delle facciate è significativamente diverso dai disegni di progetto, in particolare per quanto riguarda le finestre del vano scala. Si ritiene che tale variazioni non modifichi sostanzialmente l'aspetto architettonico ricercato. Tuttavia, la soluzione originaria avrebbe garantito una maggiore illuminazione naturale del vano scala che in effetti in alcune zone non risulta sufficientemente illuminato. I fronti prospicienti sul cortile appaiono evidentemente disturbati dalla presenza delle macchine dei condizionatori installati senza alcuna regola. |          |



**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

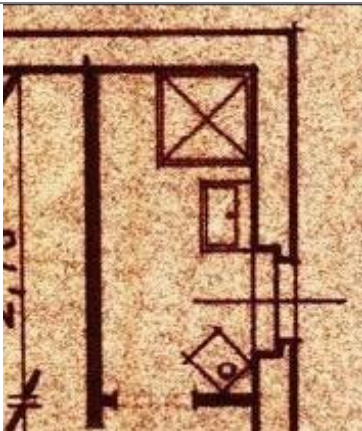
Nell'ipotesi di un intervento sostanziale, sarebbe interessante considerare la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrato con copertura praticabile al fine di restituire al condominio uno spazio da adibire a cortile e giardino.

Vedi sopra

Oltre agli interventi di restauro o manutenzione di cui si è già parlato, sarebbe necessario elaborare un progetto unitario od un regolamento che disciplini l'installazione dei condizionatori e tutti gli altri interventi che generano interferenza con le facciate.

## Locali interni

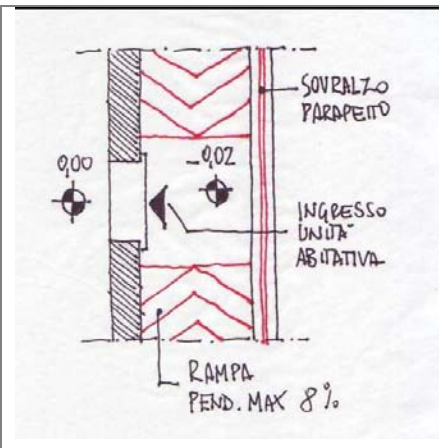
---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b>  |
|--|--|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'ingresso condominiale dalla pubblica via non presenta barriere architettoniche ed è quindi accessibile, invece gli ingressi alle unità immobiliari poste al piano rialzato sono preceduti da scale con 7 alzate. Gli ingressi alle unità immobiliari che trovano accesso dai ballatoi, sono invece precedute da 1 gradino. Per le caratteristiche del fabbricato in base al D.M. 236/89, i livelli prestazionali da soddisfare sono quelli dell'accessibilità per le parti comuni e dell'adattabilità e della visitabilità per le unità. L'accessibilità la si può ritenere soddisfatta solo per la parti comuni (escluso sottotetto) ma non per gli ingressi degli appartamenti. |   |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | Non si rivelano carenze.   |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La larghezza dei ballatoi è di poco inferiore a cm 150 ed è pertanto tollerabile. I disimpegni delle singole unità sono anch'essi tollerabili in termini dimensionali.  |   |
| <b>Servizi igienici</b>  |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni dei servizi igienici sono al limite dei requisiti minimi di comfort e di visitabilità e adattabilità. Le unità poste ai lati Est e Ovest, hanno invece dimensioni non conformi, avendo lato minimo di cm 127. Dal progetto si evince l'assenza di bidet. |

---

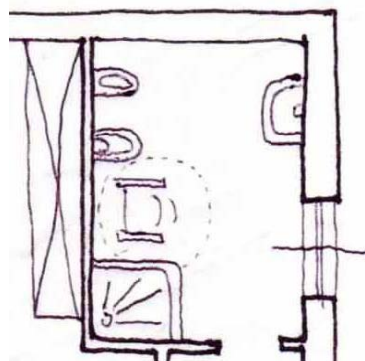
### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per rendere accessibili e visitabili gli ingressi delle unità al piano rialzato, risulterebbe necessario installare un servo scala, mentre per gli ingressi alle unità che trovano accesso dai ballatoi, sarebbe sufficiente realizzare un pianerottolo a raso congiunto da rampe, ovvero portare la quota del pavimento del ballatoio ad un dislivello massimo di 2 cm rispetto a quella degli appartamenti.

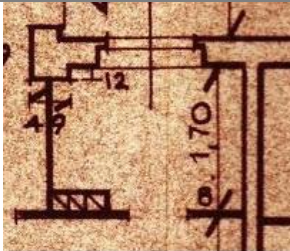


Per rendere accessibili le parti comuni risulterebbe necessario installare impianti di sollevamento. L'installazione di un ascensore sarebbe di difficile attuazione se non previo significativi interventi strutturali ed il sacrificio di spazi abitativi. La larghezza delle rampe delle scale non è conforme essendo inferiore a cm 120, tuttavia si potrebbe valutare la possibilità di installare un servoscala.

Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 ed in ogni caso è indispensabile attrezzare il bagno di bidet oltre ad una doccia di dimensioni adeguate ed un lavabo. Il servizio igienico dovrà avere dimensioni adeguate per l'esigenze moderne quindi avere una superficie di almeno 4,5 mq, essere dotato di tutte le componenti sanitarie e di finestre o in alternativa di meccanismo di aspirazione forzata.

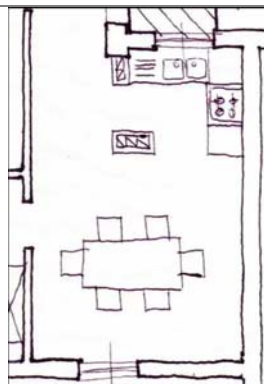


## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →   |
|--|--|---|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |   | I locali sono piccoli ma si possono ritenere tollerabili come angoli cottura. Sono tutti dotati di canna fumaria per l'aspirazione. |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>I locali soggiorno hanno mediamente una superficie di 15,4 mq e pertanto si ritiene siano piccoli se rapportati alle esigenze moderne di comfort. Sono in ogni caso tollerabili. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>I parametri dimensionali sono conformi per tutte le unità ad esclusione di quelle sulle ali est ed ovest che non hanno nessuna camera di superficie pari o superiore a 14 mq.    |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>Solo le unità confinanti con il vano scala sono dotati di locali che per le loro dimensioni (circa 7 mq.) possono essere considerati solo come ripostigli.                       |   |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Le finestre hanno dimensioni tali da garantire un adeguato rapporto aeroilluminante.   |   |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato   |   |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Presenti nel sottotetto  |   |
| <b>Autorimesse</b>   | Presenti in numero insufficiente   |   |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Presenti al piano seminterrato e nel sottotetto  |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per le dimensioni dei singoli appartamenti e per il sistema distributivo semplice ma vincolato si ritiene non vi siano possibilità significative di adeguamento spaziale dei singoli locali.



Vedi sopra

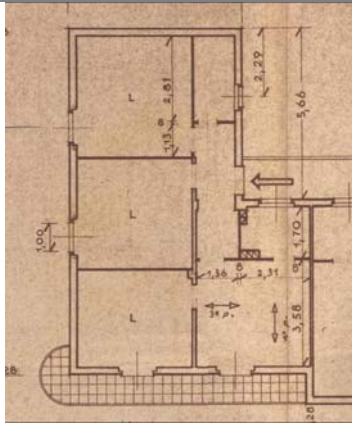
Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq, pertanto sarebbe necessario adeguarle mediante la redistribuzione degli spazi e l'eventuale declassificazione di alcuni locali.

Possibilità di redistribuire la superficie di ripostigli eccessivamente grandi.

Sarebbe interessante valutare la demolizione di fabbricatelli posti nel cortile e considerare la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate

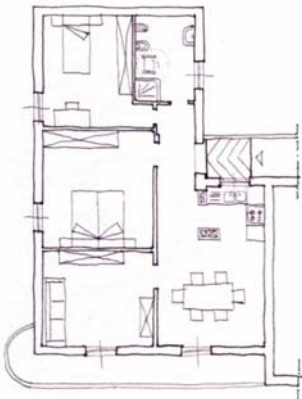
-

## Distribuzione piano tipo



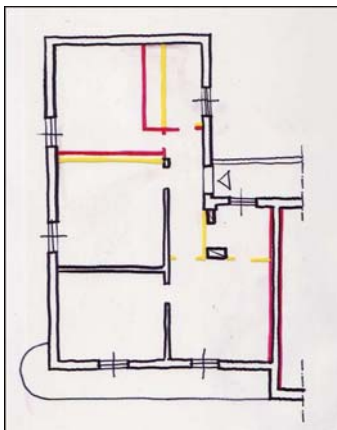
Stato di fatto

---



Stato di progetto

---



Demolizioni-costruzioni

---

|                     | <b>Unità<br/>tipo</b> | <b>Progetto</b>  |
|---------------------|-----------------------|------------------|
|                     | <b>Stato di fatto</b> |                  |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 6 persone             | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 3                     | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0                     | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura               | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1                     | <b>2</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 3,80 mq.              | <b>5,78 mq.</b>  |
| RIPOSTIGLI:         | 0                     | 0                |
| BALCONI:            | 1                     | 1                |
| SUP.per VANO:       | 16,47 mq              | <b>16,47 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 10,98 mq              | <b>21,96 mq</b>  |

#### **Unità abitativa tipo**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Alla luce di tali considerazioni, la capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone** contro le 6 per le quali è stato progettato e realizzato. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della zona giorno poiché sia la zonamper la cottura che quella per il pranzo risultavano troppo piccoli, inoltre è stata adibita a soggiorno una stanza da letto. Si è avuto cura di garantire l'accessibilità del balcone a tutta la zona giorno al fine di consentire agli abitanti la possibilità di godere di spazi all'aperto. Inoltre, in sede di redistribuzione degli spazi, è stata adeguata la camera da letto per due persone al fine di ottenere una superficie minima di 14 mq in base alle disposizioni in materia igienico sanitaria previste dal RUE, così come quella singola di superficie di almeno 9 mq, il cui spazio è stato in parte sacrificato per l'adeguamento del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

### STATO DI FATTO



---

|  |   |
|--|---|
| <b>Struttura</b>   | La copertura è del tipo a padiglione con struttura primaria e secondaria in legno e tavelloni in laterizio non facciavista.   |
| <b>Elementi di tenuta</b>  | Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni  |
| <b>Isolamenti</b>  | Elemento non previsto dal progetto.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.   |
| <b>Sporto del tetto:<br/>- canale di gronda<br/>- rivestimento<br/>dell'intradosso</b> | <i>"...il cornicione sarà in cemento armato tinteggiato in grigio pietra..."</i> Il cornicione sul fronte interno invece è costituito da travetti aggettanti con soprastante tavolato in legno. E' stata installata una rete vistosa per la protezione dai piccioni. La lattoneria del canale di gronda è in parte in acciaio ed in parte in lamiera, i pluviali sono in parte in acciaio, in parte in lamiera con integrazioni con elementi in PVC ed in parte in rame. I pluviali sono nella maggioranza interni al muro.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La rete di protezione dai piccioni è eccessivamente impattante (è verde a maglia fitta), la lattoneria non è omogenea e sono pertanto riconoscibili gli interventi puntuali di manutenzione spesso non rispettosi dell'omogeneità materica. La presenza di pluviali interni rappresenta un potenziale rischio di infiltrazioni. |
| <b>Camini ed altri terminali</b>   | Sono presenti comignoli di diverse tipologie.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Sono presenti diversi materiali (eternit, acciaio, elementi prefabbricati in cemento)   |

---



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

E' necessaria una verifica periodica sui singoli elementi lignei al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica per pianificare eventuali interventi. Periodicamente è indispensabile compiere ispezioni poiché la struttura non è a vista ma schermata da controsoffitti.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Il sottotetto è in parte costituito da un loggiato aperto adibito a stenditoio. Al fine di isolare la parte abitativa risulterebbe pertanto necessario applicare uno strato di isolante a pavimento, avendo cura di risolvere il problema dei ponti termici che si verificherebbero nelle superfici di appoggio delle murature che dividono le varie soffitte ad uso esclusivo

Tutti gli interventi di riparazione e manutenzione di singoli elementi o di porzioni più estese devono essere necessariamente attuati nel rispetto dei principi di omogeneità di disegno e di material

E' consigliabile l'applicazione di reti parapassero.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*"L'edificio...è caratterizzato da una grande superficie piana ad intonaco liscio tinteggiato colore chiaro...i corpi laterali saranno in mattoni facciavista..."* Struttura portante in muratura di laterizio. Ai piani interrato e rialzato lo spessore della muratura è di cm 42 per le murature perimetrali e di cm 28 per quelle portanti ortogonali. Ai piani 1° e 2° lo spessore è di cm 36 per le murature perimetrali e di cm 24 per quelle ortogonali, mentre ai piani superiori è di cm 28 per le perimetrali e di cm 14 per le ortogonali. Sono presenti pilastri interni in c.a. per il sostegno di travi.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi sono in buono stato sul fronte, mentre presentano distacchi nel prospetto interno.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno con avvolgibili.

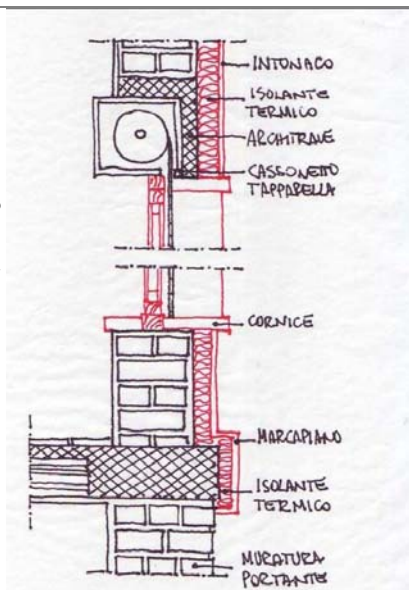
#### **Alterazioni/non conformità:**

Disomogeneità dovute alla presenza di telai di finestre con tonalità differenti da quella prevalente. Su quasi tutte le finestre del fronte interno sono presenti inferriate. Gli avvolgibili sono in PVC, i telai sono in legno. In particolare sul fronte interno si rilevano disomogeneità dovute alla presenza di porte di ingresso alle singole unità con materiali, disegni e tonalità diversi fra loro.

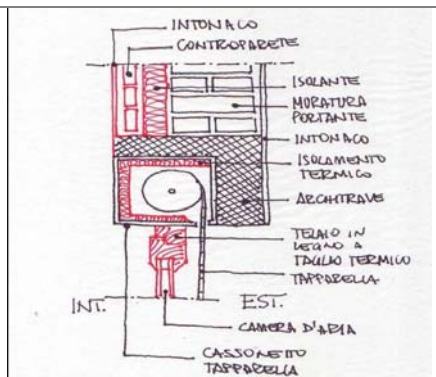
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a faccia vista e dell'apparato decorativo. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso.



Salvaguardia delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, colori, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico ed eliminazione dei doppi serramenti. Sarà inoltre fondamentale provvedere all'isolamento del cassonetto in cui è alloggiato l'avvolgibile. E' inoltre indispensabile omogeneizzare il sistema delle inferriate delle finestre e delle porte di ingresso.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

*"...per tutta la fronte lo zoccolo o basamento comprende l'altezza del piano rialzato, sarà in mattoni a facciavista con finestre incassate e inquadrature in laterizio. Tutte e finestre dei piani superiori avranno l'incorniciatura in marmo. Il portale di accesso con balcone sarà in pietra artificiale grigia lavorata allo scalpello."*

Sono presenti un marcapiano tinteggiato e una bassa zoccolatura in pietra grigia.

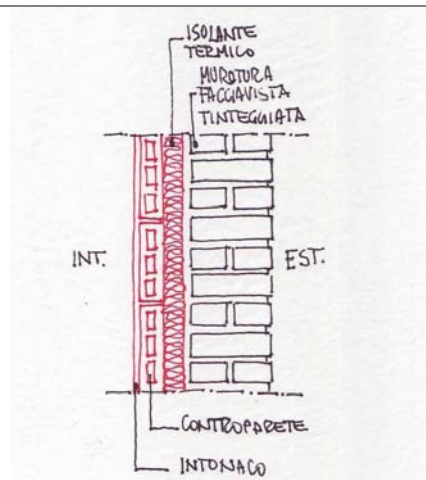
**Alterazioni/non conformità:**

Rispetto al progetto la cornice del portale d'ingresso è in marmo levigato. Alcune cornici e davanzali presentano dilavamenti con depositi superficiali.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

L'applicazione di un eventuale sistema di isolamento termico sulla superficie esterna del fabbricato (sistema a cappotto) dovrà tenere conto del tipo di rivestimento originario che in alcune zone è del tipo facciavista, nonché di cornici ed elementi decorativi. Per le caratteristiche delle facciate risulta pertanto di difficile attuazione tale sistema. Realizzando un isolamento interno, sarà invece necessario realizzare un sistema di controparete e accertare che i parametri dimensionali dei locali siano conformi ai requisiti igienico sanitari e di fruibilità e bisognerà verificare i parametri dimensionali dei locali.



Davanzali, cornici, zoccolature e marcapiani sono elementi architettonici che per disegno e materiale conferiscono pregio all'edificio, pertanto è auspicabile che tutti gli interventi riguardanti tali elementi siano conservativi e di salvaguardia, quindi limitati al ripristino puntuale delle parti ammalorate.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

"...balconate bianche con parapetto parte intonacato e in parte in marmo artificiale e marmo bianco..." Sono presenti ad ogni piano escluso quello rialzato balconi nella facciata principale su strada e ballatoi nel retro che consentono l'accesso alle singole unità. Sia i balconi che i ballatoi sono realizzati con soletta in c.a. a sbalzo e rivestiti all'intradosso con intonaco tinteggiato.

#### Alterazioni/non conformità:

Rispetto al progetto i parapetti sono interamente intonacati e sormontati da una copertina in marmo, inoltre si rilevano fenomeni isolati di infiltrazione dal pavimento.

---

#### Ringhiere e parapetti

I balconi sulla facciata principale hanno parapetto in muratura intonacata e tinteggiata. I parapetti dei ballatoi sul fronte interno sono per metà altezza in muratura intonacata e tinteggiata e per la metà superiore in ringhiera metallica. I parapetti dei ballatoi sono stati eseguiti diversamente rispetto al disegno originario.

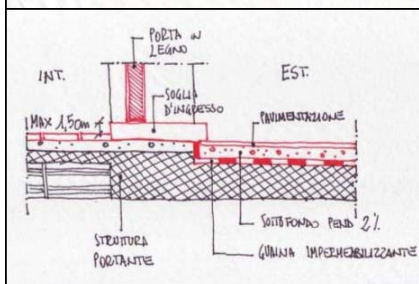
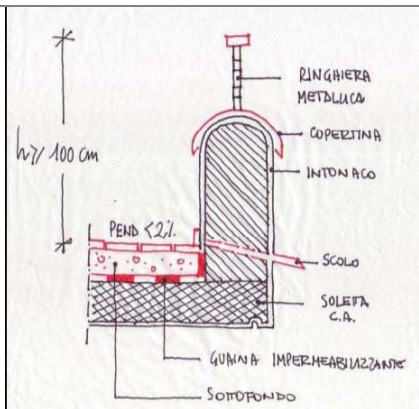
---

#### Altri elementi in facciata

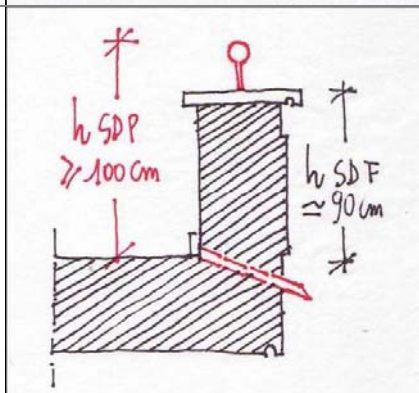
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il sistema di balconi e ballatoi rappresenta un elemento connotativo fondamentale per l'architettura dell'edificio e pertanto è fondamentale che ne sia conservato l'aspetto. Gli interventi di impermeabilizzazione della pavimentazione dovranno essere realizzati in maniera tale da riuscire a conservare la pavimentazione in marmette. Gli interventi di adeguamento dovranno tenere conto di un corretto sistema di scolo delle acque in grado di evitare il ristagno che genera col tempo infiltrazioni e risalite di umidità



Gli interventi da attuare, analogamente a quelli per il trattamento delle facciate, dovranno prevedere la pulizia delle superfici tinteggiate ed il successivo tinteggio. La ringhiera metallica dovrà essere scartavetrata, trattata con mano antiruggine e successivamente verniciata. In alcuni casi si renderà anche necessario eseguire saldature e la sostituzione di elementi non più idonei. E' auspicabile un intervento unitario che interessi le intere facciate e non le singole parti ammalorate.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo. Le luci sono di entità contenuta. L'altezza utile interpiano è di 3,4 m

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). Dall'esiguo spessore si evince l'assenza di un sottofondo adeguato per l'impiantistica.

---

#### **Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le murature divisorie non portanti sono in laterizio di spessore cm 8 oltre l'intonaco ed il tinteggio.

#### Alterazioni/non conformità:

Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici). Come già indicato per le strutture verticali, si evidenziano carenze di isolamento acustico tra le pareti di confine tra un'unità e l'altra.

---

#### **Scale:**

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

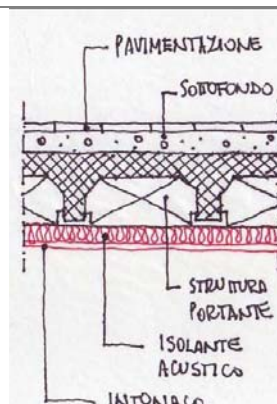
Ci sono scale private per l'accesso alle abitazioni del piano rialzato e scale condominiali che consentono la distribuzione verticale a tutti i piani. La struttura è con ogni probabilità del tipo a gradini portanti incastrati alle murature laterali. I gradini delle scale condominiali sono rivestiti in marmo differente per le alzate e le pedate. I parapetti sono in muratura con corrimano in legno.

---

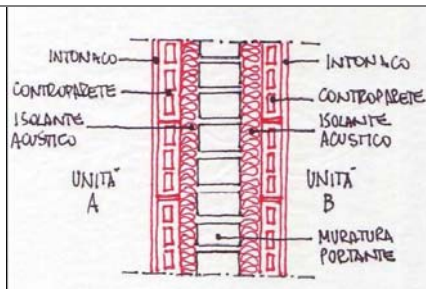


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. Vista l'altezza interpiano, risulterebbe possibile realizzare un sistema di isolamento acustico sia a pavimento che a soffitto. Per motivi di carattere economico è consigliabile l'applicazione di uno strato di isolamento acustico a soffitto, a meno che non si preveda il totale rifacimento del pavimento e del sottofondo.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati. Nelle pareti di confine tra un'unità e l'altra ai piani terzo e quarto, sarebbe necessario applicare uno strato di isolamento acustico rivestito da controparete.



i tipi di intervento attuabili riguardano la normale manutenzione/sostituzione di rivestimenti e parapetti anche per parti puntuali nel rispetto dell'omogeneità dei materiali.

## SCHEDA n° 14

FOTO AEREA



**1941 – Isolato**

### Villaggio semirurale di Via Venezia

Via Venezia 35/41-43/49-51/57- 59/65-67/73  
Via Bologna 18/28- 30/38-42/52  
Via Firenze 22/32-34/44-52/62-31/41-51/61  
Via Pasubio 13/19-21/27-29/35-37/43-45/51-  
26/32-34/40-42/44-46/52-54/60  
*ASC Pr Licenza edilizia N. 118/1941*

TECNICA PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1941  
**Committente:** Istituto fascista autonomo per le Case popolari  
**Progettista:** ing. Ugo Vitali Mazza  
**Legge di riferimento:** Mutuo INPS del 1942  
**Titolo abilitativo:** ASC Pr Licenza edilizia N. 118/1941  
**Tipologia edilizia:** isolato **Destinazione d'uso:** residenziale  
**Tecnologia costruttiva:**  
muratura in laterizio e solai in laterocemento

DATI

**N° edifici:** 23 (n.2 TIPO A, n.6 TIPO B, n.10 TIPO N, n.5 TIPO S)  
**N° piani:** : 2 fuori terra **N° unità abitative:** 108 (n.16 TIPO A, n.32 TIPO B,  
n.40 TIPO N, n.20 TIPO S) **N° vani:** 248 (n.32 TIPO A, n.96 TIPO B, n.80  
TIPO N, n.40 TIPO S) **Sup. in pianta:** 2986 m<sup>2</sup> (334 m<sup>2</sup> A, 1002 m<sup>2</sup> B, 1100 m<sup>2</sup>  
N, 550 m<sup>2</sup> S) **S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup> **Altezza totale:** 6,90 m **Vol. lordo:** 20604  
m<sup>3</sup> (2305 m<sup>2</sup> A, 6914 m<sup>2</sup> B, 7590 m<sup>2</sup> N, 3795 m<sup>2</sup> S)  
**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup> **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>

GESTIONE

**Proprietario attuale:** Comune di Parma: Via Venezia 35/41-43/49-51/57- 59/65-  
67/73 Comune di Parma e privati: Via Bologna 18/28- 30/38-42/52  
Comune di Parma e ACER: Via Firenze 22/32-34/44-52/62-31/41-51/61  
Comune di Parma, ACER e privati: Via Pasubio 13/19-21/27-29/35-37/43-45/51-  
26/32-34/40-42/44-46/52-54/60 **Gestione:** ACER

FOTO AEREA DEL QUARTIERE



### Descrizione generale:

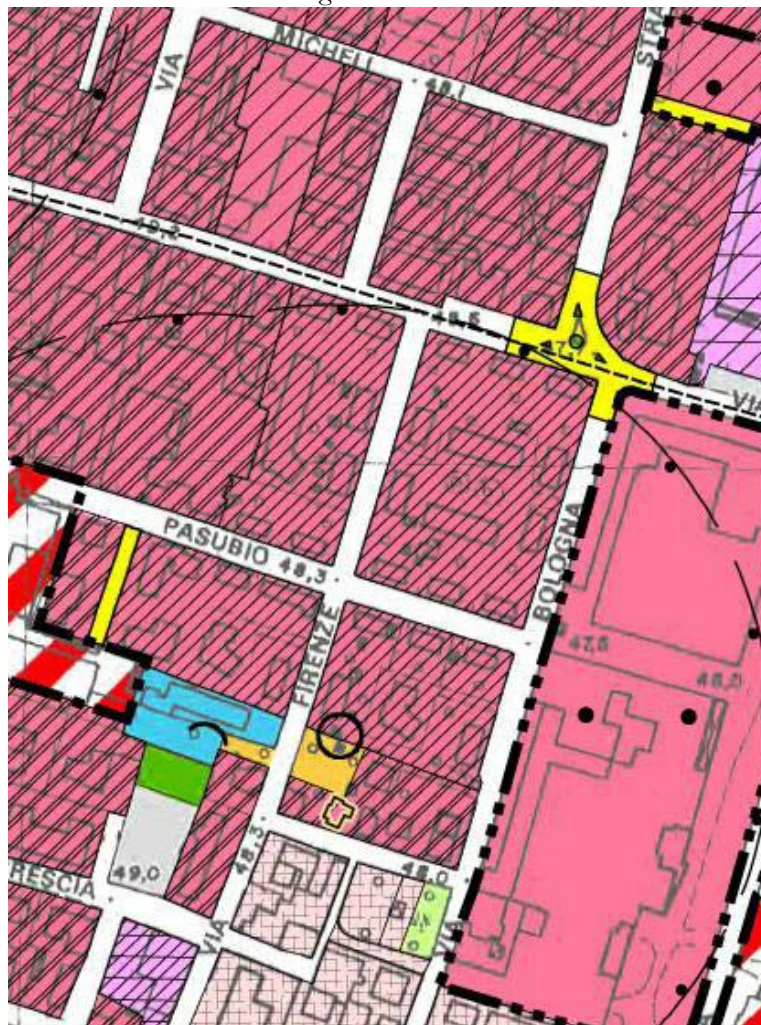
Nel villaggio si rilevano q u a h tipi di edifici a due piani fuori terra: tipo A-B, tipo N e tipo S i quali si differenziano principalmente fra loro per il numero di unità abitative e per la diversa distribuzione dei locali. Ogni unità abitativa è fornita di accesso indipendente e orto-giardino. La facciata principale dell'edificio TIPO N è intonacata di colore rosa o color mattone e presenta finestre tonde sui locali di ingresso. Sono presenti finestre tonde anche sui fianchi dell'edificio. Gli ingressi, preceduti da due gradini, cono evidenziati da una faccia in rilievo intonacata di tonalità chiara che termina in prossimità del marcapiano. La facciata principale dell'edificio TIPO S è intonacata di colore rosa o ocra, le finestre hanno una cornice in intonaco bianca e gli ingressi presentano le stesse caratteristiche di quelli del tipo N, ma in più sono inglobate le due finestre laterali. La facciata principale del TIPO A-B è intonacato di colore ocra e ogni finestra ha una cornice in intonaco bianco. Gli ingressi sono situati in facciata e sui fianchi e hanno una cornice di intonaco bianco che le evidenzia. La copertura di tutti gli edifici, sostenuta da struttura lignea (capriate ed elementi secondari), è del tipo a padiglione ed ha il manto in tegole marsigliesi in Iaterizio.

*"Si tratta di fabbricati assai semplici ad uso alloggi popolari di tipo semirurale, costituiti con le seguenti strutture: muratura ordinaria di mattoni e malta di calce comune, solai di elementi laterizi speciali armati, tetto embriciato di legno e tegole piane, pavimenti di marmette, pareti intonacate, serramenti di legno di tipo comune. Ogni alloggio è dotato dei servizi idrosanitari e verrà provvisto di impianto d'acqua potabile, d'illuminazione elettrica e dei gas appena la zona sia provveduta di Me servizio. Il numero degli edifici sarà di 21 (aumentabili a n. 23) con 98 alloggi, dei quali n. 84 a 3 vani e n. 14 a 4 vani, con un complesso di n. 308 vani" (Estr. della licenza edilizia).*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**
















tessuto residenziale consolidato (ZB1)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

restauro e risanamento conservativo di tipo B - unità minima di intervento



*Estratto della tavola sinottica*

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |   |
|---|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |    | Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |  | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto dal RUE del Comune di Parma.*

## **Articolo 34**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB1**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto. È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'art. 59.

In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 25% della Slu esistente nel lotto oggetto d'intervento alla data di adozione del presente PRG e comunque fino a un limite max. di 110 mq. di Slu; l'ampliamento, di massima, dovrà avvenire in aderenza, salvaguardandone sostanzialmente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Nei casi in cui l'incremento della Slu, previsto dal comma precedente, avvenga senza la creazione di nuovi volumi sul lotto considerato, l'incremento potrà essere superiore al 25% della Slu esistente con il limite massimo di 110 mq

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Gli interventi dovranno tendere a prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, pergolati, piscine, autorimesse ovvero parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50

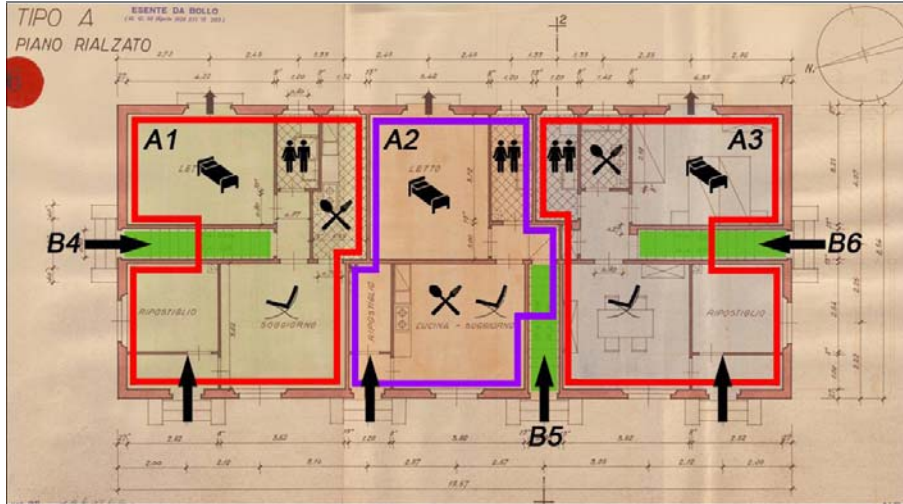
dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebo summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

#### ***Disciplina attuativa proposta***

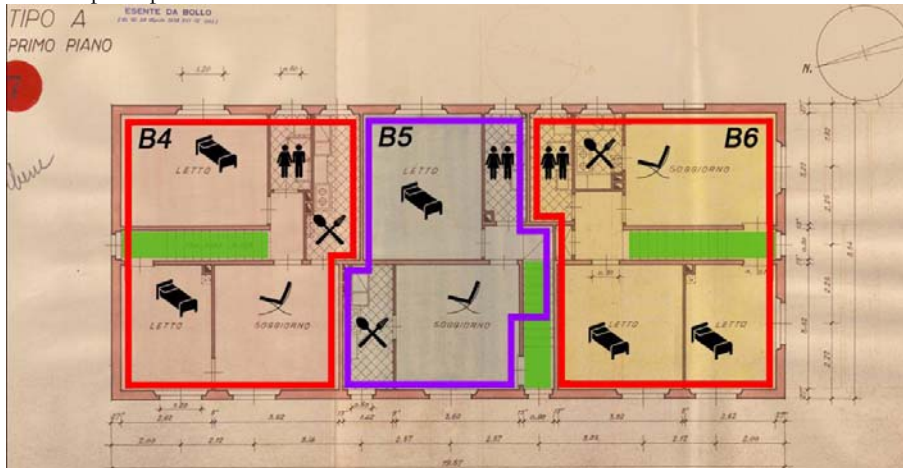
##### ***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

## Analisi distributiva



Pianta tipo A piano rialzato



Pianta tipo A piano primo



## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| A1    | 3    | 48,58                  | 2,90               | 140,88                    |
| A2    | 2    | 40,02                  | 2,90               | 116,06                    |
| A3    | 3    | 49,02                  | 2,90               | 142,16                    |
| B4    | 3    | 46,81                  | 2,90               | 135,75                    |
| B5    | 2    | 38,37                  | 2,90               | 111,27                    |
| B6    | 3    | 47,00                  | 2,90               | 136,30                    |

### NOTE:

La pianta dell'edificio di tipo B è uguale a quella dell'edificio di tipo A che risulta però specchiata rispetto all'asse longitudinale. Ogni edificio è composto da due piani fuori terra, ciascuno avente un'altezza di 2,90m con 3 unità immobiliari per piano

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | -   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | -   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Presenti nel progetto originale.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Per effetto delle successive trasformazioni urbanisticoedilizie, lo spazio dedicato agli orti (che connotava il complesso) è stato sfruttato per la costruzione di edifici che non hanno nulla a che fare con la tipologia del “villaggio semirurale” in quanto trattasi di condomini |   |
| <b>Facciate</b>  | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Le facciate sono state trasformate da diversi interventi che hanno snaturato il disegno architettonico curato e rigoroso del progetto originario, come l'inserimento di pensiline, tendoni di svariati materiali e disegni, serramenti diversi da quelli originari, ecc...  |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

-

Nulla risulta più possibile se non la salvaguardia di quanto rimasto.

Oltre agli interventi di restauro o manutenzione di cui si è già parlato, sarebbe necessario elaborare un progetto unitario od un regolamento che disciplini l'installazione dei condizionatori e tutti gli altri interventi che generano interferenza con le facciate.

## Locali interni

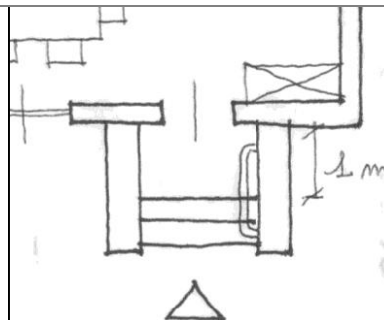
---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Ingressi:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>alle singole unità immobiliari</b> | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Ogni unità immobiliare è dotata di ingresso indipendente e pertanto deve soddisfare i requisiti dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89. Ogni ingresso è preceduto da scalini e la larghezza del locale è nella maggioranza dei casi < 100 cm e pertanto non risponde ai criteri dell'adattabilità.   |          |
| <b>Scale:</b><br>- <b>condominiali</b><br>- <b>private</b>                           | Non ci sono scale condominiali. Ogni unità abitativa posta al piano primo trova accesso mediante una scala privata e pertanto rientra nelle casistiche per le quali deve essere considerato il requisito dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Non risultano rispettati i requisiti minimi. |          |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La larghezza dei ballatoi è inferiore a cm 100 e non garantiscono un adeguato spazio di manovra a persone su sedia a rotelle. Pertanto non sono soddisfatti i requisiti minimi dell'adattabilità.  |          |

---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 e pertanto la larghezza della porta di accesso dovrà essere di almeno cm 80, il locale ingresso dovrà avere larghezza di almeno cm 100 e le scale che lo precedono di almeno 120 cm al fine di consentire l'eventuale installazione di un servoscala, in tal caso risulterà indispensabile garantire uno spazio di partenza e di arrivo di lunghezza non inferiore a cm 100.



Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 e pertanto avere alzate e pedate che rispettino la seguente equazione:  $2A+P=62/64\text{cm}$ , larghezza minima di cm 120 ed avere uno spazio di partenza e di arrivo lungo almeno 100 cm. Inoltre ogni scala deve essere dotata di parapetti (se vi è pericolo di caduta dall'alto) e corrimano ( $h=100\text{ cm}$ ).

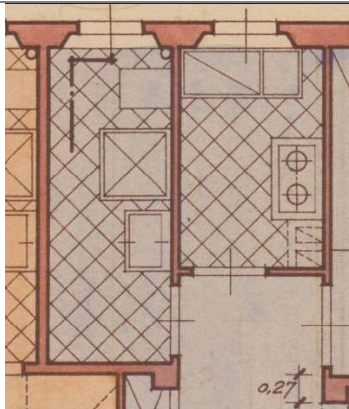
Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89

## Locali interni

### STATO DI FATTO



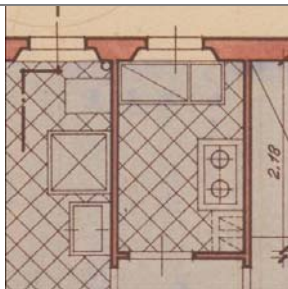
Servizi igienici



**Alterazioni/non conformità:**

Le dimensioni dei servizi igienici non rispondono ai requisiti dell'adattabilità. Dal progetto si evince l'assenza di bidet.

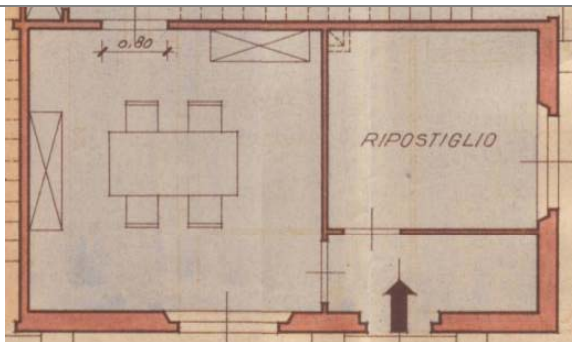
Cucina/  
Angolo cottura



Nella maggioranza dei casi i locali per la preparazione dei cibi appaiono troppo piccoli (salvo i casi in cui questi siano integrati alla zona giorno) e pertanto non sono in grado di ospitare le dotazioni necessarie per le esigenze moderne e quindi un adeguato comfort. Per le loro dimensioni non soddisfano neanche i requisiti dell'adattabilità.

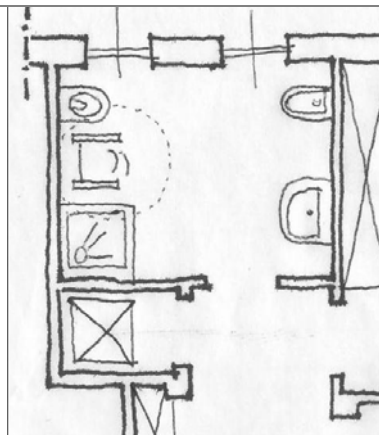
Zona giorno:

- soggiorni;
- tinelli;
- altri vani

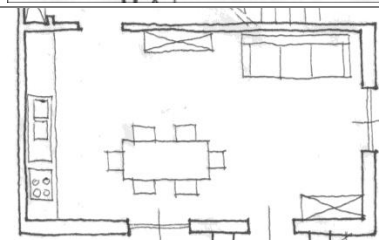


### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89 ed in ogni caso è indispensabile attrezzare il bagno di bidet oltre ad una doccia di dimensioni adeguate ed un lavabo. Il servizio igienico dovrà avere dimensioni adeguate per l'esigenze moderne quindi avere una superficie di almeno 4,5 mq, essere dotato di tutte le componenti sanitarie e di finestre o in alternativa di meccanismo di aspirazione forzata.

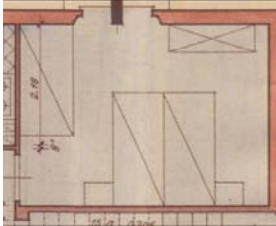


Qualora si prevedano interventi di ristrutturazione che prevedano anche la redistribuzione dei locali sarà necessario uniformarsi ai criteri dell'adattabilità secondo il D.M. 236/89. Qualora questo non sia possibile per motivi di spazio, si potrà tenere in considerazione la possibilità di integrare l'angolo cottura agli spazi di soggiorno.



Vedi sopra

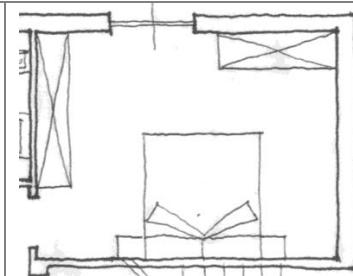
## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →   |
|--|--|---|
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Il progetto prevede camere da tre posti letto, non conformi perche di dimensioni non adeguate. |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Sono stati evidenziati alcuni locali che per le loro dimensioni appaiono troppo grandi per essere ripostigli ma nel contempo non risultano conformi per essere considerati vani principali. |   |
| <b>Porte e Finestre</b>  | -  |   |
| <b>Cantine private</b>   | Non presenti   |   |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Zona non abitabile.  |   |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti   |   |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Non presenti   |   |



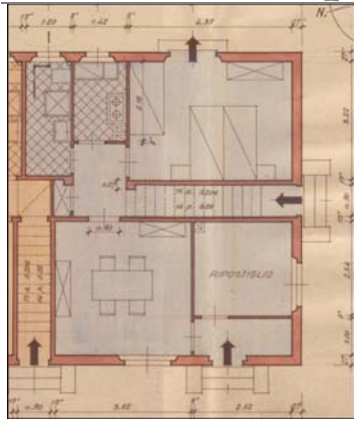
### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

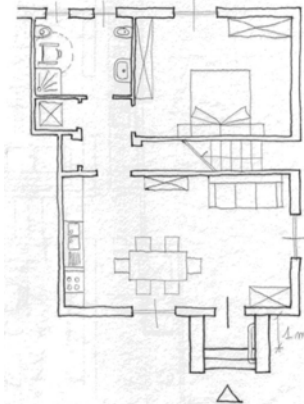


Possibilità di ridistribuire la superficie di ripostigli eccessivamente grandi.

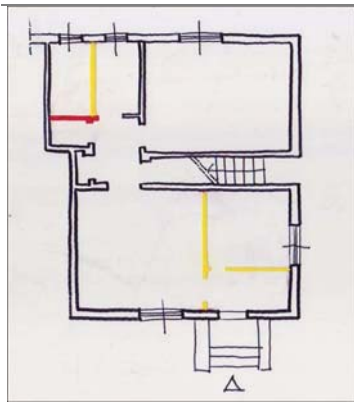
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità<br>tipo<br>Stato di fatto | Progetto        |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|
| CAPACITÀ ABITATIVA: | 2 persone                       | 2 persone       |
| CAMERE DOPPIE:      | 1                               | 1               |
| CAMERE SINGOLE      | 0                               | 0               |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura                         | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1                               | 1               |
| SERVIZI IGIENICI:   | 3,09 mq.                        | <b>6,82 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:         | 0                               | 0               |
| BALCONI:            | 1                               | 1               |
| SUP.per VANO:       | 16,34 mq                        | 16,34 mq        |
| SUP. per AB.:       | 24,51 mq                        | 24,51 mq        |

#### Unità abitativa tipo

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone** e quindi rimane quella originaria. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della zona giorno poiché sia la zona per la cottura che quella per il pranzo risultavano troppo piccoli, cioè si è deciso di eliminare il ripostiglio all'ingresso per allargare il salotto e allestendovi la cucina realizzando così un unico spazio. Spostando la cucina nella zona giorno si è potuto attuare l'adeguamento del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

La copertura è del tipo a padiglione con struttura primaria e secondaria in legno.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a tegole piane.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

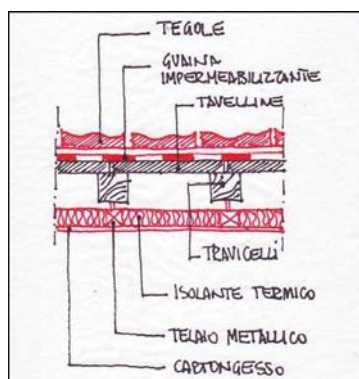
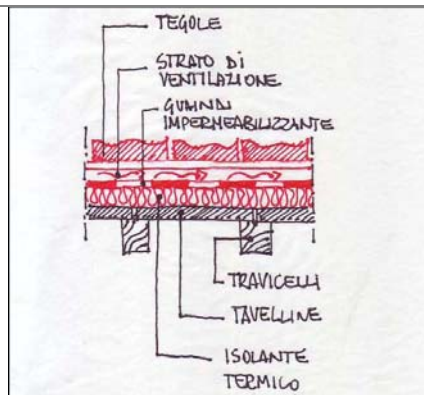
Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica sui singoli elementi lignei al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica per pianificare eventuali interventi. Periodicamente è indispensabile compiere ispezioni poiché la struttura non è a vista ma schermata da controsoffitti.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Qualora si intenda applicare un sistema di isolamento esterno, risulterà necessario intervenire sull'intero manto di copertura, previa rimozione dello stesso e tutto quanto ne consegue (ipotesi economicamente gravosa nel caso non si prevedano interventi di totale rifacimento del manto di copertura). Nel caso si intenda invece procedere con un sistema di isolamento interno, sarà possibile applicare pannelli alla superficie di intradosso del solaio di copertura, avendo cura di rivestire anche i travetti per evitare ponti termici, ovvero realizzare un apposito telaio (tipo controsoffitto) in grado di sostenere lo strato isolante. Trattandosi di locali sottotetto non abitabili, ma accessibili, potrà inoltre essere applicato, in alternativa, uno strato isolante a pavimento avendo cura di risolvere il ponte termico che si avrebbe nel locale scala che collega l'ultimo piano abitabile al sottotetto.



## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



**Sporto del tetto:**  
- canale di gronda  
- rivestimento  
dell'intradosso

Pluviali e canale di gronda in materiali diversi (con ogni probabilità il progetto originale prevedeva l'impiego del rame).

**Alterazioni/non conformità:**

La lattoneria di più recente sostituzione è in acciaio. Nei fabbricati in cui è presente una vecchia lattoneria, sono presenti elementi con evidenti segni di deterioramento.

---

**Camini ed altri terminali**

Presenza di camini in muratura in quantità variabile a seconda del numero di unità abitative presenti nel fabbricato.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



**Muratura:**  
- muratura portante  
o di tamponamento  
- intonaco  
- tinteggiatura  
- eventuali altri  
rivestimenti

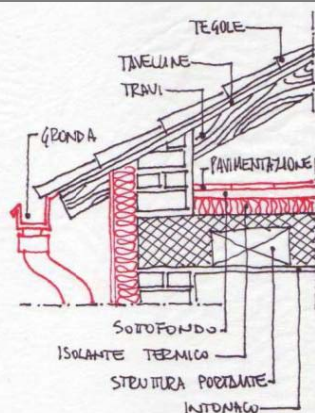
Struttura portante in muratura di laterizio con malta di calce e intonaco.

**Alterazioni/non conformità:**

Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi sono in buono stato. Presenza di dilavamenti.

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Tutti gli interventi di riparazione e manutenzione di singoli elementi o di porzioni più estese devono essere necessariamente attuati nel rispetto dei principi di omogeneità di disegno e di material



E' necessario una verifica periodica sui singoli elementi al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica al fine di mantenere un adeguato grado di sicurezza (soprattutto in considerazione di eventuali fenomeni sismici).

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a faccia vista e dell'apparato decorativo.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



**Infissi:**

- porte/finestre/  
schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono in legno.

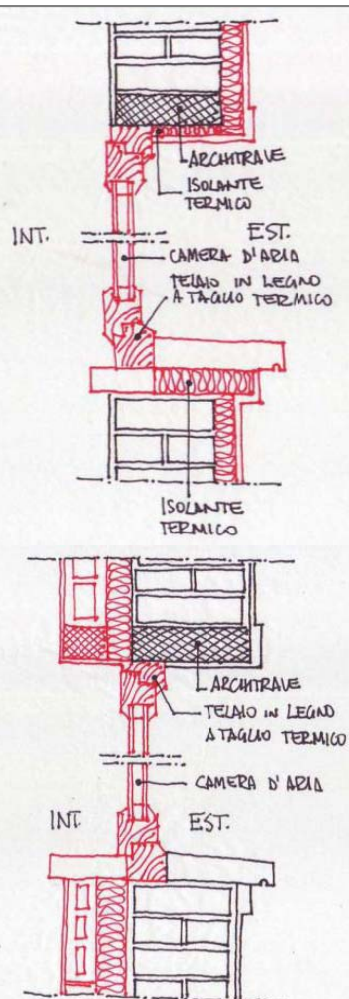
**Alterazioni/non conformità:**

Disomogeneità dovute alla presenza di telai di finestre con tonalità differenti da quella prevalente. Su quasi tutte le finestre del fronte interno sono presenti inferriate. Gli avvolgibili sono in PVC, i telai sono in legno. Serramenti più vecchi senza doppi vetri.



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, colori, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico ed eliminazione dei doppi serramenti.



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

(Elemento non previsto nel progetto)

##### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- **davanzali**
- **cornici**
- **zoccolature**
- **marcapiani**
- **pensiline**

Presenza di cornici intonacate intorno a porte e finestre con spessore variabile con colorazione differente rispetto alle superfici murarie. Presenza di davanzali in pietra con spessore indicativo di 5cm e di alcune pensiline di vari materiali.

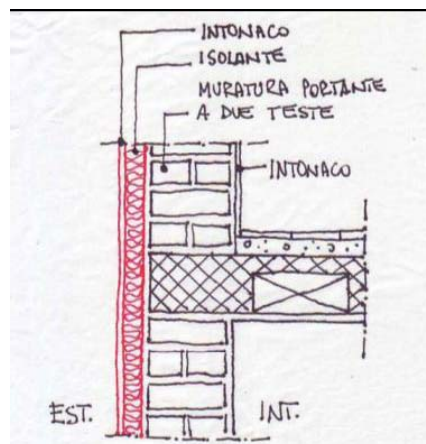
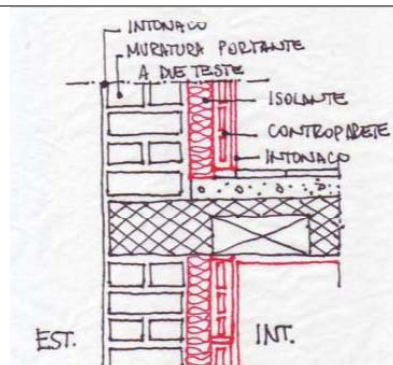
##### **Alterazioni/non conformità:**

Per cornici e zoccolature, si è rilevato la presenza di alcune parti degradate. Alcuni davanzali ed altri elementi di finitura sono stati tinteggiati con tonalità differenti all'interno del medesimo ambito. Si evidenzia la presenza di pensiline aggiunte non conformi all'originale.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

L'applicazione di un eventuale sistema di isolamento termico sulla superficie esterna del fabbricato (sistema a cappotto) dovrà tenere conto del tipo di rivestimento originario. Realizzando un isolamento interno, sarà invece necessario realizzare un sistema di controparete e accertare che i parametri dimensionali dei locali siano conformi ai requisiti igienico sanitari e di fruibilità.



Davanzali, cornici, zoccolature e marcapiani sono elementi architettonici che per disegno e materiale conferiscono pregio all'edificio, pertanto è auspicabile che tutti gli interventi riguardanti tali elementi siano conservativi e di salvaguardia, quindi limitati al ripristino puntuale delle parti ammalorate.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione</b> | Elementi non previsti nel progetto |
| <b>Ringhiere e parapetti</b>   | Elementi non previsti nel progetto |

---

**Altri elementi in facciata** -

---

## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

|  |  |
|--|--|
| <b>Solai interni:</b><br>- <b>struttura</b><br>- <b>rivestimento</b><br>- <b>strati funzionali</b> | I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo. Le luci sono di entità contenuta. L'altezza utile interpiano è di 3,4 m |
|--|--|

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). Dall'esiguo spessore si evince l'assenza di un sottofondo adeguato per l'impiantistica.

---

|  |  |
|--|--|
| <b>Murature:</b><br>- <b>struttura</b><br>- <b>rivestimento/intonaci</b><br>- <b>porte</b> | Le murature divisorie non portanti sono in laterizio di spessore cm 8 oltre l'intonaco ed il tinteggio, oppure di 13 cm con possibile funzione di controvento. |
|--|--|

#### Alterazioni/non conformità:

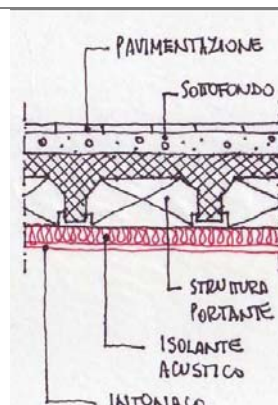
Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici).

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. Vista l'altezza interpiano, risulterebbe possibile realizzare un sistema di isolamento acustico sia a pavimento che a soffitto. Per motivi di carattere economico è consigliabile l'applicazione di uno strato di isolamento acustico a soffitto, a meno che non si preveda il totale rifacimento del pavimento e del sottofondo.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc...

**Scale:**

- **struttura**

- **rivestimento**

**scalini,**

**intonaco**

- **ringhiere/parapetti**

Ci sono scale private per l'accesso al primo piano con soletta non portante (gradini incastrati nei muri).



**Alterazioni/non conformità:**

L'altezza dei gradini non è adeguata ai principi attuali che prevedono alzate non superiori a 17 cm (a fronte dei 20-23 cm presenti). Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici). Le carenze di tipo prestazionale rientrano nella sfera degli adeguamenti ai requisiti igienico sanitari ed ai principi dell'adattabilità.

---

Le altezze dei gradini sono adeguabili a condizione che si modifichi l'intero sviluppo della scala e quindi previo interventi di significativa entità con interferenze di tipo sia strutturale che spaziale. Gli interventi possono essere di tipo strutturale qualora si ravvisino lesioni o condizioni di non sicurezza (ad esempio la sostituzione di un gradino lesionato o il ripristino di un incastro con la muratura che lo sostiene). Altri tipi di intervento riguardano la normale manutenzione/sostituzione di rivestimenti e parapetti. Il tutto conformemente ai requisiti igienico sanitari ed alle prescrizioni previste dal RUE.

## SCHEDA n° 15

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| FOTO AEREA               |   | <p><u>1947 – A patio</u><br/><b>Edificio in Viale Rustici</b></p> <p>Via N. Bixio 114/A-B-C, angolo Via Piave 10</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 8/1943</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1947<br/><b>Committente:</b> Istituto fascista Autonomo per le case popolari<br/><b>Progettista:</b> ing. Ugo Vitali Mazza<br/><b>Legge di riferimento:</b> Piano di risanamento oltre torrente, Mutuo del consorzio Nazionale IFACP marzo 1943<br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 8/1943<br/><b>Tipologia edilizia:</b> a patio <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale e commerciale</p> |  |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura in laterizio</p>  |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 5 fuori terra, un seminterrato e un sottotetto<br/><b>N° unità abitative:</b> 60 <b>N° vani:</b> 174<br/><b>Sup. in pianta:</b> 1972,03m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 18,45m <b>Vol. lordo:</b> 17933,95 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p>                                  |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Comune di Parma, ACER e privati</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>   |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |



### Descrizione generale:

L'edificio è a corte aperta verso l'interno dell'isolato. la cortina presenta un atto basamento in mattoni a vista che comprende il seminterrato ed il piano rialzato sul quale poggia un ordine di archi che incrociano le finestre in sfondato; negli ultimi tre piani la decorazione si riduce ad una sottolineatura delle aperture. Gli angoli ed i limiti del prospetto sono caratterizzati da fasce verticali differenziate per colore e tessitura dei paramenti. Il corpo doppio accoglie i corpi scala facendoli aggettare verso corte nelle ali laterali e mantenendoli interamente contenuti nell'edificio nella parte centrale. Ogni lato della corte è servito da due scale. Al primo piano un ballatoio distribuisce gli alloggi mentre nei piani superiori l'accesso agli alloggi avviene dal pianerottolo. Il sottotetto accoglie i servizi comuni distribuiti da un corridoio che corre lungo il muro di colmo del tetto. Nei sotterranei il corridoio di distribuzione è sistemato verso strada per illuminare i vani scale e i loro corridoi di comunicazione. L'edificio accoglie 60 alloggi, distribuiti da 6 scale, e 6 negozi al piano terreno.

*“Il fabbricato verrà eseguito con le strutture ordinarie usate nel nostro capoluogo per edifici di civile abitazione. Fondazioni in calcestruzzo di malta idraulica; murature di mattoni, solai di travi laterizie armate, gettate a piè d'opera; tetto di legno e tegole marsigliesi, embriciato; pavimenti in marmette di cemento; scale con struttura portante in cemento armato e gradini di marmo. Le facciate verso le vie pubbliche avranno le pareti rivestite di intonaco a civile di malta idraulica nella parte superiore; la zoccolatura sarà in muratura faccia vista in parte e in parte a lastre di cemento. Le cornici delle finestre verranno eseguite in pietra artificiale e il portale d'ingresso in arenaria o di beola (...). Il fabbricato, a 4 piani oltre il piano rialzato e il cantinato, è composto di n. 60 alloggi e n. 284 vani, computando come vano servizi di ogni alloggio (cucina in alcova, latrina-doccia, ripostiglio, cantina e soffitta). Ogni alloggio dispone di cantina e di soffitta. Il sottotetto, è praticabile ed adibito a soffitte, ma non abitabile.” (Estr. licenza edilizia)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P3 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

zona mista con priorità di uso abitativo - verde di vicinato







### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Restauro e risanamento conservativo









**Estratto della tavola sinottica**

**Legenda**

**DESTINAZIONE D'USO**

|   |  |
|---|--|
|  | Zona mista con priorit  di uso abitativo       |
|  | Edifici specialistici per attivita' economiche |
|  | Contenitori disponibili                        |
|  | Verde di vicinato                              |
|  | Verde pubblico                                 |
|  | Verde privato vincolato                        |
|  | Aree pavimentate vincolate                     |

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

|   |  |
|---|--|
|    | Restauro scientifico                     |
|    | Restauro e risanamento conservativo      |
|    | Ristrutturazione edilizia                |
|    | Ripristino tipologico                    |
|    | Ristrutturazione urbanistica             |
|    | Piano di Recupero                        |
|    | Demolizione                              |
|    | Comparto di ristrutturazione             |
|  | Recupero e risanamento delle aree libere |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unit  minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 5**

### **Unità minime d'intervento**

1. Le Tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

## **Articolo 11**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" dicui alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:
  - a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
  - b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.
3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.
5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego

di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;

2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all'Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;

b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

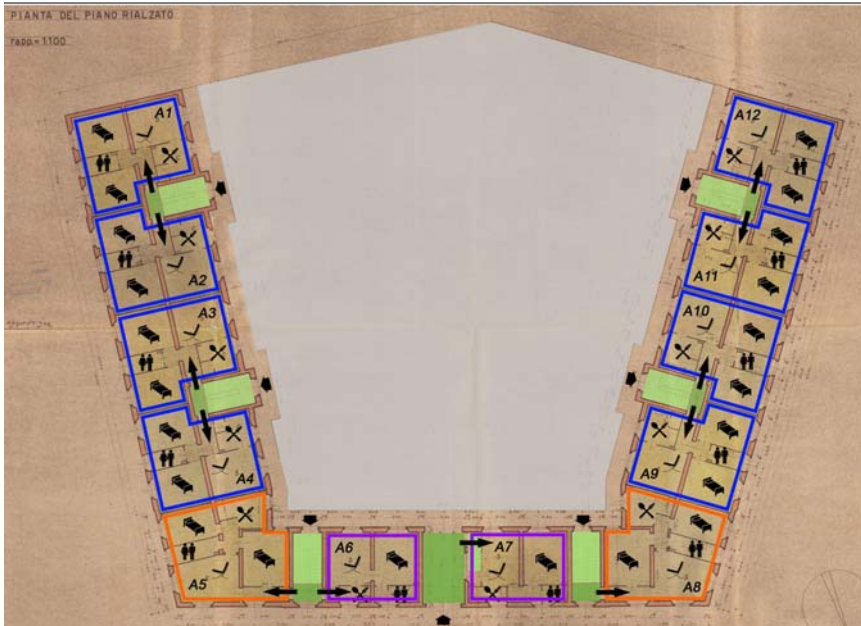
b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27;

c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

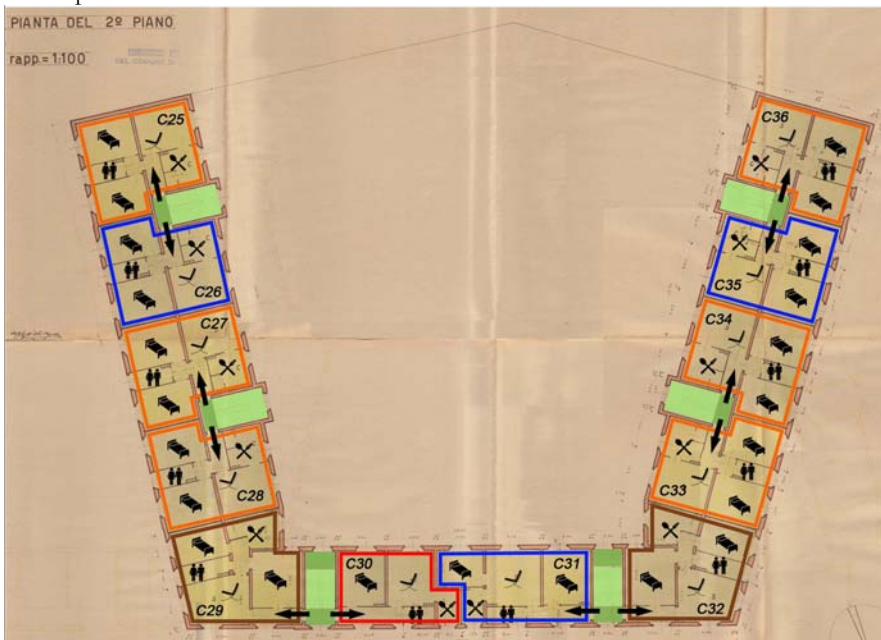
10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienicosanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

## Analisi distributiva





















Pianta piano rialzato



Pianta piano secondo



## Legenda

|   |                                   |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Unità immobiliare fino a 40 mq    |  | Ingresso unità immobiliare             |
|  | Unità immobiliare da 41 a 50 mq   |  | Ingresso condominio                    |
|  | Unità immobiliare da 51 a 60 mq   |  | Cucina / angolo cottura                |
|  | Unità immobiliare da 61 a 70 mq   |  | Bagno                                  |
|  | Unità immobiliare da 71 a 80 mq   |  | Camera da letto                        |
|  | Unità immobiliare da 81 a 90 mq   |  | Soggiorno / sala da pranzo             |
|  | Unità immobiliare da 91 a 100 mq  | <b>A,B,C...</b>   | Identificativo del piano dell'edificio |
|  | Unità immobiliare da 101 a 110 mq | <b>1,2,3...</b>   | Numero progressivo delle unità         |
|  | Unità immobiliare oltre 110 mq    |  | Spazi comuni                           |
|   |                                   |  | Distribuzione orizzontale              |
|   |                                   |  | Distribuzione verticale                |

| Unità           | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|-----------------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1              | 3    | 58,65     | 3,2                | 187,68      |
| A2              | 3    | 59,82     | 3,2                | 191,42      |
| A3              | 3    | 59,82     | 3,2                | 191,42      |
| A4              | 3    | 59,57     | 3,2                | 190,62      |
| A5              | 3    | 68,23     | 3,2                | 218,33      |
| A6              | 2    | 36,98     | 3,2                | 118,33      |
| A7              | 2    | 36,87     | 3,2                | 117,98      |
| A8              | 3    | 70,04     | 3,2                | 224,12      |
| A9              | 3    | 59,57     | 3,2                | 190,62      |
| A10             | 3    | 59,82     | 3,2                | 191,42      |
| A11             | 3    | 59,82     | 3,2                | 191,42      |
| A12             | 3    | 58,65     | 3,2                | 187,68      |
| B13=C25=D37=E49 | 3    | 63,15     | 3                  | 189,45      |
| B14=C26=D38=E50 | 3    | 59,72     | 3                  | 179,16      |
| B15=C27=D39=E51 | 3    | 63,15     | 3                  | 189,45      |
| B16=C28=D40=E52 | 3    | 62,51     | 3                  | 187,53      |
| B17=C29=D41=E53 | 3    | 71,22     | 3                  | 213,66      |
| B18=C30=D42=E54 | 2    | 47,75     | 3                  | 143,25      |
| B19=C31=D43=E55 | 3    | 60,15     | 3                  | 180,45      |
| B20=C32=D44=E56 | 3    | 71,81     | 3                  | 215,43      |
| B21=C33=D45=E57 | 3    | 62,51     | 3                  | 187,53      |
| B22=C34=D46=E58 | 3    | 63,15     | 3                  | 189,45      |
| B23=C35=D47=E59 | 3    | 59,72     | 3                  | 179,16      |
| B24=C36=D48=E60 | 3    | 63,15     | 3                  | 189,45      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 5 piani fuori terra, ciascuno dei quali con 12 unità immobiliari, e da un piano seminterrato e un sottotetto. Il piano terra, il quale è diverso dai restanti piani, ha un'altezza interpiano di 3,20m ed ha la muratura perimetrale portante di 51cm di spessore, mentre i successivi piani hanno un'altezza interpiano di 3m ed hanno la muratura perimetrale portante di 38cm di spessore con conseguente aumento delle metrature delle unità immobiliari. Sul lato nord dell'edificio (Via Piave) si trova l'ingresso alla corte interna sulla quale si affacciano le sei scale d'accesso per i piani superiori. Solo l'unità A7 ha un ingresso indipendente.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.   |          |
| <b>Parcheggi</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b>                | Presenti in numero limitato rispetto alle necessità.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi gli abitanti per stringere relazioni sociali. |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b> | Cortile interno adibito in parte a parcheggi ed in parte a giardino.   |          |
| <b>Recinzioni e barriere</b>   | -  |          |

## Locali interni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Ingressi:</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- alle singole unità immobiliari</b> | L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |          |



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità e scegliere se utilizzare il tetto per incrementare la dotazione di parcheggio privato o per realizzare giardino o spazio per gioco bimbi.

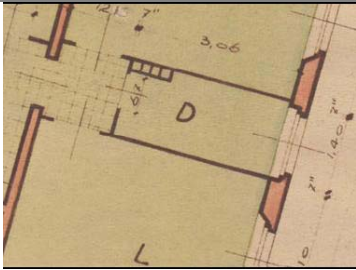
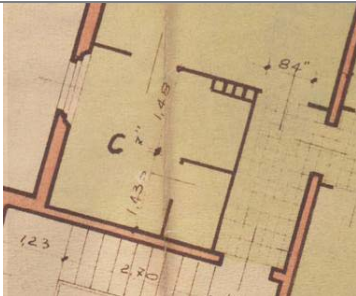
Lo spazio della corte è di grandissimo pregio e di grande importanza funzionale ed architettonica e merita di essere curato e conservato, poiché ha anche un valore di carattere urbano. La riqualificazione degli spazi aperti pertinenti alle abitazioni devono necessariamente essere un tema da approfondire nel dettaglio in un apposito progetto unitario, che si occupi anche di uno studio della vegetazione.

-

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.

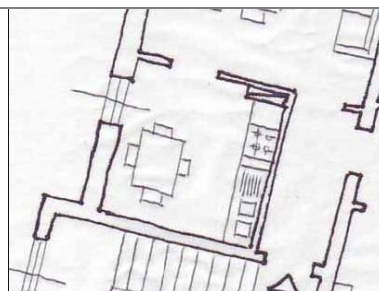
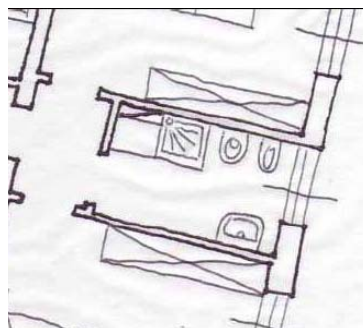
## Locali interni

|   | STATO DI FATTO   | →  |
|---|--|--|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                      | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe <120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato che dal piano ammezzato di sbarco dell'ascensore conduce ai singoli ingressi degli alloggi. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 230 ed è quindi assai sacrificato. |  |
| <b>Ambienti di collegamento</b>                                   | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.  |  |
| <b>Servizi igienici</b>   |   | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 ma le dimensioni sono accettabili. |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                 |   | Le dimensioni sono abitabili   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani | Le caratteristiche sono adeguate   |  |

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Se le dimensioni lo permettono è necessario installare un servoscala che consenta l'accessibilità agli appartamenti dal piano di sbarco dell'ascensore.

Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'eventuale redistribuzione degli apparecchi sanitari.



## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le camere più piccole hanno superficie inferiore a 14 mq e pertanto sono idonee per ospitare una persona. Ogni unità è comunque dotata di una camera con superficie di almeno 14 mq. |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | In generale sono presenti ed hanno dimensioni adeguate.  |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | In generale risultano adeguate.  |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato   |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Presenti   |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Presenti in numero non adeguato  |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | -  |          |

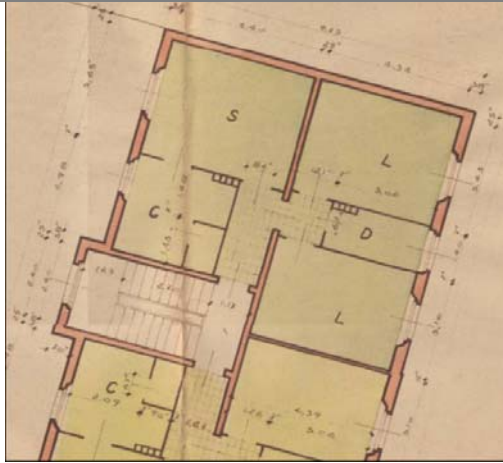
---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

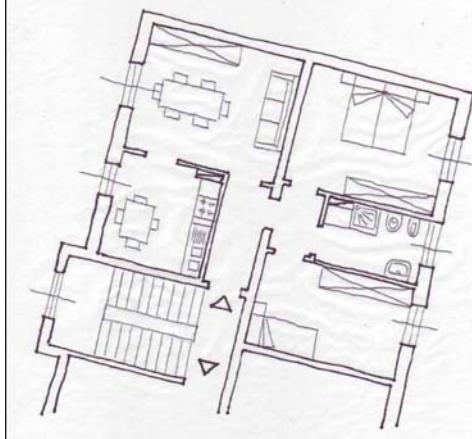
Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

-

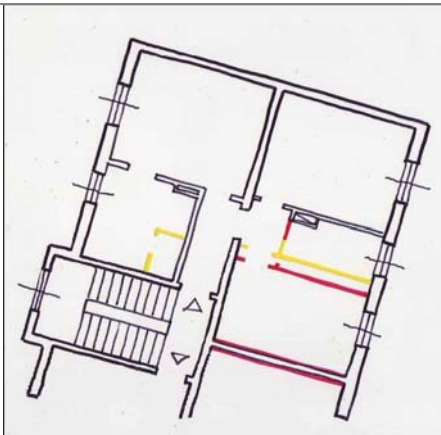
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità<br>tipo  |                  |
|---------------------|----------------|------------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto         |
| CAPACITÀ ABITATIVA: | 4 persone      | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0              | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 2              | <b>1</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 4,88 mq.       | <b>5,56 mq.</b>  |
| RIPOSTIGLI:         | 0              | 0                |
| BALCONI:            | 0              | 0                |
| SUP. per VANO:      | 15,78 mq       | 15,78 mq         |
| SUP. per AB.:       | 15,78 mq       | <b>21,05 mq</b>  |

#### Unità abitativa tipo

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Alla luce di tali considerazioni, la capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone** contro le 4 per le quali è stato progettato e realizzato, in quanto si è sacrificato parte dello spazio di una camera doppia per poter adeguare il servizio igienico. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale dell'angolo cottura che è stato inglobato con il tinello rendendo così la cucina abitabile. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

*“Il tetto sarà di una armatura di falsi puntoni, di arcarecci e colmi e di cantieri distanziati 60 cm. Sarà embriciato con tavelle ad incastro stuccate a calce idraulica dello spessore di cm 3 e della larghezza di cm 60”* Dai disegni architettonici e dal capitolato si evince che la struttura di copertura è in legno, ma dal particolare costruttivo sembra che sia in c.a. (SAP 12).

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano, aggettante, in c.a. tinteggiato con canale di gronda in rame

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni punti sono state rilevate infiltrazioni che hanno generato distacchi di intonaci e tinteggi. Non si è in grado di vedere lo stato di conservazione della lattoneria perché incassata nel cornicione.

---

#### Camini ed altri terminali

Dai disegni si evince che le canne fumarie sono alloggiare in intercapedini opportunamente create per rivestirle.

---



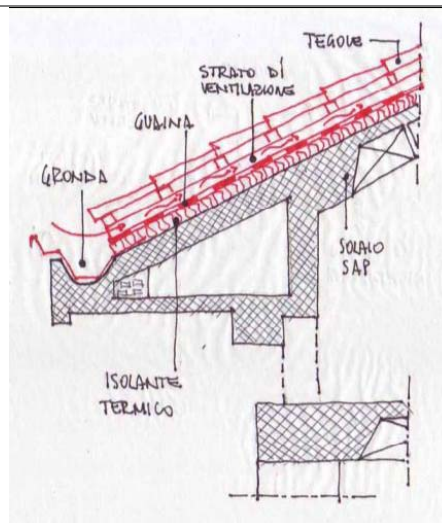
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Qualora si preveda il totale rifacimento del manto di copertura è consigliabile l'applicazione di un sistema ventilato del tetto. Considerato che il tetto è praticabile, anche a scopi abitativi, un eventuale sistema di isolamento dovrebbe essere applicato a soffitto (tipo controsoffitto), ma è preferibile la soluzione dell'isolamento all'estradosso del solaio con sistema di ventilazione.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità materiche. Il ripristino delle parti ammalorate è subordinato prima di tutto all'eliminazione delle infiltrazioni e quindi ad un intervento di adeguamento della grondaia, dopo di che si potrà procedere con la rasatura, l'intonacatura ed il tinteggio della parte ammalorata.



## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Struttura portante verticale in muratura. La sezione dei muri perimetrali varia in funzione all'altezza; ha spessore: di cm 51 al piano seminterrato e rialzato, di cm 38 ai piani primo e secondo e di cm 25 negli ultimi due piani abitabili. Le murature esterne sono prevalentemente in mattoni facciavista ad esclusione delle grosse specchiature centrali che sono intonacate e tinteggiate.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi è in alcuni edifici in discreto stato. Lo stato eseguito è diverso da quello realizzato poiché per effetto di una successiva variante.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco. I sistemi di oscuramento sono dati in parte da tapparelle avvolgibili in con sistema "spinginfuori" ed in parte in scuri in legno, differenziati secondo una logica architettonica.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---

#### **Isolamenti**

(Elemento non previsto nel progetto)

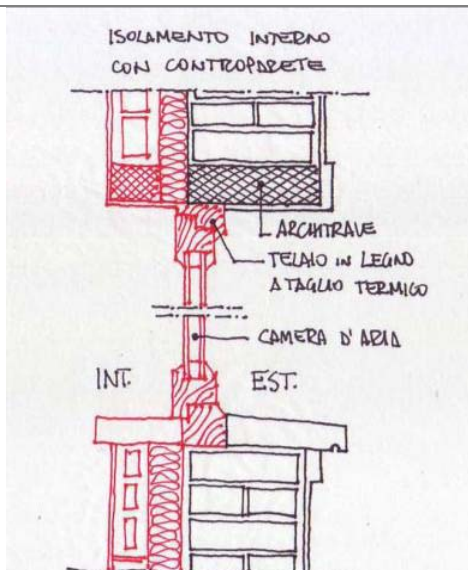
#### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

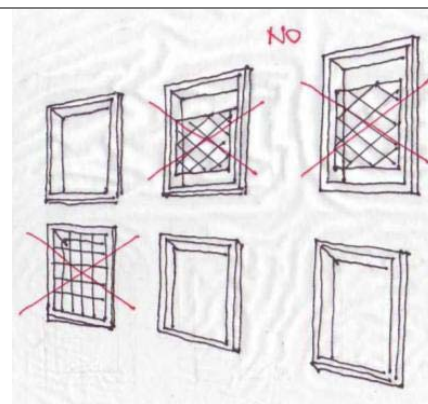
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quantomen l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.



Il sistema di paramento con mattoni facciavista non permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata, in quanto è importante che siano conservate le caratteristiche originarie. Bisognerà quindi pensare ad un sistema di isolamento interno, mentre per la restante parte intonacata sarebbe possibile adottare un sistema a cappotto.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Elementi di completamento:**

- **davanzali**
- **cornici**
- **zoccolature**
- **marcapiani**
- **pensiline**

I vani di porte e finestre sono riquadrati da cornici in cemento con polvere di marmo tinteggiato con tonalità chiara. Altri elementi di completamento riguardano la presenza di una fascia marcapiano al termine del basamento in c.a. tinteggiato. Si rileva inoltre la presenza di tendoni parasole e pensiline a protezione degli ingressi dei balconi dell'ultimo piano

#### **Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi si rilevano degradi non in stato avanzato.

---

**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Non presenti

---

**Ringhiere e parapetti**

Non presenti

---

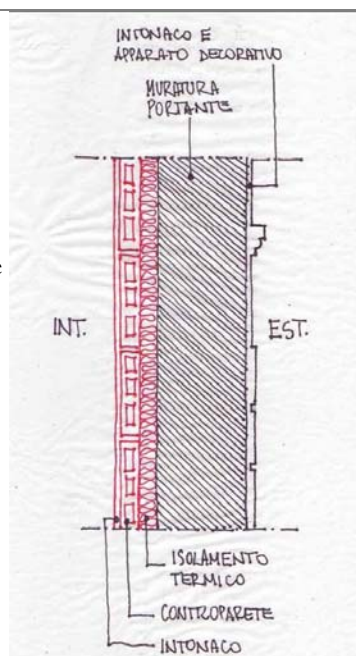
**Altri elementi in facciata**

-

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il restauro delle superfici ammalorate deve avvenire analogamente a quanto già fatto recentemente per le facciate degli altri edifici. In linea di massima sarebbe necessario operare interventi mirati al ripristino delle originarie condizioni. E' indispensabile in ogni caso agire per interventi unitari, previa apposita progettazione che disciplini le singole modalità di intervento.



## Partizioni interne

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

*"I solai sono in travi di laterizio formate a pie d'opera oppure con elementi di laterizio formate a pie d'opera oppure con elementi di laterizio a camera d'aria forati su tavolato in opera e quivi collegati con getto di calcestruzzo opportunamente armato".* Da un particolare costruttivo si evince la presenza di un solaio SAP16.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 8 oltre l'intonaco, mentre quelle tra un'unità e l'altra hanno spessore di cm 12.

#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

#### Scale:

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

Scale con soletta non portante. Gradini incastrati nella muratura.

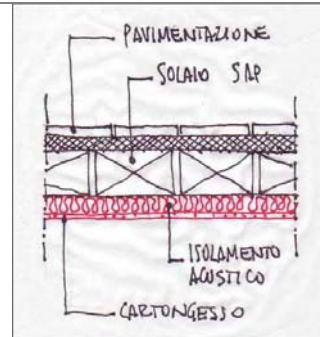
#### Alterazioni/non conformità:

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. Il vano che ospita una doppia rampa ha larghezza di cm 215.

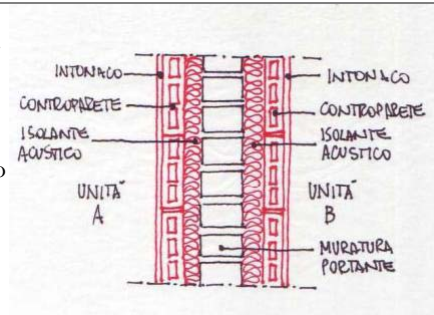
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. Nel caso si dovesse attuare una ristrutturazione di entità significativa od il rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta ed il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. E' in ogni caso sconsigliabile l'aumento del pacchetto del solaio, in quanto costringerebbe ad adeguare tutte le varie quote di davanzali e soglie. Pertanto è possibile applicare un sistema di isolamento a soffitto mediante controsoffitto.



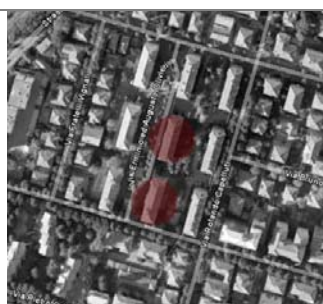

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra devono essere opportunamente adeguata per assicurare un congruo isolamento acustico e quindi mediante controparete. Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.



Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili.

Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 16

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1949 – In linea</b></p> <h3>Quartiere di case in Via Olivieri</h3> <p>Via Olivieri 1/3 - 5/7</p> <p>ASC Pr Licenza 609/1949</p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1949</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo per le case popolari di Parma</p> <p><b>Progettista:</b> Ufficio tecnico IACP Parma, Ing. Giuseppe Roncoroni</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge n° 408 del 2 Luglio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia n. 609/1949</p>  | <p><b>Tipologia edilizia:</b> in linea    <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b></p>   | <p>struttura portante mista in c.a. ed in muratura in laterizio, solai tipo SAP</p>   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 2 - <b>N° piani:</b> 5 fuori terra più 1 seminterrato</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 20/edificio    <b>N° vani:</b> 65/edificio</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 350,85 m<sup>2</sup>/edificio    <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup>/edificio</p> <p><b>Altezza totale:</b> 15,30 m    <b>Vol. lordo:</b> 5368,61 m<sup>3</sup>/edificio</p> <p><b>Sup. disperdente:</b> m<sup>2</sup>/edificio    <b>Rapporto S/V=</b> m<sup>-1</sup></p> |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b></p>   | <p>Via Olivieri 1/3: Comune di Parma e privati; Via Olivieri 5/7: ACER</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>                               |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |



**Descrizione generale:**

I due edifici in oggetto fanno parte di un progetto unitario per la zona del piano composto dall'isolato compreso tra le vie Ruggero, Cappelluti e Bocchi, con via interna Olivieri e per la parte terminale dell'isolato compreso tra le vie Piacenza, Buffolara e Guzzetti.

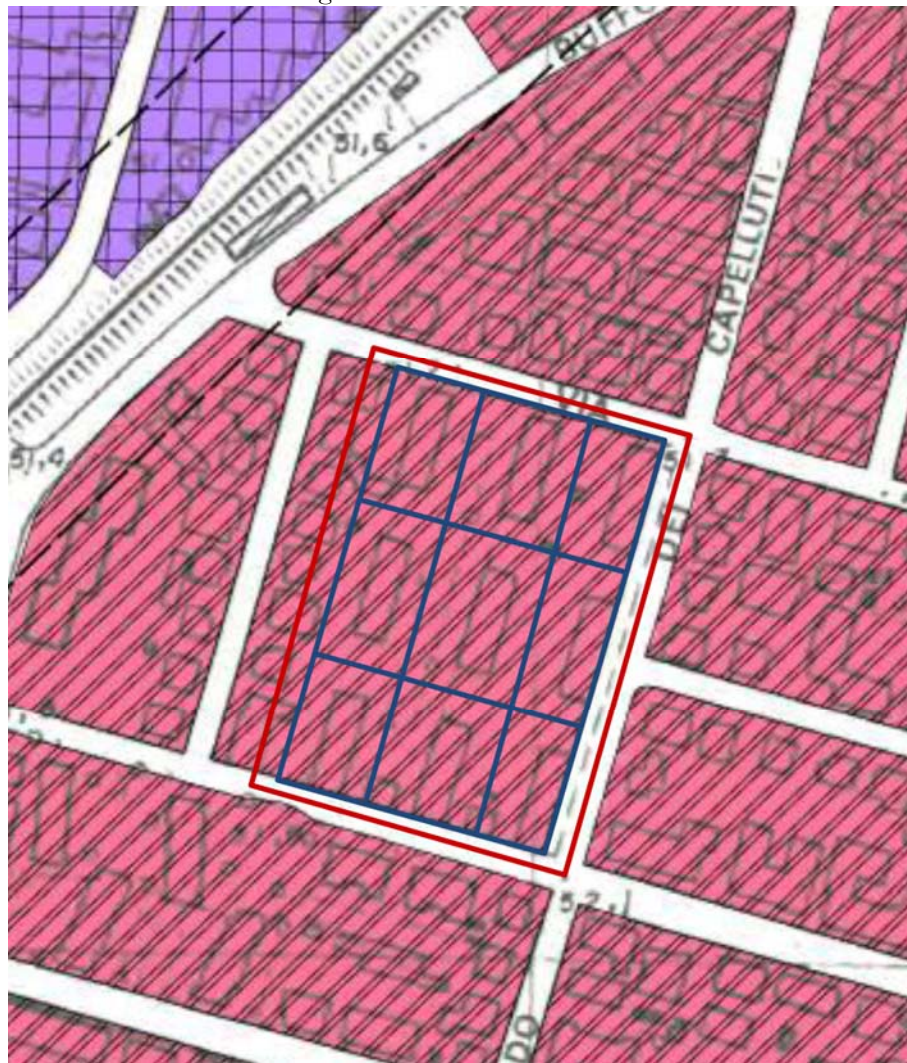
I due fabbricati presentano una pianta regolare a cinque piani fuori terra di venti alloggi ciascuno distribuiti su due scale interne. Le fronti sono intonacate ad eccezione del basamento, che comprende il piano terra, è in mattoni faccia vista. Gli accessi condominiali che conducono ai sistemi di distribuzione verticale sono descritti da un rivestimento in pietra e nei piani superiori sottolineati da una finestra che illumina tutto il sistema di distribuzione verticale; un marcapiano sottolinea l'ultimo solaio.

La costruzione ha struttura portante mista in c.a. ed in muratura in laterizio. <<Come appare dal disegno, il fabbricato è di tipo lineare, orientato esattamente secondo l'asse elio termico, a quattro piani oltre il terreno. La pianta dei singoli alloggi è molto semplice. Si è curato di ridurre al minimo l'area dei disimpegni e di raggruppare i servizi per conseguire ogni possibile economia nel costo delle tubazioni. Le dimensioni delle camere sono scaturite da un accurato studio planimetrico della disposizione dei mobili. Ritenuto che non esistono locali di sgombero del sottotetto, in buona parte degli alloggi è stato ricavato un ripostiglio, secondo una disposizione planimetrica che è già risultata molto gradita agli inquilini.>> (estratto della relazione tecnica).



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P22 P.O.C. vigente*



### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

-

**Estratto della tavola sinottica**

|  |   |
|--|---|
| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |
| Art. 32<br>PSC                                     |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |  Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |  Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Interventi edilizi unitari (leu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto dal RUE del Comune di Parma.*

## **Articolo 35**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

#### MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

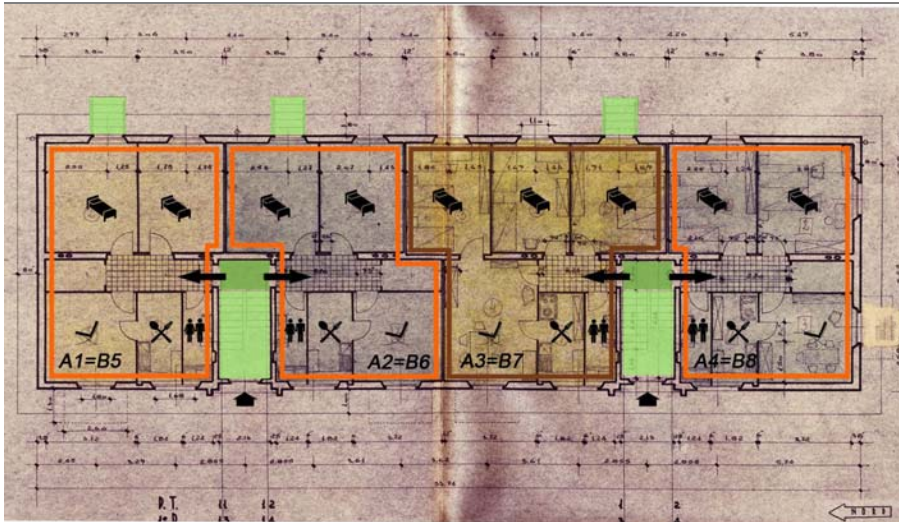
#### ***Disciplina attuativa proposta***

##### ***Unità minime di intervento***

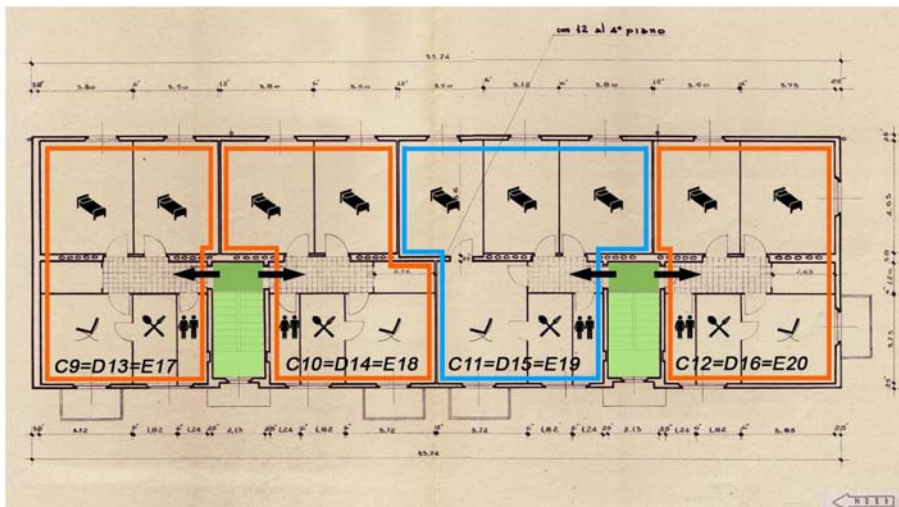
Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.



## Analisi distributiva












Pianta piano rialzato e primo



Pianta piano secondo, terzo, quarto

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità       | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|-------------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1=B5       | 3    | 64,61     | 3                  | 193,83      |
| A2=B6       | 3    | 64,61     | 3                  | 193,83      |
| A3=B7       | 4    | 73,89     | 3                  | 221,67      |
| A4=B8       | 3    | 64,61     | 3                  | 193,83      |
| C9=D13=E17  | 3    | 66,73     | 2,9                | 193,51      |
| C10=D14=E18 | 3    | 66,73     | 2,9                | 193,51      |
| C11=D15=E19 | 4    | 81,21     | 2,9                | 235,5       |
| C12=D16=E20 | 3    | 67,81     | 2,9                | 196,64      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano interrato e un piano sottotetto. In tutti i piani principali l'altezza interpiano è di 3,20m. Le unità alle estremità dell'edificio sono quelle più grandi (3 vani), ma hanno i servizi igienici in comune con l'unità più piccola a fianco così come le unità centrali dell'edificio (A7, A8, B21, B22, C36, C37). Le unità più piccole (2 vani) hanno i servizi igienici privati. Tutti i servizi igienici si affacciano ad est sui giardini privati.

## Elementi esterni

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.   |          |
| <b>Parcheggi</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b>                | Presenti in numero limitato rispetto alle necessità.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi gli abitanti per stringere relazioni sociali. |          |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br><b>- condominiali</b><br><b>- privati</b> | Cortile interno adibito in parte a parcheggi ed in parte a giardino. Sono inoltre presenti giardini privati per le abitazioni al piano rialzato.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b>  |          |
| <b>Recinzioni e barriere</b>   | La recinzione perimetra l'intero quartiere ed è con muretto basamentale in mattoni facciavista e soprastante ringhiera metallica zincata in alcuni casi.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nella parte in cui non si è provveduto alla sostituzione della ringhiera, sarà necessario provvedervi. In alcuni tratti i muretti sono deformati.   |          |



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

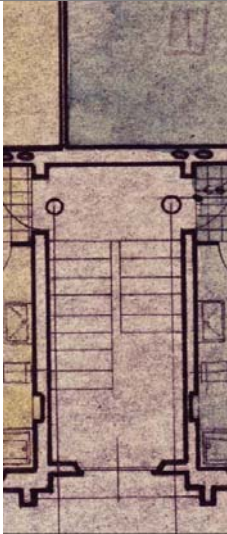
Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità.

Lo spazio della corte è di grandissimo pregio e di grande importanza funzionale ed architettonica e merita di essere curato e conservato, poiché ha anche un valore di carattere urbano. La riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali alle abitazioni devono necessariamente essere un tema da approfondire nel dettaglio in un apposito progetto unitario, che si occupi anche di uno studio della vegetazione. Aspetto assai essenziale nel contesto cementificato della città.

La ringhiera più vecchia e degradata deve essere sostituita con elementi analoghi a quelli recentemente installati in grigliati zincati. Il muretto deformato dovrà invece essere demolito e ricostruito su apposita fondazione.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b>  |
|--|--|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <p>L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89.</p> <p>Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b></p> <p>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità.</p> |   |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           |    | <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b></p> <p>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe &lt;120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato che dal piano ammezzato di sbarco dell'ascensore conduce ai singoli ingressi degli alloggi. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 230 ed è quindi assai sacrificato.</p> |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.  |   |

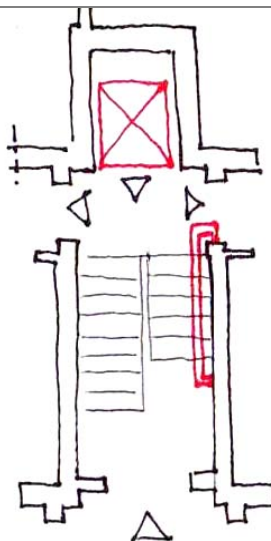
---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

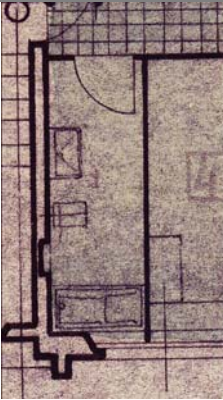
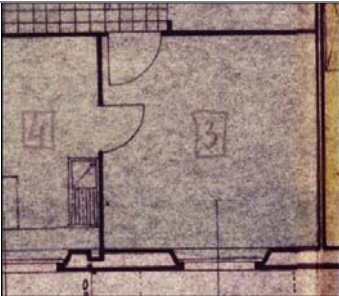
Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.

Se le dimensioni lo permettono è necessario installare un servoscala che consenta l'accessibilità agli appartamenti dal piano di sbarco dell'ascensore. Per gli edifici presenti nel complesso non ancora dotati di ascensore, si consiglia di adottare una soluzione che preveda l'installazione dell'elevatore internamente a costo di sacrificare spazi abitativi, poichè le soluzioni recentemente adottate per l'adeguamento risultano assai impattanti per le facciate (che sono le principali).

**(Part. A)**



## Locali interni

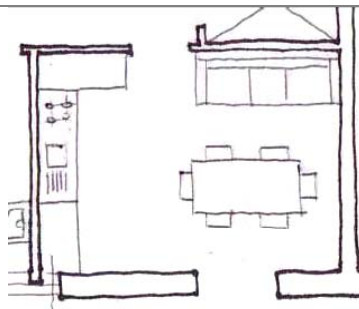
|  | STATO DI FATTO  | →   |
|--|---|---|
| Servizi igienici   |    | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 poiché il lato minore è troppo scarso. |
| Cucina/<br>Angolo cottura  |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni non consentono il consumo del pranzo ma sono adeguate come angolo cottura.   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Le caratteristiche considerate che nella zona giorno, si deve consumare anche il pranzo, i locali hanno dimensioni al limite della tollerabilità, a meno che non si utilizzi un locale adibito a camera come soggiorno e viceversa. |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le camere sono tutte adeguate per ospitare due persone.   |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | In generale sono presenti ed hanno dimensioni adeguate.   |   |
| <b>Porte e Finestre</b>  | In generale risultano adeguate.   |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'eventuale redistribuzione degli apparecchi sanitari. **(Part. B)**



E' necessario che ogni angolo cottura abbia il foro per garantire l'adeguata aerazione, purchè siano rispettate le facciate. **(Part. C)**



Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

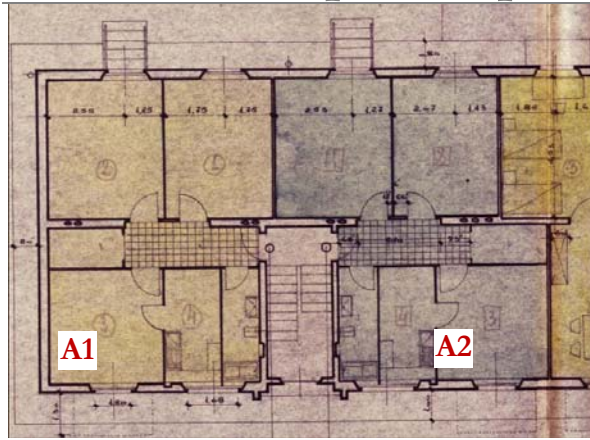
---

|                               | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|-------------------------------|---|----------|
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti perché adibiti ad abitazioni.  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti  |          |
|                               | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Rappresenta una significativa criticità che costringe a servirsi dei parcheggi pubblici, ovvero ad indurre a pessime soluzioni alternative (baracche, tettoie, ecc.): carenza tipica del periodo costruzione. La Legge 122/89 stabilisce la necessità di almeno un posto auto privato per ogni alloggio. |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Lavanderia piano seminterrato   |          |

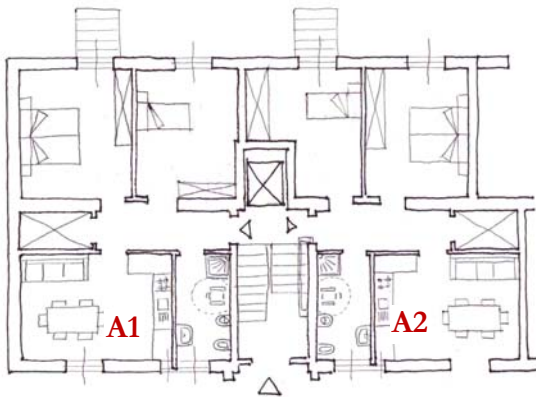
---

|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b> |
|  |
|  |
|  |
|  |

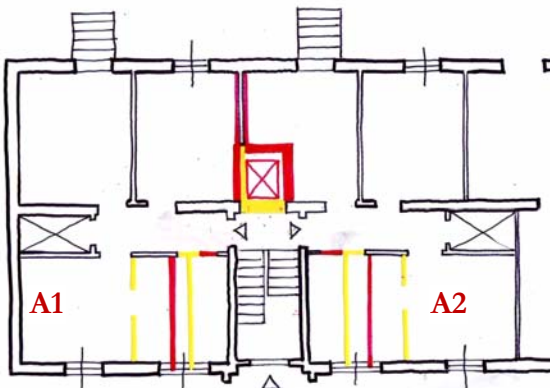
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni



|                     | Unità A1       |                  | Unità A2       |                  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto         | Stato di fatto | Progetto         |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone      | <b>3 persone</b> | 4 persone      | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | <b>1</b>         | 2              | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 0              | <b>1</b>         | 0              | <b>1</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura          | cottura        | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | 1                | 1              | 1                |
| SERVIZI IGIENICI:   | 4,33 mq.       | <b>6,31 mq.</b>  | 4,33 mq.       | <b>6,31</b>      |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 1                | 1              | 1                |
| BALCONI:            | 0              | 0                | 1              | 1                |
| SUP.per VANO:       | 21,53 mq       | 21,53 mq         | 21,53 mq       | <b>20,53 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 16,15 mq       | <b>21,53 mq</b>  | 16,15mq        | <b>220,53 mq</b> |

#### Unità abitativa A1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità; la riorganizzazione dell'angolo cottura ora inglobato nella zona giorno. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

#### Unità abitativa A2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone**.

Gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione della zona notte in quanto è stato inserito un ascensore condominiale in prossimità di una camera doppia con la sua conseguente riduzione; l'aumento della metratura dei servizi igienici che allo stato attuale non possiede caratteristiche sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità. In sede di riorganizzazione degli spazi è stata inglobata la zona cottura alla zona giorno creando così un unico grande ambiente.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

*“I solai saranno in travi di laterizio armato dello spessore di cm 16. Il tetto in tegole marsigliesi appoggerà su di una semplicissima struttura portante di travi in laterizio forato tipo SAP...”*

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano, aggettante, in c.a. tinteggiato con canale di gronda incassato.

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni punti sono state rilevate infiltrazioni che hanno generato distacchi di intonaci e tinteggi. Non si è in grado di vedere lo stato di conservazione della lattoneria perché incassata nel cornicione.

---

#### Camini ed altri terminali

*“Le canne fumarie sono costruite in muratura, secondo il sistema tradizionale, tutte nel muro di spina, (...). Per la pulizia delle canne fumarie, e allo scopo di evitare rotture di tegole, in corrispondenza del colmo è stata prevista la costruzione di una passerella.”* I camini sono concentrati tutti in unico blocco realizzato in muratura.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

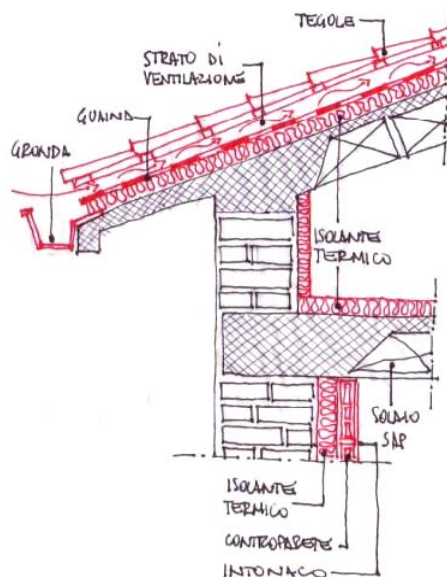
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Qualora si preveda il totale rifacimento del manto di copertura è consigliabile l'applicazione di un sistema ventilato del tetto.

Considerato che il tetto è praticabile, anche a scopi abitativi, un eventuale sistema di isolamento dovrebbe essere applicato a soffitto (tipo controsoffitto), ma è preferibile la soluzione dell'isolamento all'estradosso del solaio con sistema di ventilazione.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità materiche. Il ripristino delle parti ammalorate è subordinato prima di tutto all'eliminazione delle infiltrazioni e quindi ad un intervento di adeguamento della grondaia, dopo di che si potrà procedere con la rasatura, l'intonacatura ed il tinteggio della parte ammalorata.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



---

#### Muratura:

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Le murature portanti sono di laterizi e malta idraulica, di spessore calcolato in relazione ai carichi”.*

Struttura portante verticale in muratura. La sezione dei muri perimetrali varia in funzione all'altezza. La parte basamentale delle murature è in facciavista, mentre la parte in elevazione è intonacata e tinteggiata.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi è in alcuni edifici in buono stato (quelli recentemente restaurati) e in altri presentano condizioni di degrado.

---

#### Infissi:

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco. I sistemi di oscuramento sono dati in parte da tapparelle avvolgibili in con sistema “spinginfuori” ed in parte in scuri in legno, differenziati secondo una logica architettonica.

#### Alterazioni/non conformità:

Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

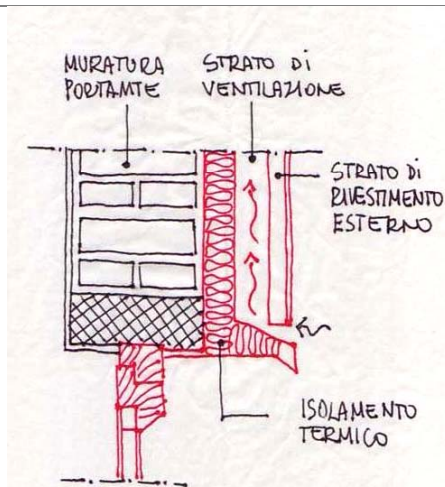
#### Alterazioni/non conformità:

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno.

Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.

Il sistema di paramento con mattoni facciavista non permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata, in quanto è importante che siano conservate le caratteristiche originarie.

Bisognerà quindi pensare ad un sistema di isolamento interno, mentre per la restante parte intonacata sarebbe possibile adottare un sistema a cappotto.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

Sono presenti fasce marcapiano in c.a. tinteggiato che dividono l'ultimo piano abitabile, tinteggiato tra l'altro con colore diverso e, la parte basamentale in facciavista. Si rileva inoltre la presenza di tendoni parasole e pensiline a protezione degli ingressi. Gli ingressi sono inoltre caratterizzati da cornici.

#### Alterazioni/non conformità:

In alcuni casi si rilevano degradi imputabili al dilavamento con deposito superficiale. I tendoni parasole sono spesso diversi fra loro ed in alcuni casi non congrui per il rispetto delle facciate.

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Solai aggettanti son soletta a sbalzo, tinteggiate.

#### Alterazioni/non conformità:

In molti casi, essendo i balconi particolarmente esposti, sono presenti segni di dilavamento con deposito superficiale.

#### Ringhiere e parapetti

In ferro verniciato di disegno semplice.

#### Alterazioni/non conformità:

In alcuni casi vi sono evidenti segni di ruggine o di ammaloramento delle singole parti. Le altezze, inoltre non raggiungono i 100 cm.



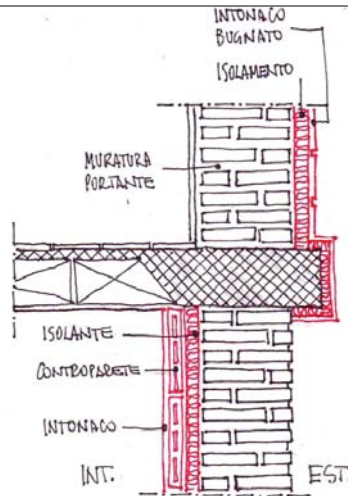
#### Altri elementi in facciata



Sui fronti sono presenti tendoni parasole di tipologia diversa e, si rilevano condizionatori installati in maniera non rispettosa, parabole sui balconi e in facciata, ecc.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il restauro delle superfici ammalorate deve avvenire analogamente a quanto già fatto recentemente per le facciate degli altri edifici. In linea di massima sarebbe necessario operare interventi mirati al ripristino delle originarie condizioni. E' indispensabile in ogni caso agire per interventi unitari, previa apposita progettazione che disciplini le singole modalità di intervento.



Dovranno essere eseguiti trattamenti analoghi a quelli già applicati per le facciate. Sarà inoltre fondamentale realizzare un adeguato sistema di gocciolatoio che eviti o limiti lo scivolamento dell'acqua sulle superfici in c.a.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante rimozione della vernice, pulizia, strato antiruggine ed infine stesura di almeno due strati di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

Per le linee guida di adeguamento si rimanda all'analisi tecnologica che tratta singolarmente le alterazioni e le non conformità. E' essenziale elaborare un progetto unitario o regolamento condominiale (ovvero rispettarlo qualora ci sia già) mirato a fornire soluzioni e indicazioni relative a tutti quegli elementi che possono interferire il decoro delle facciate. Ad es. i condizionatori devono essere installati secondo determinati accorgimenti, l'installazione di tendoni parasole e dei vari sistemi di ombreggiatura devono anch'essi attenersi a determinati principi, le parabole non devono essere installate sui balconi o in facciata, ecc.

## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

*"I solai saranno in travi di laterizio armato dello spessore di cm 16.... I pavimenti degli alloggi sono stati preventivati in marmette di cemento monocrome, quelli del cantinato in gettata di cemento"*

#### Alterazioni/non conformità:

I solai hanno spessore esiguo e sono quindi privi di sottofondo e strato di isolamento acustico.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

*"Le pareti interne, in laterizi forati, hanno spessore di cm 12 e cm 6 rispettivamente per le divisioni degli alloggi e per i tramezzii"*  
*"Gli intonaci interni sono in calce idraulica o comune eccetto che nello zoccolo delle scale e delle parti più esposte della cucina e del gabinetto ove sono in stucco lucido ad imitazione del marmo (...)"*

#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

#### Scale:

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

Scale a struttura in c.a.

#### Alterazioni/non conformità:

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. Il vano che ospita una doppia rampa ha larghezza di cm 215.

---

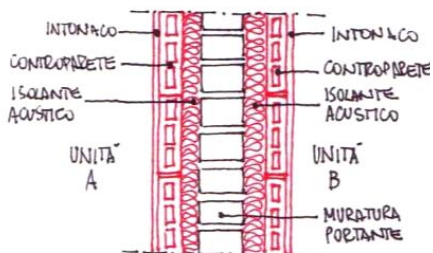


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. Nel caso si dovesse attuare una ristrutturazione di entità significativa od il rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta ed il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale. E' in ogni caso sconsigliabile l'aumento del pacchetto del solaio, in quanto costringerebbe ad adeguare tutte le varie quote di davanzali e soglie. Pertanto è possibile applicare un sistema di isolamento a soffitto mediante controsoffitto.





Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra devono essere opportunamente adeguate per assicurare un congruo isolamento acustico e quindi mediante controparete. Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.



Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 17

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1950 – In linea</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Dacci</h3> <p>Via Dacci 3/5 e 9/11</p> <p><i>ASC Pr Licenza edilizia N. 45/1950</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1950<br/><b>Committente:</b> INA CASA<br/><b>Progettista:</b> Ufficio Tecnico IACP Parma, ing. Giuseppe Roncoroni<br/><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949, 1° settennio, Norme integrative D.P.R. 340 del 22 giugno 1949 e D.P.R. 436 del 4 luglio 1949<br/><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 45/1950<br/><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>muratura in laterizio, solai e tetto tipo SAP</p>   |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 2 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra, un seminterrato e un sottotetto<br/><b>N° unità abitative:</b> 16/edificio <b>N° vani:</b> 72/edificio<br/><b>Sup. in pianta:</b> 381,90 m<sup>2</sup> /edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 14,08 m <b>Vol. lordo:</b> 5377 m<sup>3</sup> /edificio<br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p>                   |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>privati<br/><b>Gestione:</b></p>  |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

### Descrizione generale:

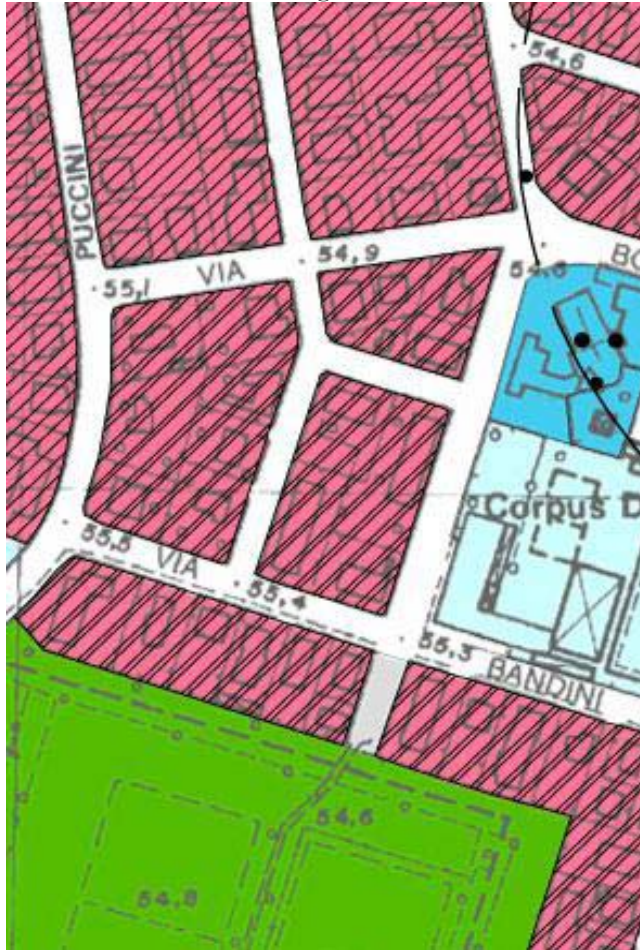
Quartiere di case nell'isolato compreso tra le vie Dacci, Bellini, Bandini e De Giovanni. Blocco edificio secondo prescrizioni INA CASA è della più classica tipologia in linea ed è costituito da una scala centrale e due appartamenti per piani, disposto singolarmente nella soluzione a tre piani fuori terra e sei alloggi con orientamento est-ovest ed accoppiato nella soluzione a quattro piani fuori terra e sedici alloggi. I fabbricati, dotati di piani seminterrato con lavanderie e servizi comuni, sono disposti sul limite dell'isolato con il muro di recinzione che corre lungo l'intero perimetro e che nel progetto originario era previsto in continuità con il basamento. Il cortile interno accoglie i servizi collettivi, come lo stenditoio e il gioco bimbi. La struttura è in muratura per buona parte in facciavista, gli intonaci sono in malta di calce idraulica, i solai e i tetti sono di tipo Sap, le scale in marmo e i pavimenti in marmette di marmiglia. La copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi in laterizio. Le facciate principali degli edifici a quattro piani sono rivestite in laterizio a vista fino al marcapiano, mentre i restanti piani sono intonacati e tinteggiati di colore giallo o verde fino alla sommità. I due ingressi condominiali sono contornati da una cornice in pietra bianca e tettoia in cemento. Al di sopra degli ingressi vi sono finestre sviluppate in verticale dalle quali prendono luce i corpi scale. Le finestre del piano terra hanno la cornice in laterizio strombata verso l'interno, mentre le altre non hanno nessuna decorazione.

*"Quartiere per case popolari (D.L. 28 febbraio 1949 n.43) Spesa complessiva L.95.000.000 circa da costruire nella zona a nord della Piazza d'Armi, vicino alla Chiesa del Corpus Domini, all'estremo di Via Bellini. Saranno costruite: n.2 edifici a 4 piani per 16 alloggi e 72 vani di "norma" ognuno e n.2 a 3 piani per 6 alloggi e 30 vani "norma" ognuno. I fabbricati saranno eseguiti con muratura di mattoni, per buona parte a faccia vista. Gli intonaci saranno in malta di calce idraulica, solai e tetti in Sap, scale in marmo, pavimento in marmette. Ogni alloggio sarà dotato di acqua potabile, gas, energia elettrica, con conduttore sottotraccia, lavabi e WC di porcellana vetrificata, bagno di ghisa smaltata e riscaldamento a termosifone." (Estratto dalla licenza edilizia)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P29 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

Unità minima di intervento

*Estratto della tavola sinottica*

| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |
|--|---|
| Art. 32<br>PSC                                     |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |  Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |  intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                                     |  interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**



*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35 Tessuto residenziale consolidato ZB2**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purché coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

***Disciplina attuativa proposta***

***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.

## Analisi distributiva



Pianta piano tipo



## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità      | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|------------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| A1         | 4    | 67,13                  | 3                  | 201,39                    |
| A2         | 5    | 77,94                  | 3                  | 233,82                    |
| A3         | 4    | 67,13                  | 3                  | 201,39                    |
| A4         | 5    | 77,94                  | 3                  | 233,82                    |
| B5=C9=D13  | 4    | 67,13                  | 2,9                | 194,677                   |
| B6=C10=D14 | 5    | 77,94                  | 2,9                | 226,026                   |
| B7=C11=D15 | 4    | 67,13                  | 2,9                | 194,677                   |
| B8=C12=D16 | 5    | 77,94                  | 2,9                | 226,026                   |

### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano interrato e un sottotetto. Ciascuno dei piani ha 4 unità immobiliari tutte uguali tra loro e per i 4 piani. Il piano rialzato ha un'altezza interpiano di 3m, invece i restanti piani hanno un'altezza di 2,90m.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero limitato rispetto alle necessità.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi gli abitanti per stringere relazioni sociali. |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Cortile interno adibito in parte a parcheggi ed in parte a giardino.  |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |   |

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità e scegliere se utilizzare il tetto per incrementare la dotazione di parcheggio privato o per realizzare giardino o spazio per gioco bimbi.

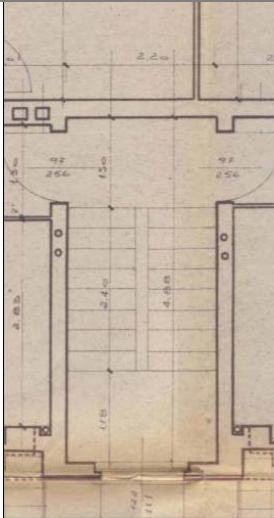
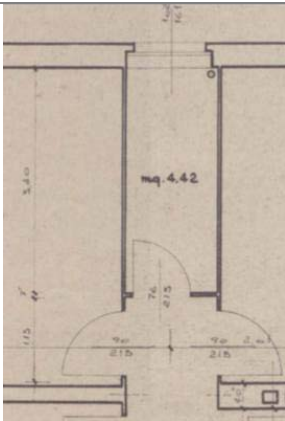
Lo spazio della corte è di grandissimo pregio e di grande importanza funzionale ed architettonica e merita di essere curato e conservato, poiché ha anche un valore di carattere urbano. La riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali alle abitazioni devono necessariamente essere un tema da approfondire nel dettaglio in un apposito progetto unitario, che si occupi anche di uno studio della vegetazione.

-

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

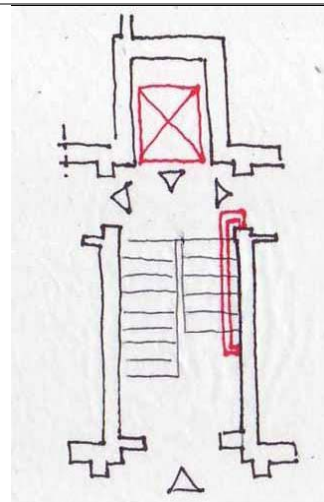
Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.

## Locali interni

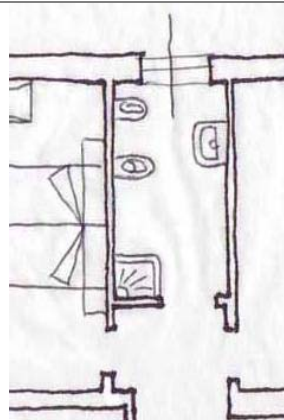
|   | STATO DI FATTO   | →   |
|---|--|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                      |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe <120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato che dal piano ammezzato di sbarco dell'ascensore conduce ai singoli ingressi degli alloggi. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 230 ed è quindi assai sacrificato. |
| <b>Ambienti di collegamento</b>                                   | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.          |   |
| <b>Servizi igienici</b>   |  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le tipologie di unità abitative sono soggette al requisito dell'adattabilità e della visitabilità. Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 ma le dimensioni sono accettabili.   |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                 | Le dimensioni sono abitabili   |   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani | Le caratteristiche sono adeguate   |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Se le dimensioni lo permettono è necessario installare un servoscala che consenta l'accessibilità agli appartamenti dal piano di sbarco dell'ascensore. Per gli edifici presenti nel complesso si consiglia di adottare una soluzione che preveda l'installazione dell'elevatore internamente a costo di sacrificare spazi abitativi.



Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'eventuale redistribuzione degli apparecchi sanitari.



E' necessario che ogni cucina abbia il foro di areazione.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>                      | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate           |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Non presenti                               |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | In generale risultano adeguate.            |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato             |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Presenti                                   |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti                               |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Presenti nel seminterrato e nel sottotetto |          |

---

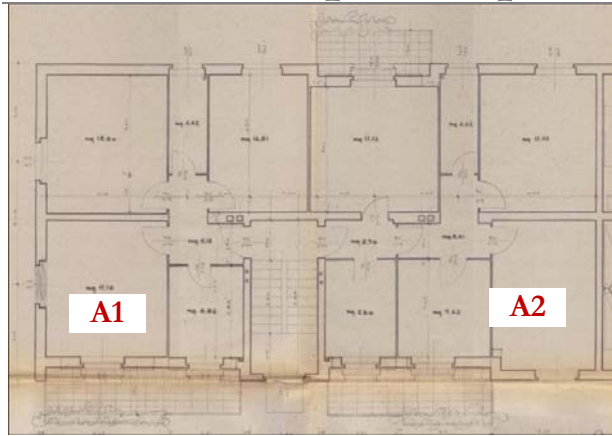
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

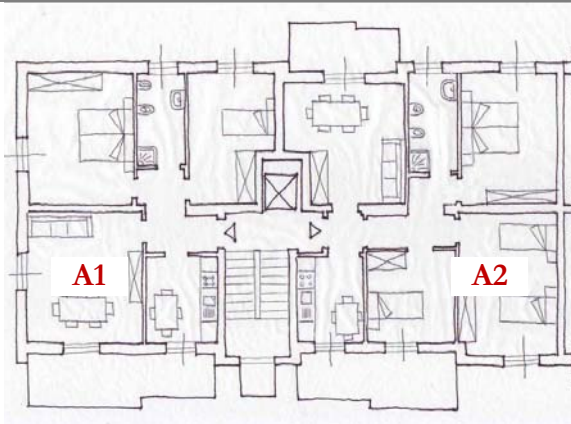
Rappresenta una significativa criticità che costringe alla necessità di servirsi dei parcheggi pubblici, ovvero ad indurre a pessime soluzioni alternative (baracche, tettoie, ecc...). Sono carenze tipiche del periodo costruzione. La Legge 122/89 stabilisce la necessità di almeno un posto auto privato per ogni alloggio.

-

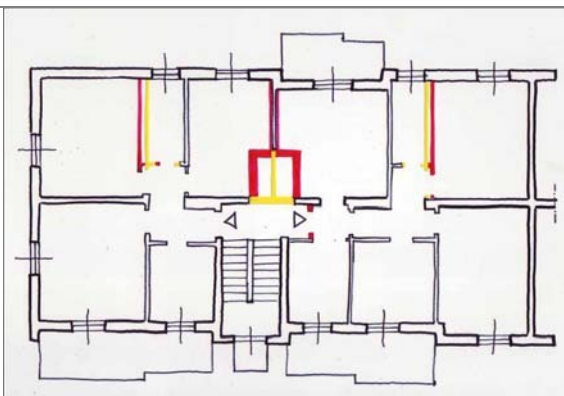
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni



|                     | Unità A1       |           | Unità A2       |                 |
|---------------------|----------------|-----------|----------------|-----------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto  | Stato di fatto | Progetto        |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 3 persone      | 3 persone | 2 persone      | 2 persone       |
| CAMERE DOPPIE:      | 1              | 1         | 1              | 1               |
| CAMERE SINGOLE      | 1              | 1         | 0              | 0               |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura   | cottura        | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | 1         | 1              | 1               |
| SERVIZI IGIENICI:   | 6,10 mq.       | 6,10 mq.  | 3,79 mq.       | <b>4,56 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 0         | 1              | <b>0</b>        |
| BALCONI:            | 1              | 0         | 1              | 1               |
| SUP. per VANO:      | 21,04 mq       | 21,04 mq  | 24,62 mq       | 24,62 mq        |
| SUP. per AB.:       | 21,04 mq       | 21,04 mq  | 24,62 mq       | 24,62 mq        |

### Unità abitativa A1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Alla luce di tali considerazioni, la capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della zona giorno in quanto è stato inglobato l'angolo cottura poiché risultava troppo piccolo. Le camere da letto risultano conformi in base alle disposizioni in materia igienico sanitaria previste dal RUE; per l'adeguamento del servizio igienico è stato solo necessario rimuovere la vasca da bagno per far posto a una doccia in modo da rendere l'ambiente più accessibile. Essendo presente un ascensore, ma essendoci piani sfalsati non era consentito l'accesso alle unità 2 e 3 quindi si è prevista l'installazione di un nuovo ascensore con doppia uscita e fermata ogni mezzo piano, con un ballatoio esterno in modo da raggiungere le due parti dell'edificio.

### Unità abitativa A2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Alla luce di tali considerazioni, la capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la zona giorno a cui si è voluto dare più respiro togliendo la tramezzatura davanti all'ingresso; per l'adeguamento del servizio igienico è stato necessario rimuovere un ripostiglio e la vasca da bagno per far posto a una doccia in modo da rendere l'ambiente più accessibile.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai SAP.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Il tetto è del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione è piano, aggettante, in c.a. tinteggiato con canale di gronda incassato.

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni punti sono state rilevate infiltrazioni che hanno generato distacchi di intonaci e tinteggi. Non si è in grado di vedere lo stato di conservazione della lattoneria perché incassata nel cornicione.

---

#### Camini ed altri terminali

Canne fumarie incassate nel muro di spina.

---

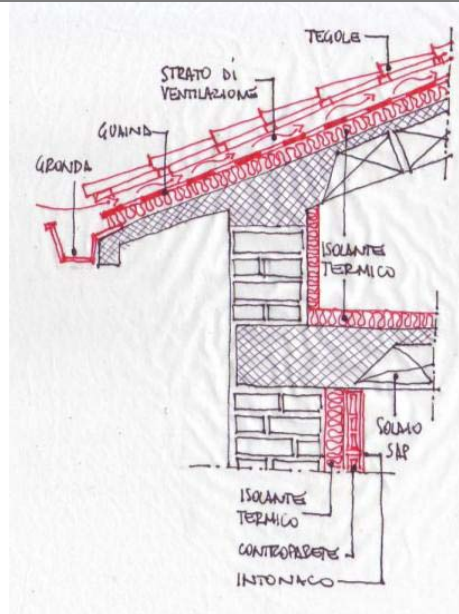
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Qualora si preveda il totale rifacimento del manto di copertura è consigliabile l'applicazione di un sistema ventilato del tetto. Considerato che il tetto è praticabile, anche a scopi abitativi, un eventuale sistema di isolamento dovrebbe essere applicato a soffitto (tipo controsoffitto), ma è preferibile la soluzione dell'isolamento all'estradosso del solaio con sistema di ventilazione.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. La sostituzione delle lattonerie deve seguire criteri di uniformità, al fine di evitare disomogeneità materiche. Il ripristino delle parti ammalorate è subordinato prima di tutto all'eliminazione delle infiltrazioni e quindi ad un intervento di adeguamento della grondaia, dopo di che si potrà procedere con la rasatura, l'intonacatura ed il tinteggio della parte ammalorata.



## Inviluppo edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

Struttura portante verticale in muratura. Le murature portanti sono di laterizi e malta idraulica. La sezione dei muri perimetrali varia in funzione all'altezza. La parte basamentale delle murature è in facciavista, mentre la parte in elevazione è intonacata e tinteggiata con prodotto plasticato. In alcuni edifici sono presenti altre specchiature in facciavista. Anche i paramenti facciavista in alcune parti dell'edificio sono tinteggiati.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione dei paramenti in facciavista, intonaci e tinteggi è in alcuni edifici in discreto stato. Si rilevano rigonfiamenti e distacchi del tinteggio: degrado tipico dei prodotti cementizi.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco. I sistemi di oscuramento sono dati in parte da tapparelle avvolgibili in con sistema "spinginfuori".

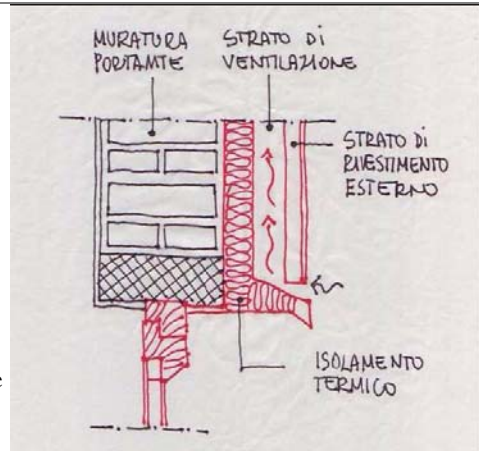
#### Alterazioni/non conformità:

Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

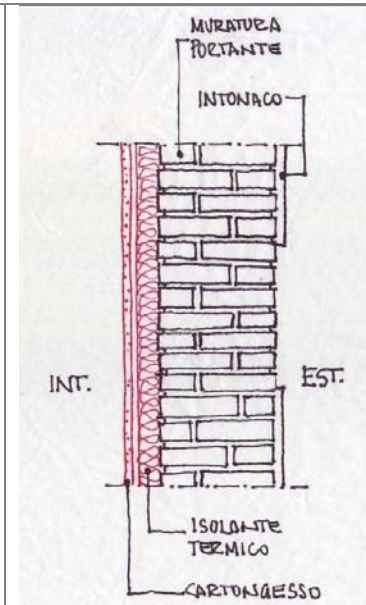
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti a vista e della fasce intonacate al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Gli interventi di adeguamento devono essere mirati alla conservazione ed al restauro degli edifici analogamente a quanto è stato fatto di recente per gli altri che costituiscono il complesso. Ad esclusione di quanto riguarda i nuovi tinteggi, intesi nello stato globale (no rappezzi), che NON dovranno essere plasticati



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quantomen l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

Sono presenti fascie marcapiano in c.a. tinteggiato. Si rileva inoltre la presenza di tendoni parasole e pensiline a protezione degli ingressi. Gli ingressi sono inoltre caratterizzati da cornici

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi si rilevano degradi non in stato avanzato. I tendoni sono diversi tra loro.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Solai aggettanti sono solette a sbalzo, tinteggiate.

**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi si rilevano dilavamenti dell'intonaco.

---

#### Ringhiere e parapetti

In ferro verniciato con Disegno semplice.

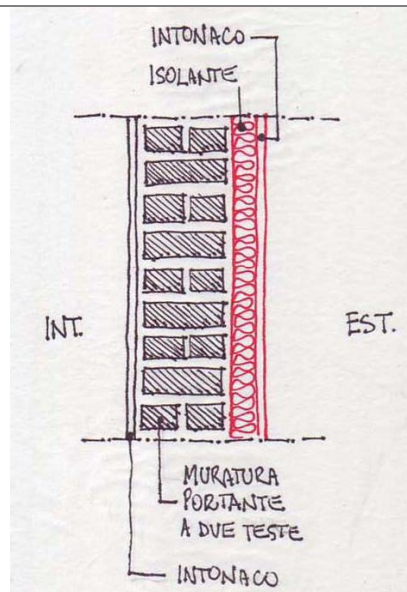
**Alterazioni/non conformità:**

In alcuni casi vi sono evidenti segni di ruggine o di ammaloramento delle singole parti. Le altezze, inoltre non raggiungono i 100 cm.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il sistema di paramento con mattoni facciavista non permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata, in quanto è importante che siano conservate le caratteristiche originarie. Bisognerà quindi pensare ad un sistema di isolamento interno, mentre per la restante parte intonacata sarebbe possibile adottare un sistema a cappotto.



Il restauro delle superfici ammalorate deve avvenire analogamente a quanto già fatto recentemente per le facciate degli altri edifici. In linea di massima sarebbe necessario operare interventi mirati al ripristino delle originarie condizioni. E' indispensabile in ogni caso agire per interventi unitari, previa apposita progettazione che disciplini le singole modalità di intervento.

Dovranno essere eseguiti trattamenti analoghi a quelli già applicati per le facciate. Sarà inoltre fondamentale realizzare un adeguato sistema di gocciolatoio che eviti o limiti lo scivolamento dell'acqua sulle superfici in c.a.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### **Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 8 oltre l'intonaco, mentre quelle tra un'unità e l'altra hanno spessore di cm 12.

#### Alterazioni/non conformità:

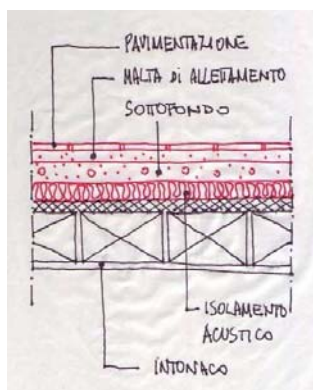
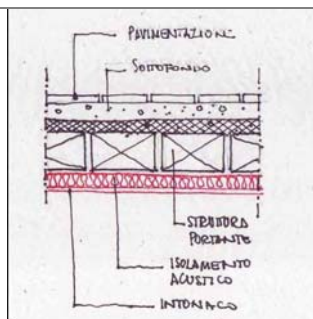
Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

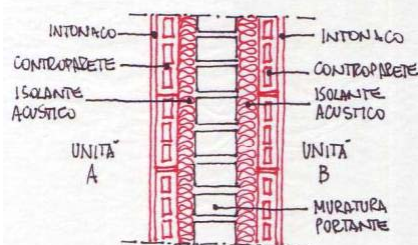


## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. Nel caso si dovesse attuare una ristrutturazione di entità significativa od il rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta ed il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra devono essere opportunamente adeguate per assicurare un congruo isolamento acustico e quindi mediante controparete. Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.





|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Scale:</b>                | Scale in c.a.   |
| <b>- struttura</b>           |   |
| <b>- rivestimento</b>        | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b>                       |
| <b>  scalini,</b>            | I parametri dimensionali delle scale non sono conformi          |
| <b>  intonaco</b>            | rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle |
| <b>- ringhiere/parapetti</b> | rampe è inferiore a cm 120. Il vano che ospita una              |
|                              | doppia rampa ha larghezza di cm 220.                            |

---

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 18

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1953 – A torre</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Trieste</h3> <p>Via Cividale del Friuli 1</p> <p><i>Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 45/1950</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1953</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> arch. Vittorio Gandolfi</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 45/1950</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> a torre <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>                 |  |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>  |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 6 <b>N° vani:</b> 15</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 232,24 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 10,15m (sinistro), 11,70m (destra) <b>Vol. lordo:</b> 2546,47 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Comune di Parma e privati</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>  |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |

### Descrizione generale:

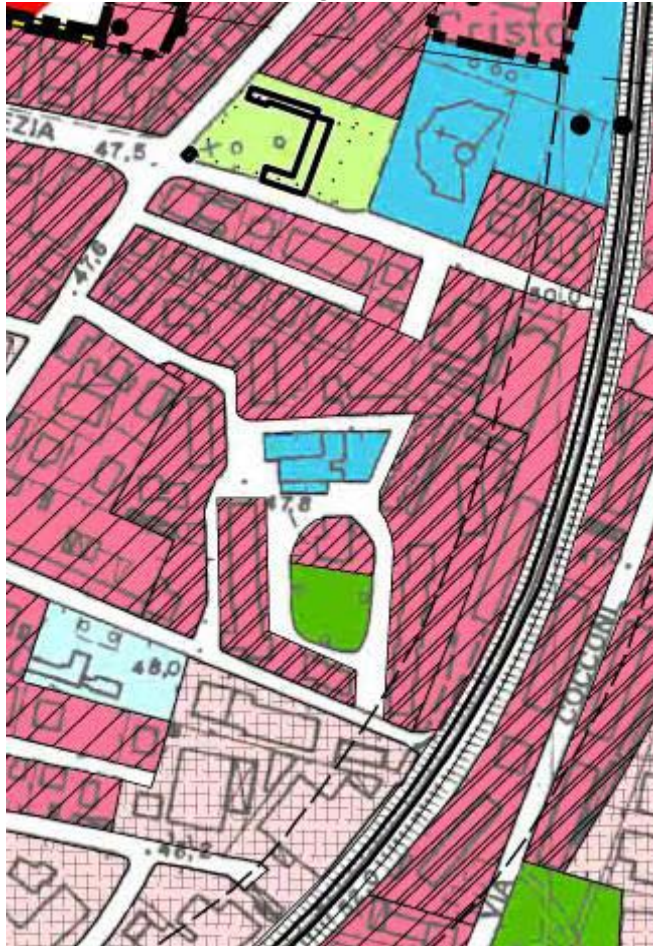
Analogamente ai criteri adottati dal progettista per l'intero ambito di intervento, l'edificio si caratterizza per avere i fronti e i piani sfalsati. Il fabbricato è bipartito, con il corpo scala al centro che costituisce elemento di separazione. Guardando la facciata principale (quella dell'ingresso), la parte destra ha quattro piani fuori terra, di cui quello alla quota 0.00, rispetto al marciapiede perimetrale, ospita cantine, un porticato ed accessori condominiali. La parte sinistra invece, si sviluppa su tre piani fuori terra con pavimento del primo piano abitabile rialzato. Si spiegano quindi in questo modo le quote sfalsate dei piani del blocco di destra rispetto a quello di sinistra. Complessivamente il fabbricato ospita sei appartamenti, due per piano. La finitura esterna delle facciate è interamente intonacata e tinteggiata, i serramenti sono in legno, le lattonerie in acciaio inox e la copertura a doppia falda ha manto in tegole marsigliesi. Ogni appartamento è dotato di balcone aggettante. Come tutti gli edifici realizzati nel quartiere, gli affacci principali sono rivolti ad est e ad ovest.

*"Il quartiere si compone di n.11 edifici per complessivi n.159 alloggi a 797,5 vani legali. Gli edifici sono in genere a due, tre, quattro piani; i fabbricati indicati nella planimetria generale con i numeri 10 e 11, dell'altezza di 5 piani saranno dotati di ascensori. Nella planimetria sono indicati pure le seguenti opere: guardiola e abitazione del custode; asilo nido e servizi sociali; bar privata; cappellina per il culto; questi lavori al momento attuale non sono compresi nel gruppo di opere comprese nel finanziamento: esse verranno eseguite in un secondo tempo. Speciali planimetrie sono state preparate ad illustrazione della sistemazione dell'area, della lottizzazione, degli impianti idraulici, elettrico di fognatura e di rete stradale." (Estratto dalla licenza edilizia)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**



*Estratto della tavola sinottica*

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |
|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                              |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                              |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |  Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |  Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                              |  Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                            |
| Art. 10<br>RUE                              |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35** **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

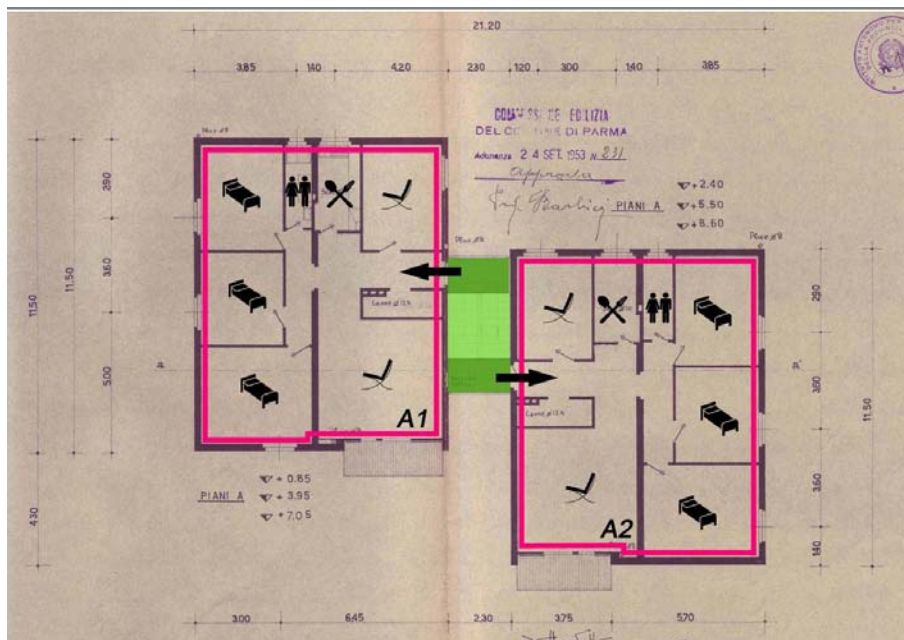
### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.



Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

## Analisi distributiva



Pianta piano tipo

## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|-------|------|-----------|--------------------|-------------|
| A1=A2 | 5    | 92,58     | 2,7                | 250         |
| B3=B4 | 5    | 92,58     | 2,7                | 250         |
| C5=C6 | 5    | 92,58     | 2,7                | 250         |

### NOTE:

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra nella parte sinistra, mentre quella destra è di tre piani; dalla pianta si può notare che l'edificio si sviluppa a piani sfalsati dove il primo pianerottolo serve solo l'unità di destra, mentre il secondo pianerottolo serve le unità di sinistra. Ogni unità abitativa ha un'altezza interpiano di 2,70m e muratura portante di 38cm al piano terra, mentre i successivi di 25cm.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | L'area cortilizia che consente l'accesso alle autorimesse permette la sosta di qualche mezzo.   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | L'area antistante l'ingresso al fabbricato non è particolarmente pregevole, poiché interessata dalla presenza delle autorimesse e dallo spazio di manovra. La pavimentazione è pertanto in asfalto. Nel retro è presente uno spazio adibito a giardino con prato e vegetazione. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

---

## Locali interni

|   | STATO DI FATTO  | → |
|---|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità<br>immobiliari | L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dal vano scala.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

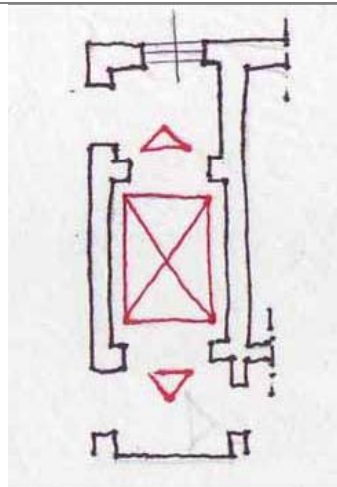
-

Cortili e giardini sono elementi essenziali da salvaguardare e pertanto devono essere pensati interventi mirati a migliorarne la fruibilità per consentire anche spazi per il gioco dei bambini.

-

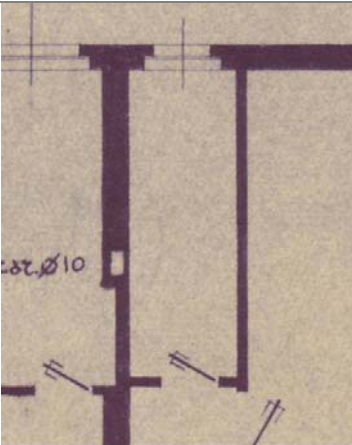
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.



## Locali interni

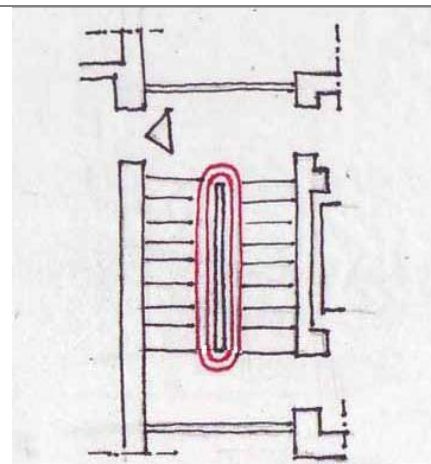
---

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe <120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato che dal piano ammezzato di sbarco dell'ascensore conduce ai singoli ingressi degli alloggi. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 230 ed è quindi assai sacrificato. |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>              | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>                      |  <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 ma le dimensioni del lato minore sono sempre inferiori a 1,80m.</p>  |   |

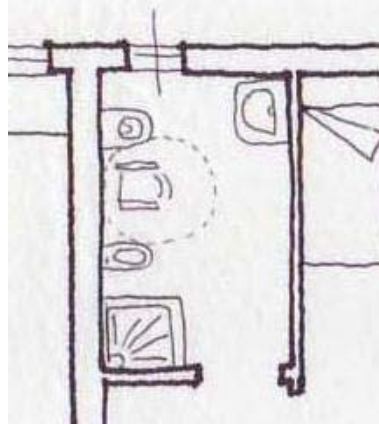
---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

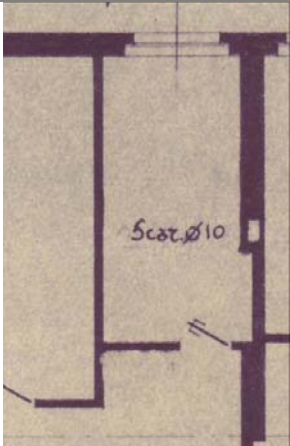
Se le dimensioni lo permettono è necessario installare un servoscala che consenta l'accessibilità agli appartamenti dal piano di sbarco dell'ascensore. Per gli edifici presenti nel complesso si consiglia di adottare una soluzione che preveda l'installazione dell'elevatore internamente a costo di sacrificare spazi abitativi.



Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'eventuale redistribuzione degli apparecchi sanitari, mediante lo spostamento di pareti divisorie e la sostituzione della vasca con doccia. Gli eventuali interventi di adattabilità non sarebbero tali da limitare la capienza abitativa.



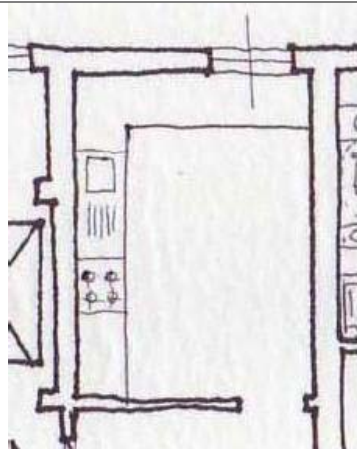
## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →  |
|--|--|--|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |   | Le dimensioni non sono abitabili e garantiscono le condizioni minime necessarie per garantire la cottura e la preparazione dei cibi. L'angolo cottura inoltre non è direttamente comunicante con la sala pranzo. |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Le caratteristiche sono adeguate   |  |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate   |  |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Presenti in ogni alloggio  |  |
| <b>Porte e Finestre</b>  | In generale risultano adeguate.  |  |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano terra  |  |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti   |  |
| <b>Autorimesse</b>   | Ne è presente una per ogni alloggio. Sono state realizzate successivamente alla costruzione dell'edificio in un blocco esterno.              |  |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Oltre allo stenditoio ed alla lavanderia, è stato ricavato un ulteriore spazio condominiale ottenuto mediante il tamponamento del porticato. |  |



### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio dedicato alla cottura ed alla preparazione dei cibi, sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno.

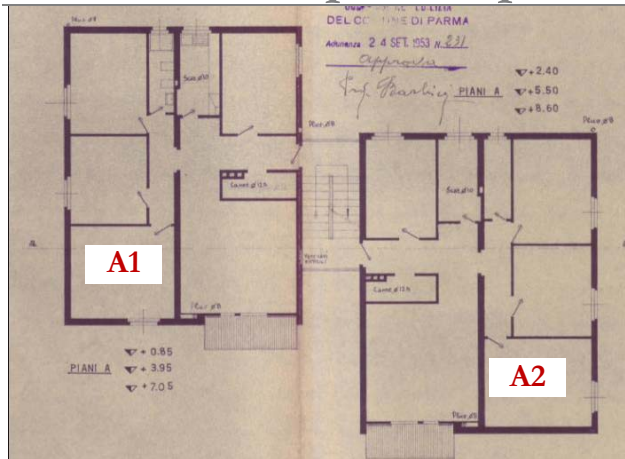


Si potrebbe eliminare la zona ingresso per conferire una maggiore percezione dello spazio ed aumentare il pregio del soggiorno.

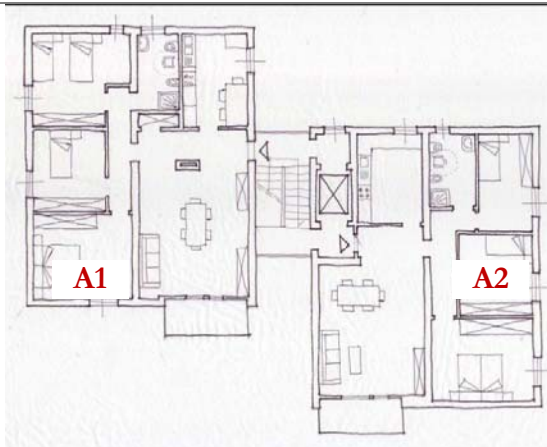
Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

-

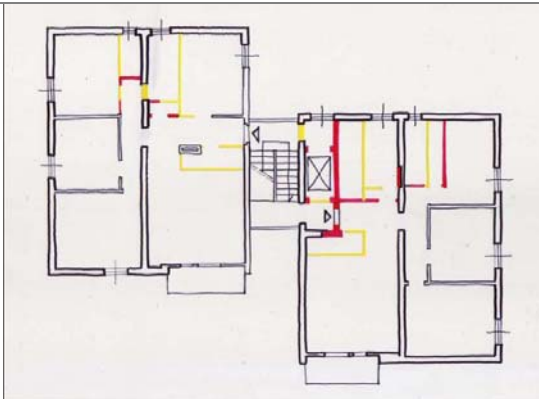
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità A1       |                 | Unità A2       |                  |
|---------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto        | Stato di fatto | Progetto         |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 5 persone      | 5 persone       | 5 persone      | <b>4 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | 2               | 2              | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 1              | 1               | 1              | <b>2</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | <b>cucina</b>   | cottura        | <b>cucina</b>    |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 2              | <b>1</b>        | 2              | <b>1</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 3,07 mq.       | <b>5,48 mq.</b> | 3,43 mq.       | <b>4,63 mq.</b>  |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 1               | 1              | <b>0</b>         |
| BALCONI:            | 1              | 1               | 1              | 1                |
| SUP.per VANO:       | 18,51 mq       | 18,51 mq        | 18,51 mq       | <b>16,89 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 18,51 mq       | 18,51 mq        | 18,51 mq       | <b>21,11 mq</b>  |

#### Unità abitativa A1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa rimane invariata in quanto nell'unità abitativa presa in considerazione sono presenti 3 camera da letto. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: l'adeguamento del servizio igienico mediante lo spostamento di pareti divisorie e l'eventuale redistribuzione dei sanitari e la sostituzione della vasca con doccia; mentre l'angolo cottura si è trasformato in cucina sacrificando un intero vano dello spazio giorno dando così la possibilità di consumare il pranzo da parte del nucleo familiare.

#### Unità abitativa A2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona d'ingresso, della zona cottura e del servizio igienico in quanto è stato inserito un ascensore condominiale dove originariamente era posto un locale della zona giorno e l'ingresso dell'unità abitativa. La zona cottura inglobando una parte dello spazio confinante con il vano ascensore si trasforma in cucina dando così la possibilità di consumare il pranzo da parte del nucleo familiare per l'adeguamento del servizio igienico, che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, si è sacrificato in parte dello spazio alla camera da letto ora adeguata per una sola persona.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in acciaio.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono esterni in acciaio.

---

#### Camini ed altri terminali

Comignoli in elementi prefabbricati

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati di progetto, nei quali veniva indicata una soluzione più curata.

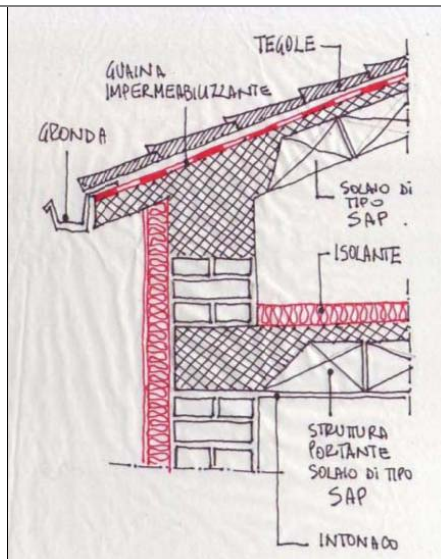
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

L'altezza del fabbricato, rende visibile la presenza di camini. Gli interventi di adeguamento riguardano l'ordinaria manutenzione da compiere periodicamente. Per garantire un aspetto più curato si potrebbe prevedere una foderatura dei comignoli esistenti con muratura.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata. La sezione muraria ha spessore di cm 38 (3 teste) per il piano terra e di cm 25 (2 teste) per i piani superiori.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

I telai delle finestre e delle porte finestre dei balconi sono nella maggior parte in legno. Il portone dell'ingresso principale è in alluminio bronzato. L'oscuramento è garantito da scuri in legno verniciato che nelle porte dei balconi sono a scorrere.

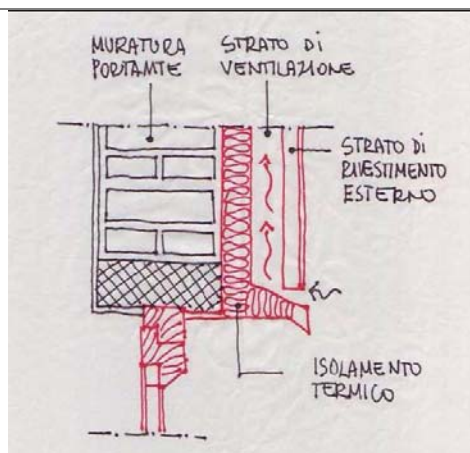
#### Alterazioni/non conformità:

Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quanto meno l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



---

#### **Isolamenti**

(Elemento non previsto nel progetto)

##### **Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- **davanzali**
- **cornici**
- **zoccolature**
- **marcapiani**
- **pensiline**

I davanzali delle finestre sono in cemento tinteggiato. Altri elementi di completamento riguardano: tendoni parasole nei balconi, la pensilina a protezione dell'ingresso principale. Il fabbricato è privo di un apparato decorativo.

##### **Alterazioni/non conformità:**

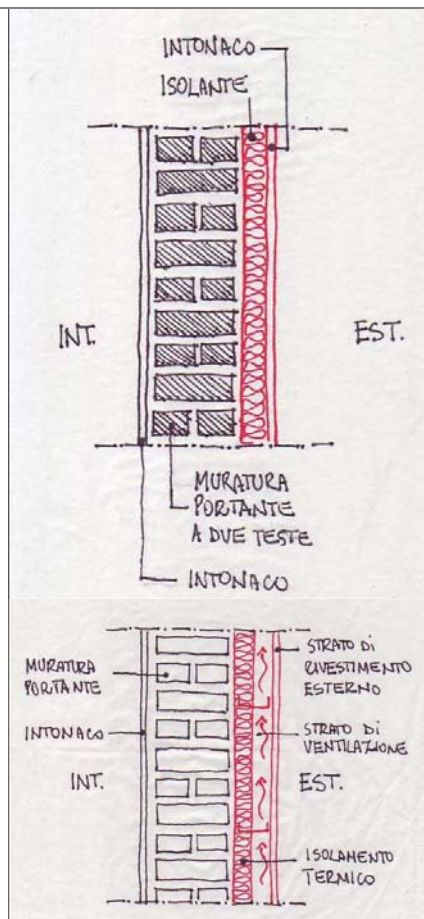
La pensilina a protezione dell'ingresso non era prevista dal progetto. I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia omogenea. I prospetti sono leggermente differenti rispetto ai disegni licenziati.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri.



Necessità di uniformare il sistema di ombreggiamento dei balconi: o tendoni o persiane. E' consigliabile l'impiego dei tendoni (tra l'altro in netta maggioranza e fra loro omogenei) Rimozione della pensilina a protezione di un balcone dell'ultimo piano. E' sempre necessario la dotazione di un regolamento condominiale o progetto unitario che disciplinino i singoli interventi ed eventualmente propongano più soluzioni nel rispetto dei principi di uniformità e di decoro delle facciate.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Solai aggettanti son solette a sbalzo, tinteggiate.

**Alterazioni/non conformità:**

Non si rilevano alterazioni.

**Ringhiere e parapetti**

In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

---

## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



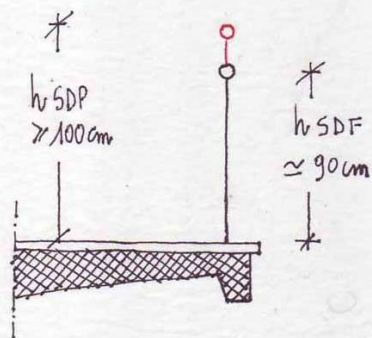
**Solai interni:**  
- struttura  
- rivestimento  
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

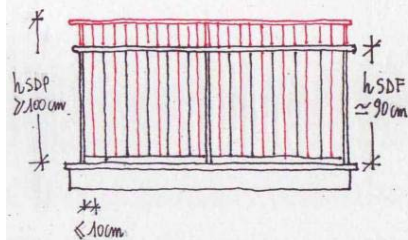
**Alterazioni/non conformità:**

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

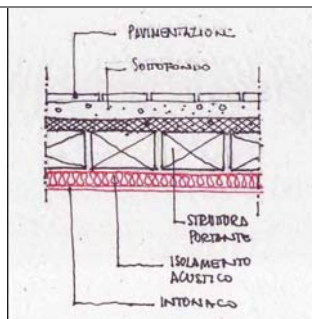


Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



---

**Murature:**  
- struttura  
- rivestimento/  
intonaci  
- porte

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 10.

**Alterazioni/non conformità:**

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

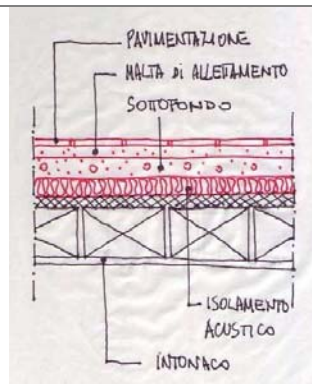
**Scale:**  
- struttura  
- rivestimento  
scalini,  
intonaco  
- ringhiere/parapetti

Struttura a mensola con gradini incastrati nella muratura.

**Alterazioni/non conformità:**

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120.

---



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 19

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1954/55 – In linea</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Trieste</h3> <p>Via Bassano del Grappa 6/8 e 7/9</p> <p><i>Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1954/55</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> arch. Vittorio Gandolfi</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>                        |  |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>  |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 2 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 12/edificio <b>N° vani:</b> 36/edificio</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 318,08 m<sup>2</sup> /edificio <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 11,70 m <b>Vol. lordo:</b> 3721,56 m<sup>3</sup> /edificio</p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>Comune di Parma (civico 6/8) e privati (civico 7/9)</p> <p><b>Gestione:</b> ACER (civico 6/8)</p>   |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |

**Descrizione generale:**

L'edificio ha tipologia in linea ed è servito da due blocchi scala. La pianta è praticamente simmetrica. Ogni blocco scala serve due appartamenti per piano. Il piano terra, analogamente a tutti gli altri edifici condominiali, ospita le cantine pertinenziali agli appartamenti e le lavanderie comuni. I profili delle facciate sono praticamente lisci, salvo alcuni punti di interruzione dati dalla presenza dei balconi, i quali pur essendo aggettanti, creano delle sorte di nicchie, dovute all'arretramento della porzione della facciata rispetto al filo dominante. Una delle caratteristiche che non passa inosservata, riguarda la presenza di finestre sfalsate rispetto alla linea orizzontale dei davanzali. La finitura esterna delle facciate è interamente intonacata e tinteggiata, i serramenti sono prevalentemente in legno, le lattonerie in acciaio inox e la copertura a doppia falda ha manto in tegole marsigliesi. Come tutti gli edifici realizzati nel quartiere, gli affacci principali sono rivolti ad est e ad ovest.

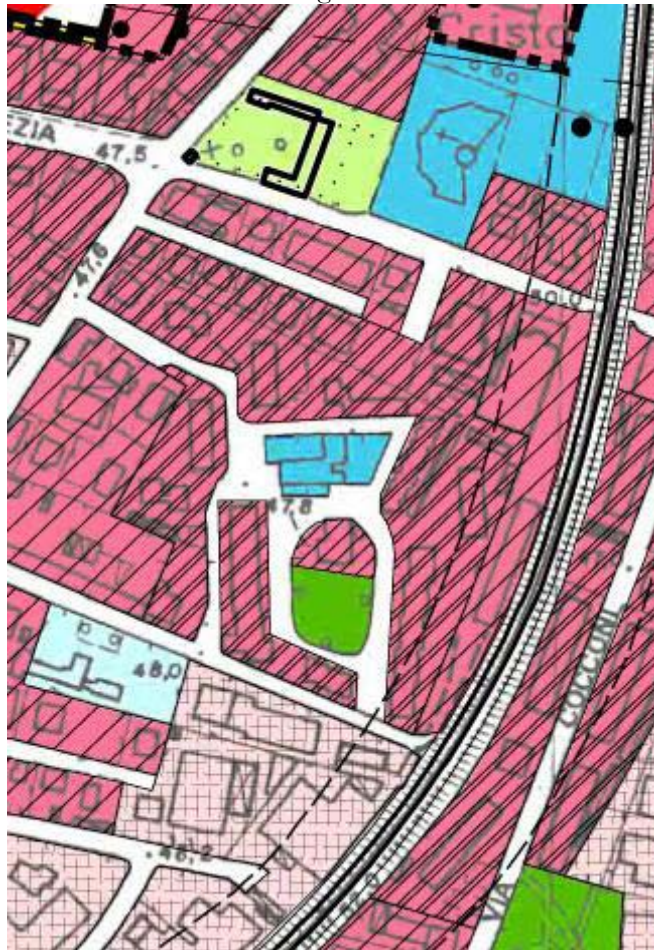
*Estratto dalla licenza edilizi (vedi Scheda 18)*





## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**



*Estratto della tavola sinottica*

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |   |
|---|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |    | Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

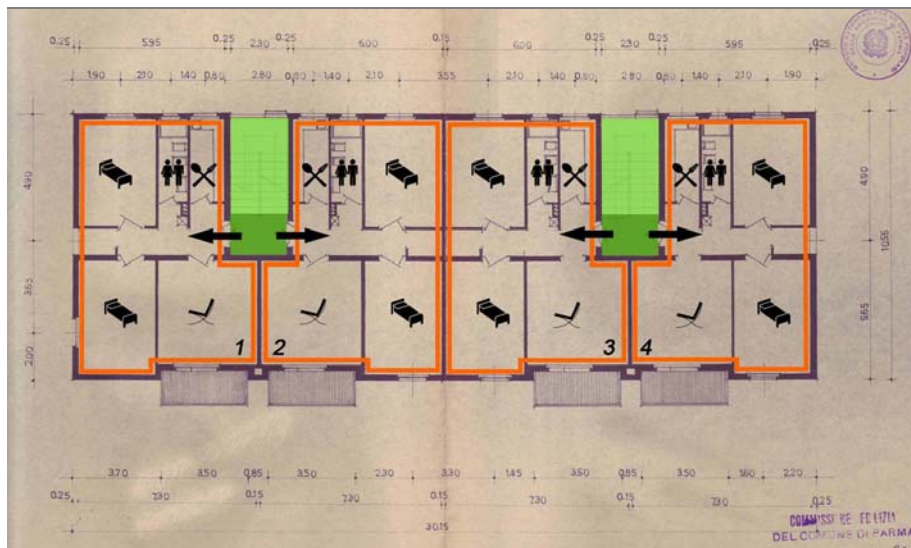
- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.










## Analisi distributiva



Pianta piano tipo

### Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1     | 3    | 61,56                  | 2,7                | 166,21                   |
| 2     | 3    | 61,56                  | 2,7                | 166,21                   |

#### NOTE:

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, dove il piano terra è adibito a cantine e garage; i tre piani successivi sono uguali tra loro come le singole unità immobiliari. Ogni unità abitativa ha un'altezza interpiano di 2,70m e muratura portante di 40cm al piano terra e al primo, mentre i successivi di 25cm. Nella tabella viene riportata solo la numerazione progressiva delle prime unità senza l'indicazione del piano.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili.  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | L'area cortilizia che consente l'accesso alle autorimesse permette la sosta di qualche mezzo.   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | L'area antistante l'ingresso al fabbricato non è particolarmente pregevole, poiché interessata dalla presenza delle autorimesse e dallo spazio di manovra. La pavimentazione è pertanto in asfalto. Nel retro è presente uno spazio adibito a giardino con prato e vegetazione. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

---

## Locali interni

|   | STATO DI FATTO  | → |
|---|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità<br>immobiliari | L'ingresso principale, è praticamente a raso con il marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dal vano scala.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato pienamente accessibile dagli spazi comuni, poiché nonostante la presenza di un ascensore con sbarco al piano ammezzato, per raggiungere le singole unità è necessario percorrere una rampa di scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

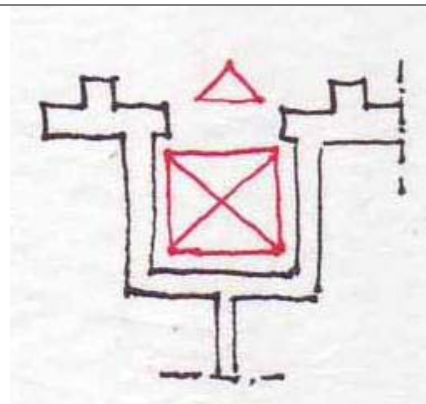
-

Cortili e giardini sono elementi essenziali da salvaguardare e pertanto devono essere pensati interventi mirati a migliorarne la fruibilità per consentire anche spazi per il gioco dei bambini.

-

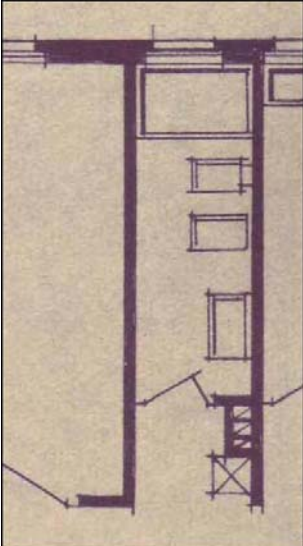
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.



## Locali interni

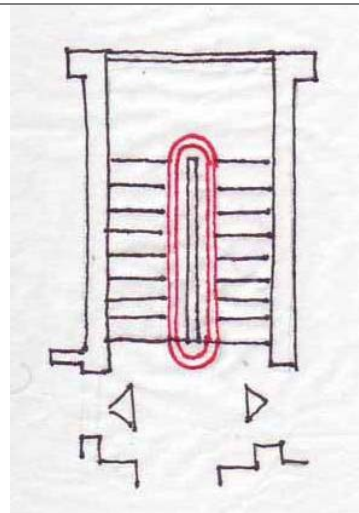
---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b>  |
|--|---|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, in particolare per quanto attiene alla larghezza delle rampe <120 cm e l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato che dal piano ammezzato di sbarco dell'ascensore conduce ai singoli ingressi degli alloggi. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 230 ed è quindi assai sacrificato. |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>              | I percorsi interni agli appartamenti presentano caratteristiche adeguate.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>                      |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 ma le dimensioni del lato minore sono sempre inferiori a 1,80m. |

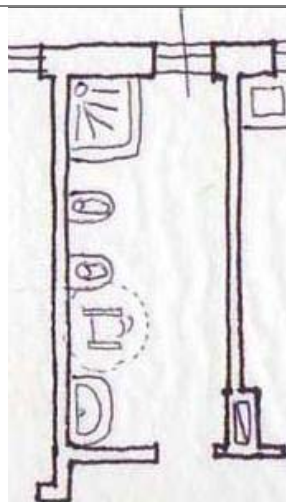


### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

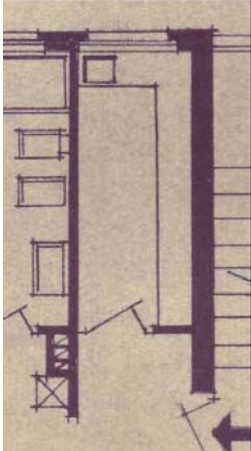
Se le dimensioni lo permettono è necessario installare un servoscala che consenta l'accessibilità agli appartamenti dal piano di sbarco dell'ascensore. Per gli edifici presenti nel complesso si consiglia di adottare una soluzione che preveda l'installazione dell'elevatore internamente a costo di sacrificare spazi abitativi.



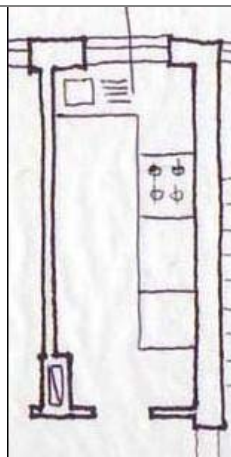
Per l'adeguamento dei servizi sarebbe necessario l'allargamento e l'eventuale redistribuzione degli apparecchi sanitari, mediante lo spostamento di pareti divisorie e la sostituzione della vasca con doccia. Gli eventuali interventi di adattabilità non sarebbero tali da limitare la capienza abitativa.



## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | →  |
|--|---|--|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |    | Le dimensioni non sono abitabili e garantiscono le condizioni minime necessarie per garantire la cottura e la preparazione dei cibi. |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Considerando che in tali ambienti si debba consumare anche il pranzo, i locali soggiorno hanno caratteristiche al limite della tollerabilità.                             |  |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate  |  |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Presenti in ogni alloggio   |  |
| <b>Porte e Finestre</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le porte di accesso all'angolo cottura ed al servizio igienico hanno larghezza inferiore a cm 80 e pertanto non accettabili. |  |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano terra   |  |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti  |  |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti  |  |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Presenti al piano terra.  |  |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento



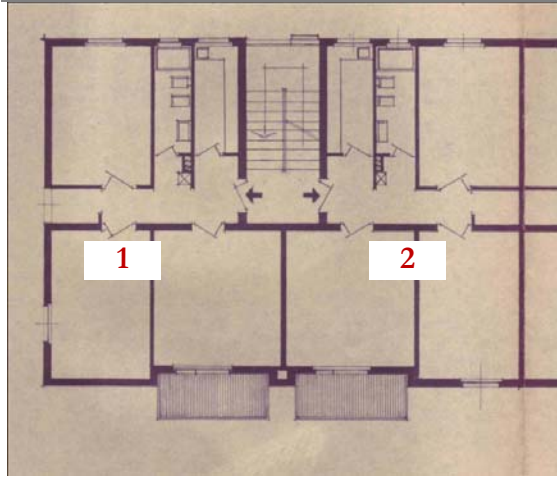
Le dimensioni sono difficilmente adeguabili per motivi strutturali, ovvero bisognerebbe ridurre lo spazio della camera da letto, ma non risulterebbe conveniente perché limiterebbe la capienza abitativa.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

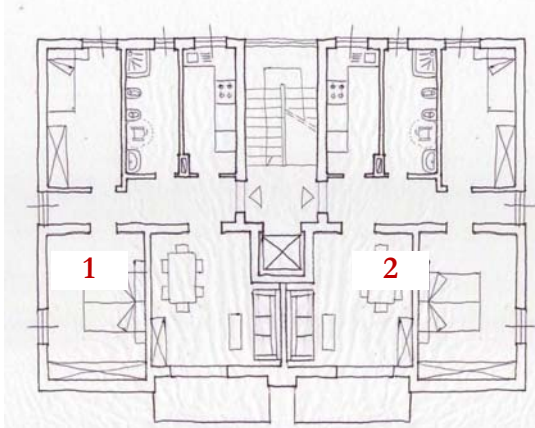
Le porte devono essere adeguate risezionando i rispettivi vani nelle pareti.

-

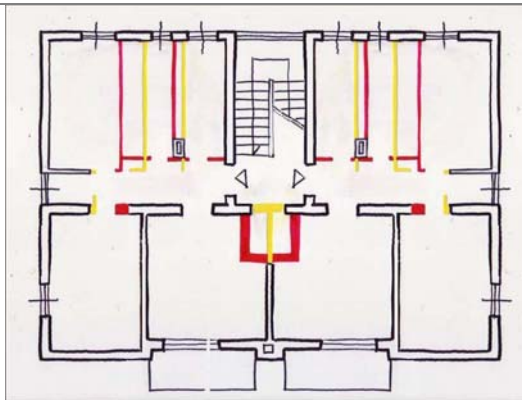
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                      | <b>Unità<br/>1=2</b>  |                  |
|----------------------|-----------------------|------------------|
|                      | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  |
| CAPICENZA ABITATIVA: | 4 persone             | <b>3 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:       | 2                     | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE       | 1                     | 1                |
| CUCINA – COTTURA:    | cottura               | cottura          |
| LOC. ZONA GIORNO:    | 1                     | <b>1</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:    | 3,91 mq.              | <b>5,48 mq.</b>  |
| RIPOSTIGLI:          | 0                     | 0                |
| BALCONI:             | 1                     | 1                |
| SUP.per VANO:        | 20,52 mq              | <b>20,04 mq</b>  |
| SUP. per AB.:        | 15,39 mq              | <b>20,04 mq</b>  |

#### **Unità abitativa 1=2**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone** contro le **4 persone** per le quali è stato progettato e realizzato. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riduzione e conseguente riorganizzazione spaziale della zona giorno in quanto è stato inserito un ascensore condominiale tra due unità abitative; così come l'angolo cottura è stato ampliato perché risultava troppo piccolo. Per l'adeguamento del servizio igienico, che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, si è sacrificato spazio alla camera doppia che non presentando più una superficie minima di 14 mq in base alle disposizioni in materia igienico sanitaria previste dal RUE si trasforma in camera singola.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in acciaio.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono esterni in acciaio.

---

#### Camini ed altri terminali

Comignoli in elementi prefabbricati

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati di progetto, nei quali veniva indicata una soluzione più curata.

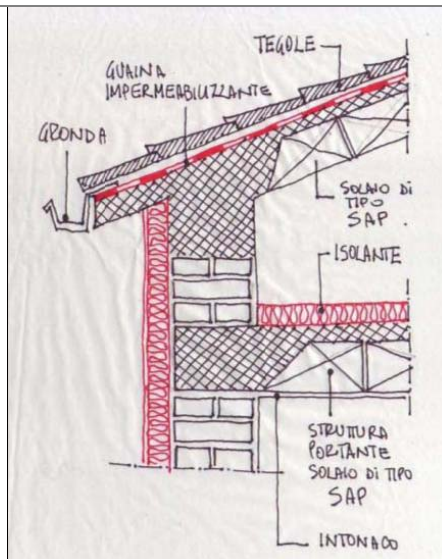
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

L'altezza del fabbricato, rende visibile la presenza di camini. Gli interventi di adeguamento riguardano l'ordinaria manutenzione da compiere periodicamente. Per garantire un aspetto più curato si potrebbe prevedere una foderatura dei comignoli esistenti con muratura.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata. La sezione muraria ha spessore di cm 38 (3 teste) per il piano terra e di cm 25 (2 teste) per i piani superiori.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

I telai delle finestre e delle porte finestre dei balconi sono nella maggior parte in legno. Il portone dell'ingresso principale è in alluminio bronzato. L'oscuramento è garantito da scuri in legno verniciato che nelle porte dei balconi sono a scorrere.

#### Alterazioni/non conformità:

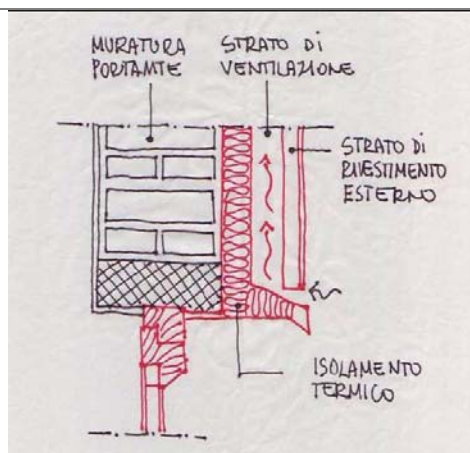
Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quanto meno l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nell'intero fabbricato in maniera omogenea.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



#### **Isolamenti**

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### **Elementi di completamento:**

- **davanzali**
- **cornici**
- **zoccolature**
- **marcapiani**
- **pensiline**

I davanzali delle finestre sono in cemento tinteggiato. Altri elementi di completamento riguardano: tendoni parasole nei balconi, la pensilina a protezione dell'ingresso principale. Il fabbricato è privo di un apparato decorativo.

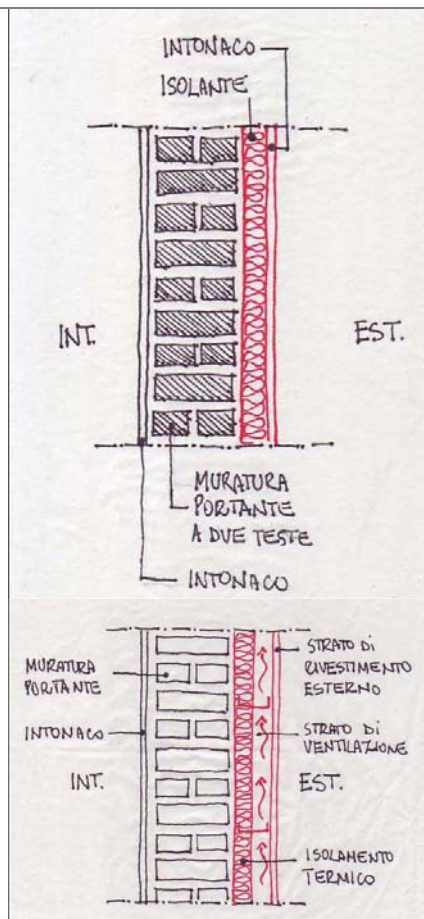
**Alterazioni/non conformità:**

La pensilina a protezione dell'ingresso non era prevista dal progetto. I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia omogenea. I prospetti sono leggermente differenti rispetto ai disegni licenziati.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri.



Necessità di uniformare il sistema di ombreggiamento dei balconi: o tendoni o persiane. E' consigliabile l'impiego dei tendoni (tra l'altro in netta maggioranza e fra loro omogenei) Rimozione della pensilina a protezione di un balcone dell'ultimo piano. E' sempre necessario la dotazione di un regolamento condominiale o progetto unitario che disciplinino i singoli interventi ed eventualmente proponghano più soluzioni nel rispetto dei principi di uniformità e di decoro delle facciate.

## **Involucro edilizio – Chiusure verticali**

---

### **STATO DI FATTO**



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Solai aggettanti son solette a sbalzo, tinteggiate.

**Alterazioni/non conformità:**

Si rilevano alterazioni dovute alle infiltrazioni.

**Ringhiere e parapetti**

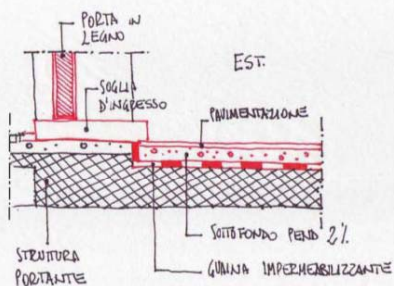
In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

**Alterazioni/non conformità:**

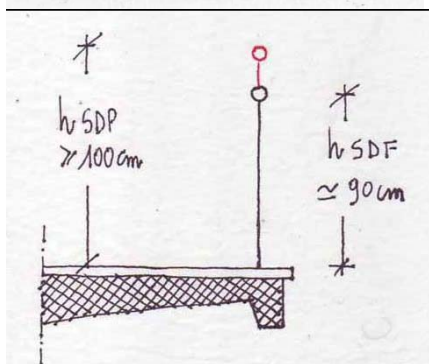
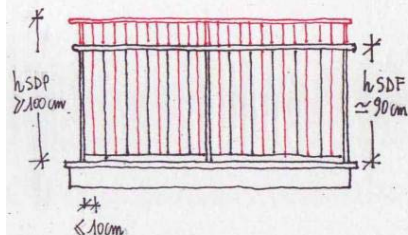
Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Si dovranno eseguire interventi di impermeabilizzazione della pavimentazione, tenendo conto di un corretto sistema di scolo delle acque in grado di evitare il ristagno che genera col tempo infiltrazioni e risalite di umidità nelle murature dei parapetti e dell'edificio.



Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## Partizioni interne

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- **struttura**
- **rivestimento**
- **strati funzionali**

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### **Murature:**

- **struttura**
- **rivestimento/  
intonaci**
- **porte**

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 10.

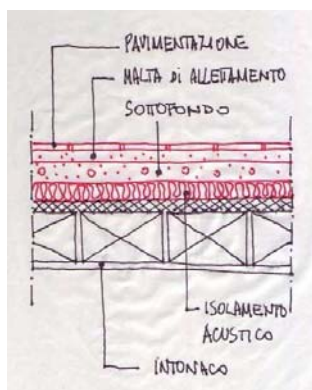
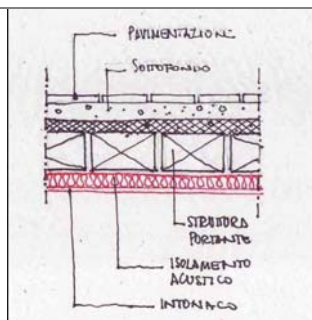
#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.



|  |   |
|--|---|
| <b>Scale:</b>  | Struttura a mensola con gradini incastrati nella muratura.  |
| - struttura  |   |
| - rivestimento<br><b>scalini,</b><br><b>intonaco</b> | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120. |
| - ringhiere/parapetti                                |   |

---



Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 20

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1953– A schiera</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Trieste</h3> <p>Via Grado 4/18</p> <p><i>Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1953<br/><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari<br/><b>Progettista:</b> arch. Vittorio Gandolfi<br/><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949<br/><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953<br/><b>Tipologia edilizia:</b> a schiera <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p> |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>  |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 2 fuori terra<br/><b>N° unità abitative:</b> 9 <b>N° vani:</b> 27<br/><b>Sup. in pianta:</b> 367,65m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup><br/><b>Altezza totale:</b> 6,80 m <b>Vol. lordo:</b> 2500 m<sup>3</sup><br/><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p>                 |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

**Descrizione generale:**

L'edificio ha tipologia a schiera a fronti sfalsati, ogni unità ha dimensioni molto modeste, si articola su due piani con la zona giorno al piano terra e la zona notte a nord. La pianta nel suo complesso assume una composizione articolata dovuto al ripetersi in serie di nove unità tipo, ognuna con affaccio sfalsato rispetto a quelle di fianco.

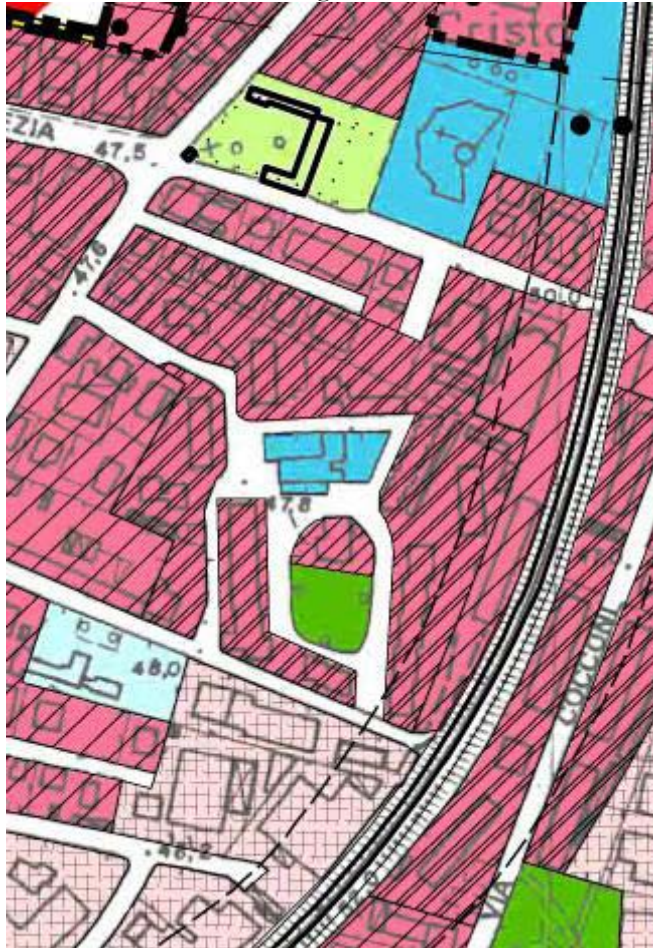
Le facciate di ogni singola unità sono movimentate da una fascia verticale tinteggiata di colore diverso e leggermente incassata rispetto al filo dominante del fronte. In tale fascia è racchiusa la porta dell'ingresso all'abitazione e la finestra del bagno, più piccola rispetto alle altre e sfalsata rispetto alla linea orizzontale del davanzale della finestra più grande del piano primo. La finitura esterna delle facciate è interamente intonacata e tinteggiata, i serramenti sono prevalentemente in legno, le lattronerie in lamiera zincata e la copertura a doppia falda ha manto in tegole marsigliesi. Come tutti gli edifici realizzati nel quartiere, gli affacci principali sono rivolti ad est e ad ovest.

*Estratto dalla licenza edilizia (vedi Scheda 18)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

unità minima di intervento

**Estratto della tavola sinottica**

| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |   |
|--|---|---|
| Art. 32<br>PSC                                     |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                                     |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |    | Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                                     |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                                     |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.

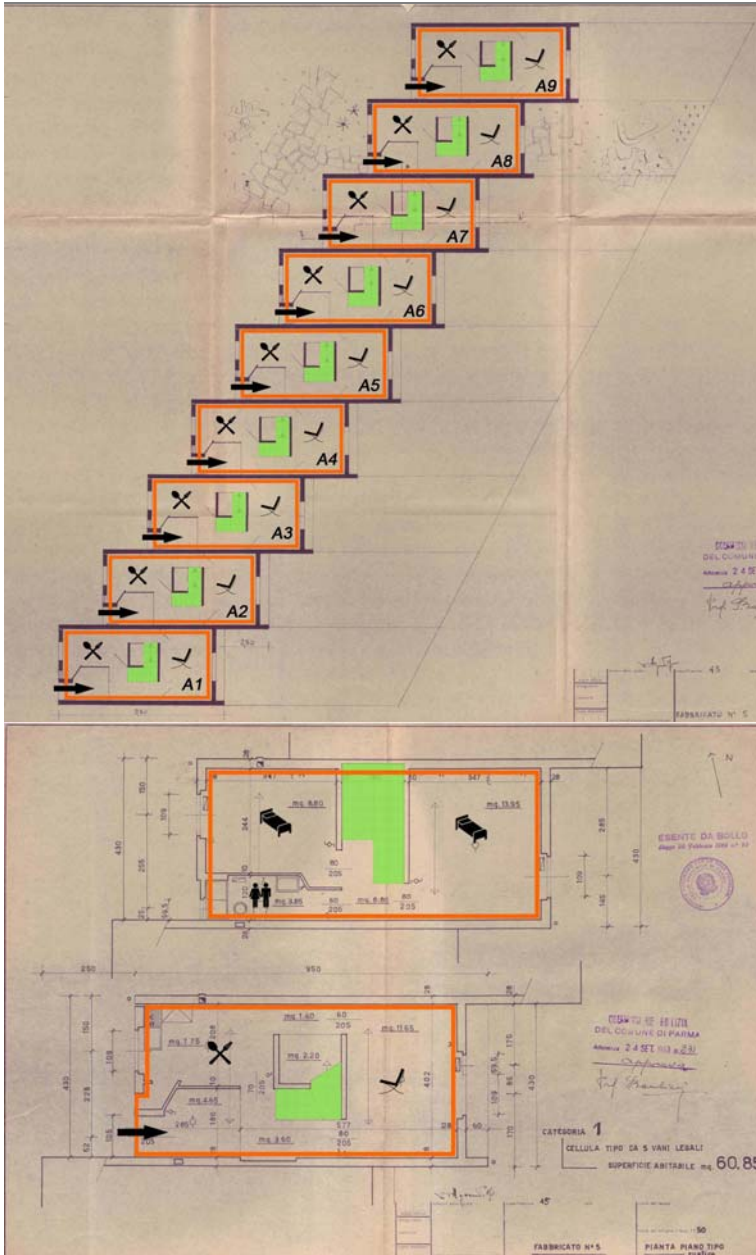
***Disciplina attuativa proposta***

***Unità minime di intervento***

Per gli interventi di recupero, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento. In base al progetto, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.



## Analisi distributiva



Pianta piano tipo



## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo

**A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio

**1,2,3...** Numero progressivo delle unità

 Spazi comuni

 Distribuzione orizzontale

 Distribuzione verticale

| Unità        | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|--------------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>A1</b>    | 1    | 28,55                  | 2,7                | 77,09                    |
| <b>B1</b>    | 2    | 35,4                   | 2,7                | 95,58                    |
| <b>A1+B1</b> | 3    | 63,95                  | 2,7                | 172,66                   |

### NOTE:

La pianta del piano terra descrive il complesso di case a schiera a fronti sfalsati. Ogni unità abitativa si sviluppa su due piani (altezza interpiano 2,70m e muratura portante di 28cm) ed è dotata di ingresso privato e giardino retrostante. Ripetendosi in modo uguale in tabella sono riportati solo i dati di un'unità tipo.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Percorsi</b>  | Nel fronte principale sono presenti percorsi a raso che dalla strada conducono ai singoli ingressi. La pavimentazione è in cemento.  |   |
|  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La pavimentazione in cemento non è durevole ed esteticamente gradevole. Tutti accessi sono preceduti da un gradino.                           |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Non presenti.  |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Sul fronte principale (lato ingressi) ci sono piccole aiuole verdi che in alcuni casi ospitano alberi. Sul retro sono presenti piccoli giardini privati non visibili dagli spazi pubblici. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b> -                                 |  |   |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

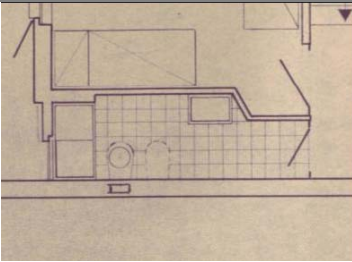
Nell'ipotesi di una sistemazione esterna, è consigliabile la sostituzione della pavimentazione da cemento a pietra o con altra pavimentazione esteticamente più gradevole e durevole (ad es. se la pietra è troppo onerosa non è da escludere la soluzione con autobloccanti da posare eventualmente sul piano esistente).

-

Le aiuole antistanti il fabbricato costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato. E' pertanto consigliabile uno studio unitario del verde che non sia fondato su criteri di omogeneità ma di differenziazione (ad es. pensare a soluzioni che prevedano l'introduzione di diverse essenze vegetali e che abbiano diversi periodi di fioritura). Salvo casi particolari e di entità contenuta è sconsigliabile l'introduzione di essenze sempreverdi tutte uguali o di essenze che fioriscono e sfioriscono tutte insieme.

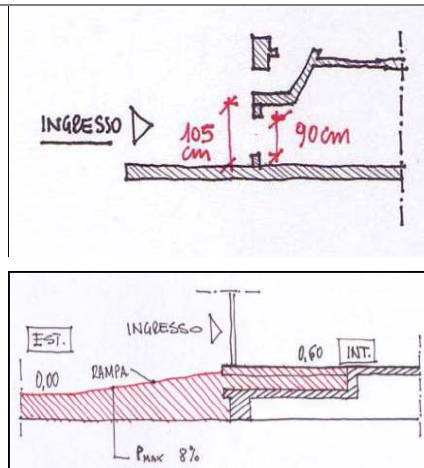
-

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Rispetto al progetto originario i singoli ingressi non sono parzialmente in nicchia. Ogni porta di ingresso è preceduto da un gradino ed il locale è posto ad una quota del pavimento più bassa rispetto a quella degli altri locali. Sono pertanto presenti barriere architettoniche. Per le sue caratteristiche, ogni unità è soggetta al soddisfacimento del requisito dell'adattabilità in base al D.M. 236/89, ma la situazione esistente non rende facilmente attuabili opere di adeguamento in caso di necessità. |   |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                           | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, sia per quanto attiene alla larghezza sia per il rapporto alzata-pedata.   |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | Le dimensioni non rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89. In particolare, in alcuni casi, hanno larghezza inferiore ad 1 m.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>  |  <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89.  |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

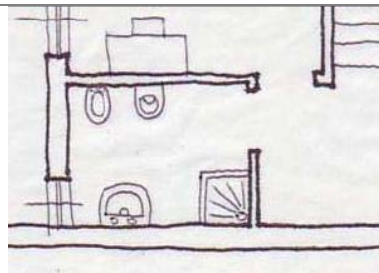
In tema di abbattimento di barriere architettoniche, sarebbe quantomeno necessario uniformare la quota del pavimento del locale ingresso rispetto a quella dei locali confinanti attraverso il riempimento con sottofondo e la posa di un pavimento. Inoltre si dovrà realizzare una rampa di raccordo ( $p_{max}$  8%) tra la pubblica via e la porta di ingresso.



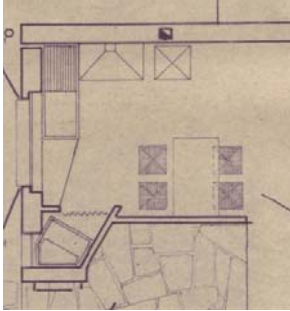
Per le caratteristiche della scala, un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi, fino ad alterarne la capienza abitativa.

Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi, fino ad alterarne la capienza abitativa.

Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi, fino ad alterarne la capienza abitativa.

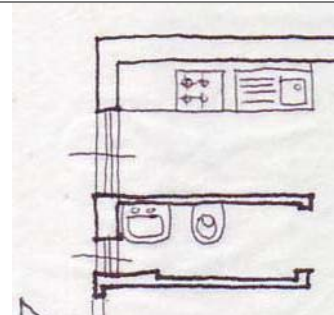


## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | →  |
|--|--|--|
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  |   | Le dimensioni sono coerenti ma al limite per consentire il pranzo nell'ambiente. |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Lo spazio è eccessivamente ridotto (mq. 11,65) e non conforme se rapportato alle esigenze moderne di comfort ed alle caratteristiche minime dei locali di abitazione previste dai vigenti regolamenti.   |  |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche non sono adeguate ai parametri igienico sanitari.   |  |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Presenti in ogni alloggio nel sottoscala.  |  |
| <b>Porte e Finestre</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La dimensione di alcune porte non è conforme. Ad es. quella del bagno è larga cm 60. Le dimensioni delle finestre, invece sono tali da garantire gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16). |  |
| <b>Cantine private</b>   | Non presenti nel progetto originale  |  |
|  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Sono state ricavate in un blocco esterno al fabbricato.   |  |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti   |  |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti   |  |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Non presenti   |  |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessario che ogni cucina/angolo cottura abbia il foro di aerazione e che questo sia effettuato in una posizione coerente per il rispetto della facciata ed i requisiti di unitarietà.



L'apparato distributivo eccessivamente vincolato non consente interventi di adeguamento se non di carattere sostanziale.

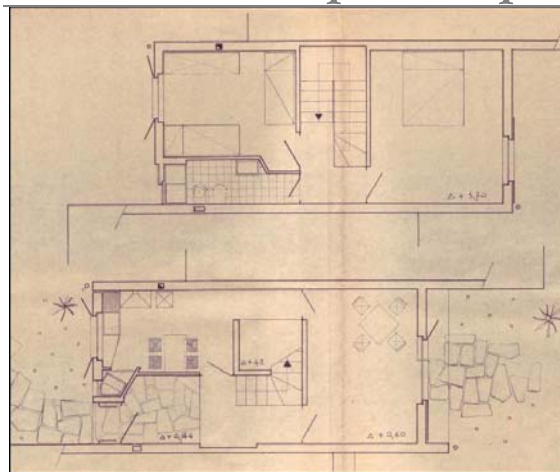
Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq. Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi, fino ad alterarne la capienza abitativa.

Le porte devono essere adeguate risezionando i rispettivi vani nelle pareti. L'eventuale adeguamento è subordinato ad una ridistribuzione dei locali.

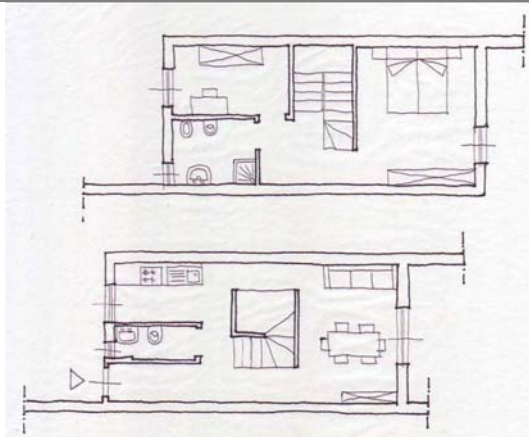
Un possibile adeguamento deve essere gestito a livello urbanistico rapportato alla scala di quartiere.

-

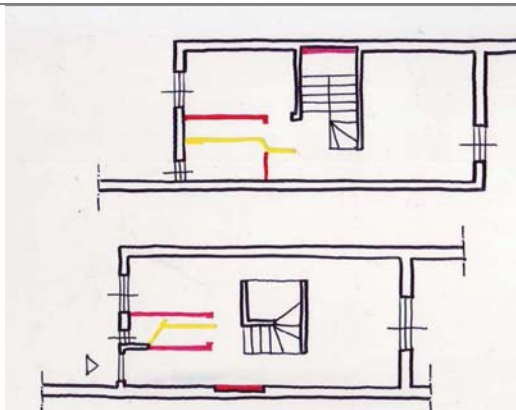
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni



|                     | <b>Unità tipo</b>     |                  |
|---------------------|-----------------------|------------------|
|                     | <b>Stato di fatto</b> | <b>Progetto</b>  |
| CAPACITÀ ABITATIVA: | 4 persone             | <b>2 persone</b> |
| CAMERE DOPPIE:      | 2                     | <b>1</b>         |
| CAMERE SINGOLE      | 1                     | <b>0</b>         |
| CUCINA – COTTURA:   | cucina                | <b>cottura</b>   |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1                     | <b>1</b>         |
| SERVIZI IGIENICI:   | 3,93 mq.              | <b>4,72 mq.</b>  |
| RIPOSTIGLI:         | 2                     | <b>1</b>         |
| BALCONI:            | 0                     | <b>0</b>         |
| SUP. per VANO:      | 15,96 mq              | <b>21,31 mq</b>  |
| SUP. per AB.:       | 15,96 mq              | <b>31,97 mq</b>  |

#### **Unità abitativa tipo**

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone** contro le **4 persone** per le quali è stato progettato e realizzato. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della cucina poiché si è creato un bagno di servizio confinante con l'ingresso inglobando il ripostiglio e riducendo la cucina; al piano primo, per l'adeguamento del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, si è ridotta notevolmente la camera da letto doppia che non corrispondendo alle disposizioni in materia igienico sanitaria previste dal RUE, è stato adibita a studio. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto:

- canale di gronda  
- rivestimento  
dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in acciaio.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono esterni in acciaio.

---

#### Camini ed altri terminali

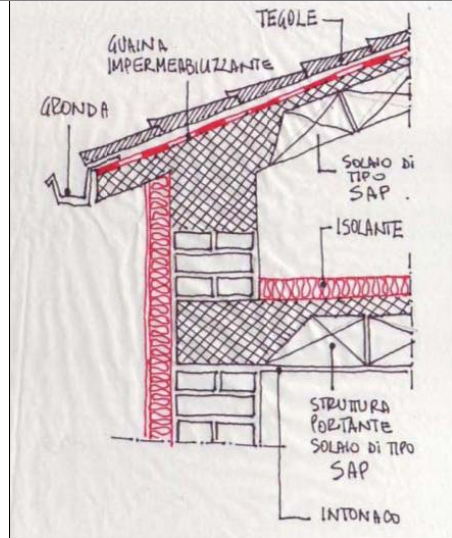
Ogni unità è dotata di almeno uno o più camini per canne fumarie ed esalatori

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati di progetto. Ogni comignolo è in elementi prefabbricati tipo fibrocemento o eternit.

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

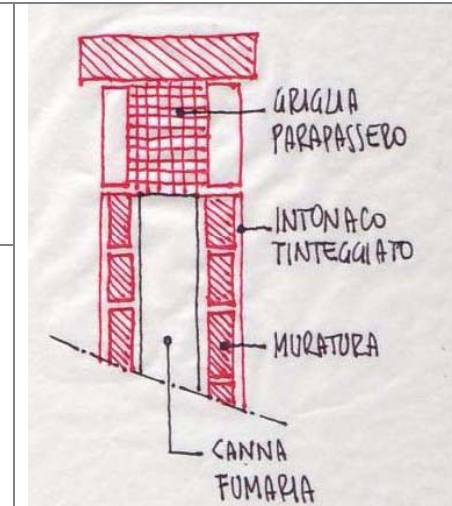
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.



Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.



I comignoli in eternit devono essere necessariamente rimossi e smaltiti secondo le necessarie procedure di Legge. Sarebbe consigliabile introdurre comignoli della medesima tipologia anche in elementi prefabbricati, ovvero realizzarli in muratura intonacata e tinteggiata con tonalità analoghe a quelle del manto di copertura in laterizio. E' inoltre auspicabile l'introduzione di una griglia parapassero. Tali accorgimenti risultano importanti in quanto la modesta altezza dell'edificio rendono i comignoli assai vistosi e disturbano quindi il decoro architettonico.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



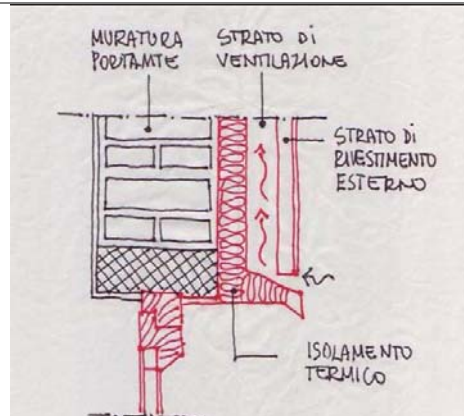
---

|  |   |
|--|---|
| <b>Muratura:</b><br>- muratura portante<br>o di tamponamento<br>- intonaco<br>- tinteggiatura<br>- eventuali altri<br>rivestimenti | Muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata.<br>La sezione muraria ha spessore di cm 28 cm.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato.  |
| <b>Infissi:</b><br>- porte/finestre/<br>schermature<br>- inferriate  | I telai delle finestre sono nella maggior parte in legno. In alcune unità vi sono inferriate e zanzariere. Le finestre piccole hanno un sistema di oscuramento mediante frangisole con doghe verticali in cemento tinteggiato.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico. |
| <b>Isolamenti</b>  | (Elemento non previsto nel progetto)<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.   |

---

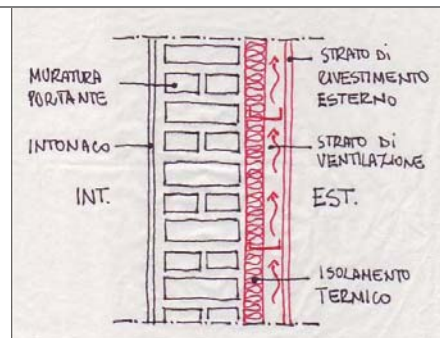
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quanto meno l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nelle diverse case a schiera in maniera omogenea.

La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri. Nelle zone in cui le pareti di confine hanno una sezione ridotta sarebbe necessario posare un strato di isolamento acustico.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

**Elementi di completamento:**

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento tinteggiato.  
Pensiline a sbalzo in cemento armato a protezione degli ingressi.

**Alterazioni/non conformità:**

Sono presenti dilavamenti e deterioramento dell'intonaco.

---

**Solai dei balconi/ballatoi:  
struttura  
rivestimento della  
pavimentazione**

Elementi non previsti.

---

**Ringhiere e parapetti**

Elementi non previsti..

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Ripristino delle condizioni originarie mediante pulizia e tinteggio di singoli elementi con pitture resistenti all'acqua.

## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### **Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 10.

#### Alterazioni/non conformità:

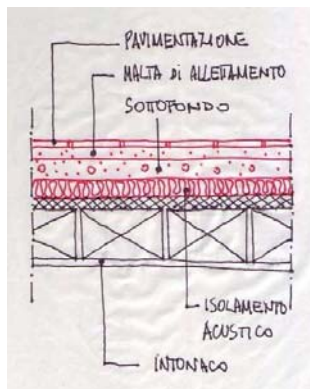
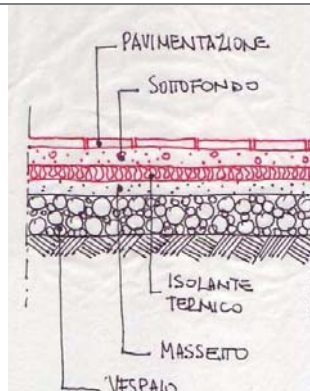
Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.





Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Scale:</b>                | Struttura a mensola con gradini incastrati nella muratura.      |
| - <b>struttura</b>           |   |
| - <b>rivestimento</b>        | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b>                       |
| <b>scalini,</b>              | I parametri dimensionali delle scale non sono conformi          |
| <b>intonaco</b>              | rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle |
| - <b>ringhiere/parapetti</b> | rampe è inferiore a cm 120.                                     |

---

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 21

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| FOTO AEREA               |   | <p><b>1953– In linea</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Trieste</h3> <p>Via Bassano del Grappa 20/28</p> <p><i>Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1953</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> arch. Vittorio Gandolfi</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> in linea <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>    |  |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>   |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 4 fuori terra e un sottotetto</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 30 <b>N° vani:</b> 90</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 1543,05 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 14,40 m <b>Vol. lordo:</b> 22220 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b></p> <p><b>Gestione:</b></p>  |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |    |  |

### **Descrizione generale:**

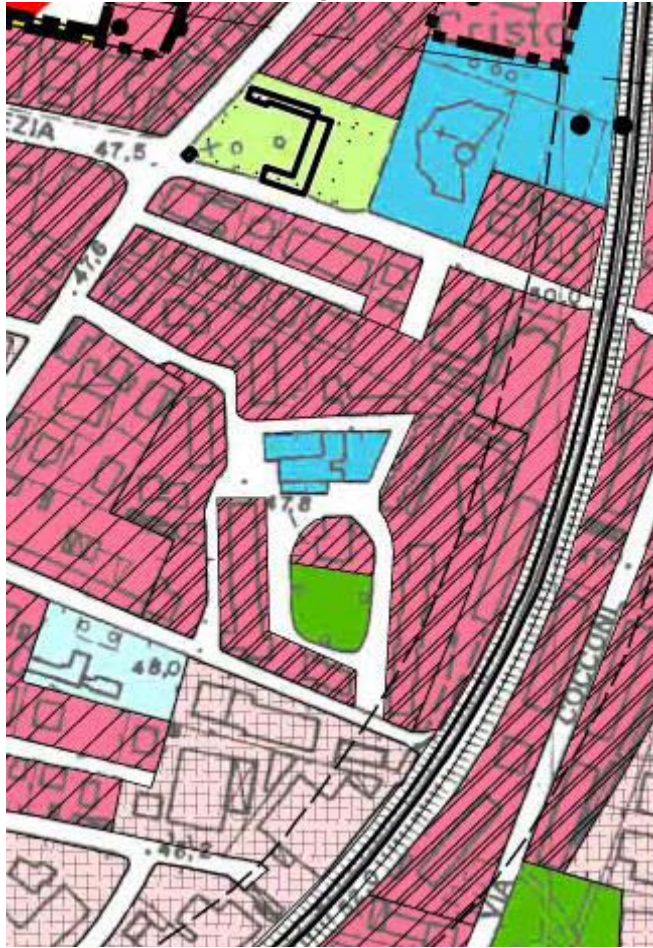
L'edificio ha tipologia in linea, ma rispetto al tipo canonico, questa si distingue per avere i fronti sfalsati che conferiscono una composizione articolata all'intero organismo secondo lo stile comunemente adottato dal progettista nel quartiere. Il fabbricato si compone di cinque blocchi accostati ognuno in posizione sfalsata rispetto all'altro. Ogni blocco comprende un vano scala che da ingresso a due unità per piano. Le cantine pertinenziali agli alloggi e la lavanderia comune sono posti al piano terra. Ogni alloggio è dotato di balcone aggettante sul fronte principale. La finitura esterna delle facciate è interamente intonacata e tinteggiata, i serramenti sono in materiali e tonalità diverse a causa di una pessima strategia di rinnovamento adottata dai singoli condomini, così come le lattinerie sono di diverso materiale. La copertura è a doppia falda ed ha manto in tegole marsigliesi. Lo stato di conservazione è complessivamente alterato sia dal degrado dovuto al tempo che dai vari interventi attuati in maniera sempre disomogenea e poco rispettosa. Come tutti gli edifici realizzati nel quartiere, gli affacci principali sono rivolti ad est e ad ovest.

*Estratto dalla licenza edilizia (vedi Scheda 18)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

**Estratto della tavola sinottica**

| <b>2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>        |   |
|--|---|
| Art. 32<br>PSC                                     |  Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                                     |  Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                  |
| Art. 38<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                     |
| Art. 39<br>RUE                                     |  Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                                     |  Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                                     |  Verde privato   |
| <b>4.2 STRUMENTI URBANISTICI</b>                   |   |
| Art. 9<br>RUE                                      |  Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                  |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                            |
| Art. 10<br>RUE                                     |  Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| <b>9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                                 |  Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35** **Tessuto residenziale consolidato ZB2**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

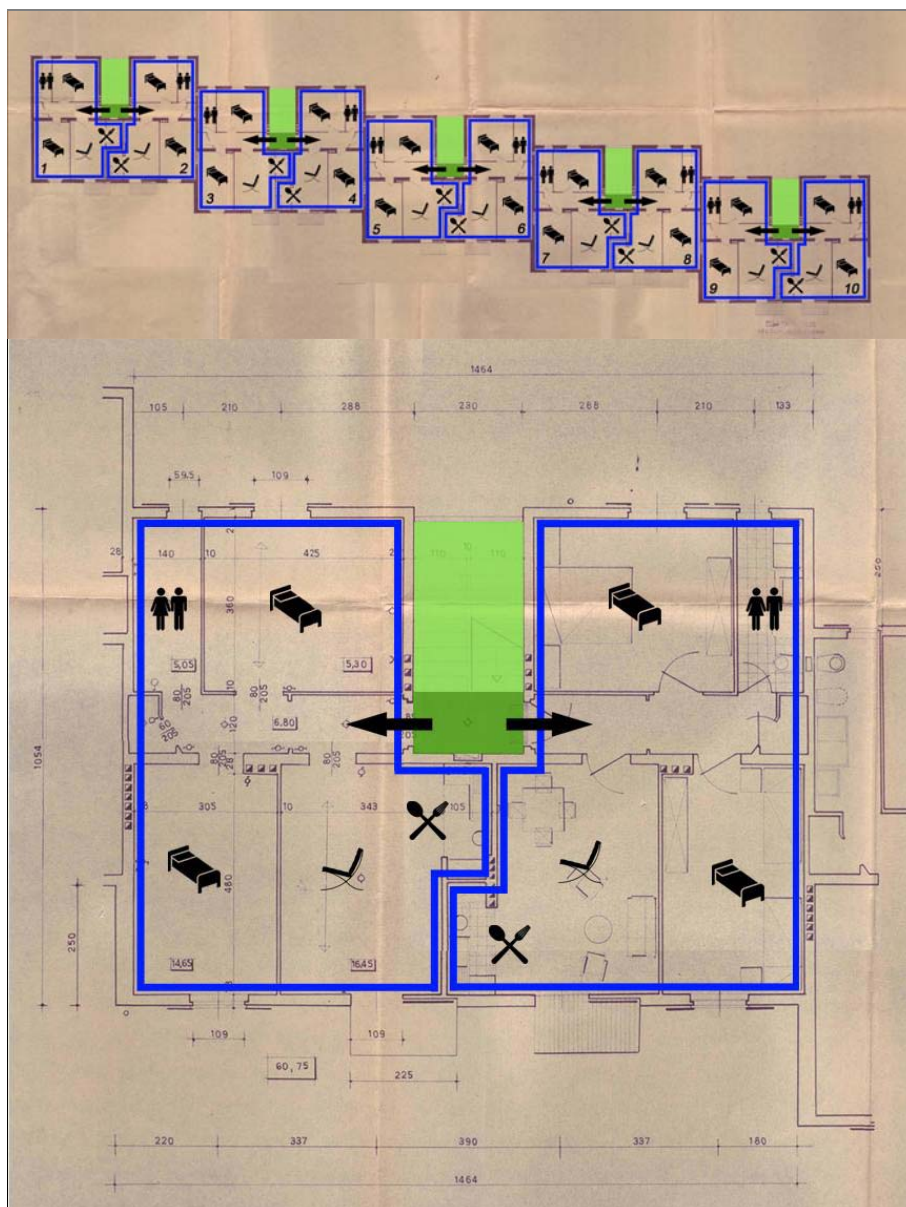
### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.



Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.










## Analisi distributiva



Pianta piano tipo

### Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1     | 3    | 60,04                  | 2,7                | 162,1                    |
| 2     | 3    | 60,04                  | 2,7                | 162,1                    |

#### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra, dove il piano terra è adibito a cantine e garage. I tre piani successivi, i quali hanno un'altezza interpiano di 2,70m e spessore della muratura portante di 28 cm, sono uguali tra loro. Le unità immobiliari si ripetono in modo uguale per tutti i piani quindi in tabella sono riportati solo i dati di un'unità tipo.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Non presenti.   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Sul fronte e su retro sono presenti piccole aiuole verdi. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

## Locali interni

|   | STATO DI FATTO  | → |
|---|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità<br>immobiliari | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Gli ingressi condominiali dei singoli blocchi scala sono praticamente a raso con il marciapiede stradale e quindi accessibili. Per le sue caratteristiche, ogni unità è soggetta al soddisfacimento del requisito dell'adattabilità in base al D.M. 236/89. |   |
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                              | <u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89, sia per quanto attiene alla larghezza sia per il rapporto alzata-pedata.  |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>   | Le dimensioni rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 poiché di larghezza superiore a 1 m.   |   |

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

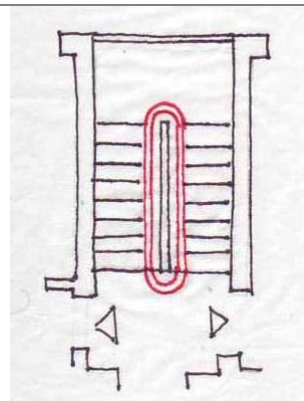
-

Le aiuole costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato.

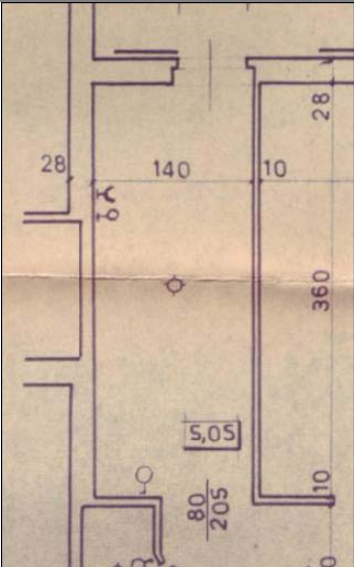
-

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servo scala compatibili per la larghezza della rampa, ovvero, previo interventi di maggiore entità e costi, studiare una soluzione per l'installazione di un ascensore sacrificando spazi abitativi.

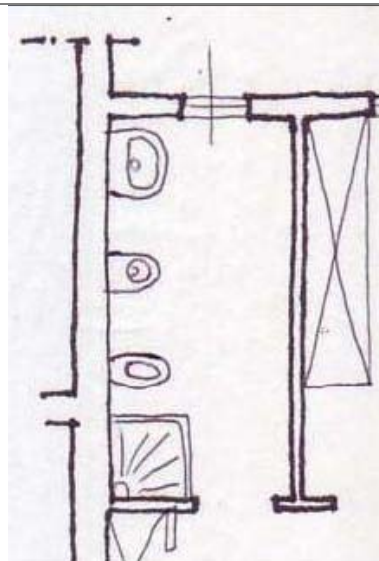


## Locali interni

|   | STATO DI FATTO  | →   |
|---|---|---|
| Servizi igienici  |  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 perché hanno il lato minore di cm 140.  |
| Cucina/<br>Angolo cottura   |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni sono limitate e garantiscono le condizioni minime necessarie per garantire la cottura e la preparazione dei cibi.  |
| Zona giorno:<br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        |   | Per le sue dimensioni è al limite della comodità, considerando che in tale ambiente si deve inoltre consumare il pranzo.  |
| Camere da letto:<br>- singole<br>- doppie                         |   | Le caratteristiche non sono adeguate ai parametri igienico sanitari.  |
| Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati |   | Presenti in ogni alloggio.  |
| Porte e Finestre  |   | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>La dimensione delle porte è di 80cm, 85cm quella di ingresso. Le dimensioni delle finestre, invece sono al limite per garantire gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16). |

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi.



Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi.

L'apparato distributivo eccessivamente vincolato non consente interventi di adeguamento se non di carattere sostanziale.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq. Un intervento di adeguamento sarebbe di difficile attuazione se non attraverso una significativa riorganizzazione degli spazi, fino ad alterarne la capienza abitativa.

## **Locali interni**

---

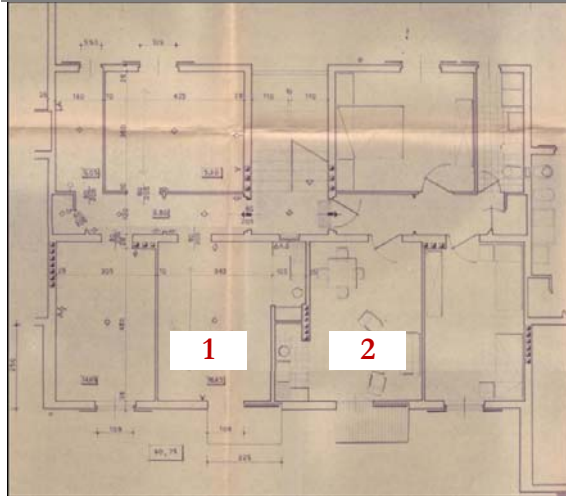
|                               | <b>STATO DI FATTO</b>    | <b>→</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------|
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano terra. |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti             |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti             |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | -                        |          |

---

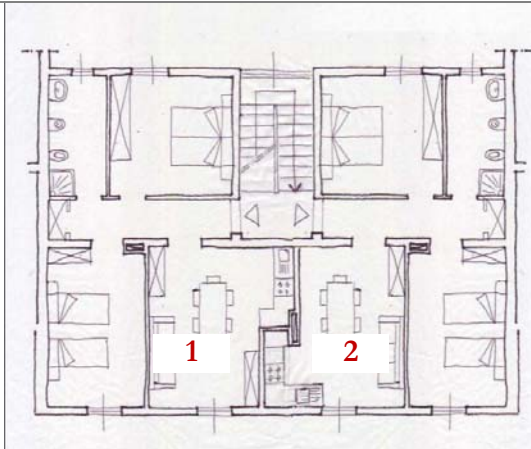


|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b>   |
|  |
| Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare posti auto al piano interrato e lasciare la copertura praticabile al fine di non sacrificare il cortile. |
| -  |

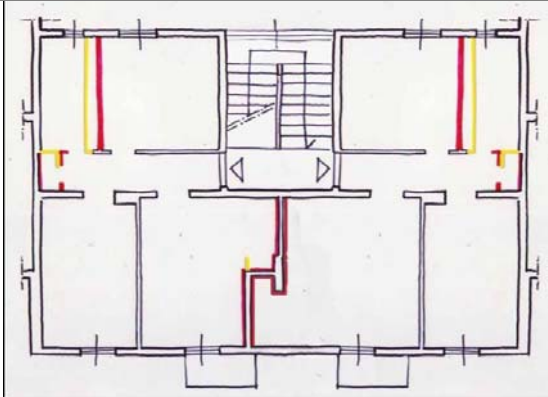
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità<br>1=2   |                 |
|---------------------|----------------|-----------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto        |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 4 persone      | 4 persone       |
| CAMERE DOPPIE:      | 2              | 2               |
| CAMERE SINGOLE      | 0              | 0               |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | <b>1</b>        |
| SERVIZI IGIENICI:   | 5,04 mq.       | <b>6,86 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 1               |
| BALCONI:            | 1              | 1               |
| SUP.per VANO:       | 20,01 mq       | 20,01 mq        |
| SUP. per AB.:       | 15,01 mq       | 15,01 mq        |

#### Unità abitativa 1=2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **4 persone**. Nello specifico gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale del servizio igienico che allo stato attuale non possiede caratteristiche accettabili sia in tema di adattabilità e visitabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche che in tema di comodità, si è quindi sacrificando così un po' di spazio alla camera da letto. Le pareti di confine tra un'unità e l'altra, avendo spessore esiguo, si ritiene non abbiano adeguate prestazioni di isolamento acustico, pertanto si è ipotizzato di realizzare una controparete con applicazione di relativo isolante.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in lamiera.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata.

---

#### Camini ed altri terminali

Ogni unità è dotata di almeno uno o più camini per canne fumarie ed esalatori

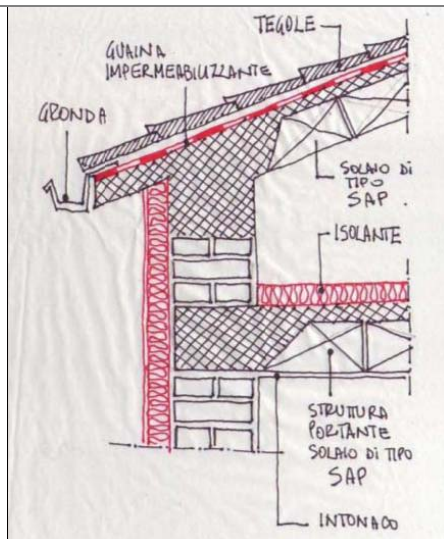
**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati di progetto. Ogni comignolo è in elementi prefabbricati tipo fibrocemento o eternit.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

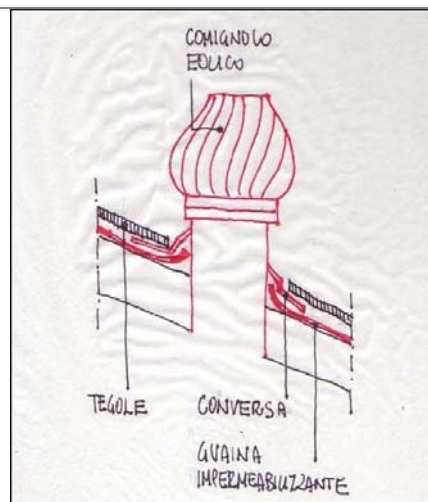
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.



Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.



I comignoli in eternit devono essere necessariamente rimossi e smaltiti secondo le necessarie procedure di Legge. E' inoltre auspicabile l'introduzione di una griglia parapassero. L'altezza del fabbricato non rende particolarmente vistosa la presenza di camini.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

Muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata. La sezione muraria ha spessore di cm 28 cm.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/schermature
- inferriate

I telai delle finestre sono nella maggior parte in legno. I portoni dell'ingresso principale sono in ferro o in alluminio. L'oscuramento è garantito da scuri nella maggioranza in legno verniciato marrone; quelli del balcone sono a scorrere in esterno, mentre il progetto originario li prevedeva a scomparsa. In alcune unità vi sono inferriate e zanzariere. Su fronte posteriore vi sono finestre di diverse dimensioni e caratteristiche, alcune sono dotate di inferriate, zanzariere e persiane.

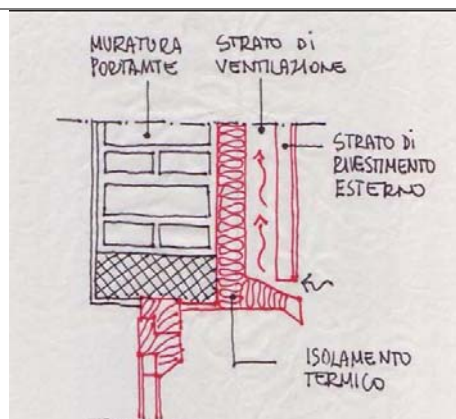
#### **Alterazioni/non conformità:**

Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quanto meno l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nelle diverse case a schiera in maniera omogenea.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento tinteggiato. Non sono presenti altri elementi di completamento se non dei tendoni parasoli nei balconi ed alcune piccole pensiline posticce poste nel fronte posteriore. E' presente una zoccolatura in pietra (probabilmente eseguita successivamente) solo nelle scale di cui ai civici 22 e 24.

**Alterazioni/non conformità:**

Sono presenti dilavamenti e deterioramento dell'intonaco. I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia diversi, in alcuni casi anche nell'ambito della medesima unità o scala. Le zoccolature realizzate non sono rappresentate nel progetto originario; inoltre non interessano tutto il complesso ma solo una parte.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Sono previsti balconi sul fronte principale con solette a sbalzo.

**Alterazioni/non conformità:**

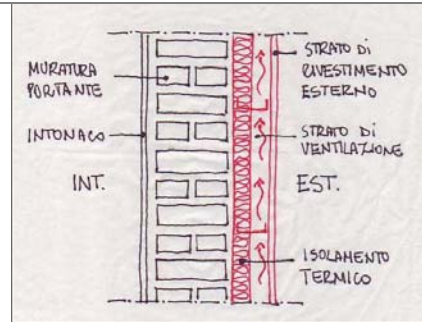
In alcuni balconi si rilevano segni di infiltrazione che hanno generato distacchi di intonaco e/o tinteggio. In alcuni casi si riscontrano inoltre degradi al frontalino in c.a. intonacato e tinteggiato della soletta a sbalzo per effetto dello scolo delle acque, nonostante la pavimentazione dei balconi abbia una soglia perimetrale leggermente sporgente,



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

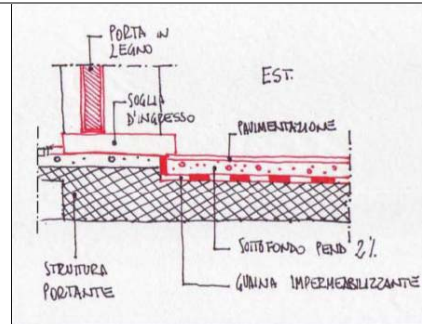
La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri.

Nelle zone in cui le pareti di confine hanno una sezione ridotta sarebbe necessario posare un strato di isolamento acustico.



Ripristino delle condizioni originarie mediante pulizia e tinteggio di singoli elementi con pitture resistenti all'acqua. Rimozione delle pensiline posticce poste sul fronte posteriore e adeguamento dei tendoni parasole con criteri di uniformità, previo apposito regolamento condominiale o progetto unitario. Per motivi di omogeneità e di carattere tecnologico, è consigliabile estendere la zoccolatura a tutto il fabbricato.

Per eliminare le infiltrazioni, sarà necessario rimuovere la pavimentazione ed il sottofondo, posare una guaina impermeabilizzante e successivamente realizzare il sottofondo con soprastante pavimentazione con un'adeguata pendenza. E' fondamentale che la quota del pavimento dei balconi sia inferiore a quella degli appartamenti. I frontali delle solette, essendo degradate in minima parte, dovranno essere semplicemente rasate, pulite, intonacate previa mano di aggrappante ed infine tinteggiate. Tali lavori dovranno essere eseguiti contestualmente al restauro delle facciate.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

**Ringhiere e parapetti** In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

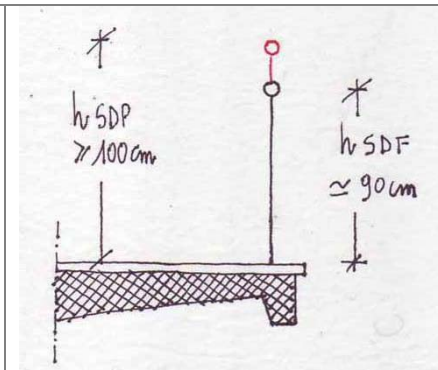
**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## Partizioni interne

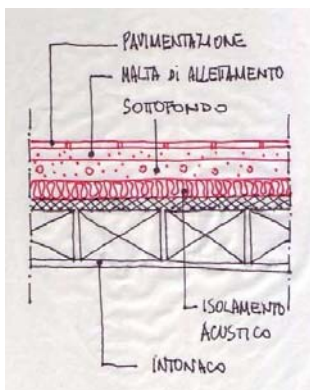
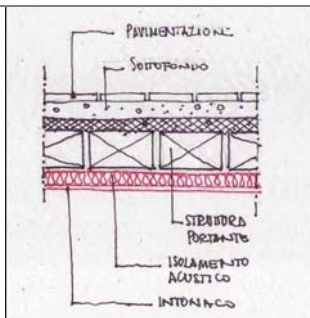
### STATO DI FATTO



|   |   |
|---|---|
| <b>Solai interni:</b><br>- struttura<br>- rivestimento<br>- strati funzionali                   | <p>I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.</p> |
| <b>Murature:</b><br>- struttura<br>- rivestimento/<br>intonaci<br>- porte                       | <p>Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 10.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).</p>   |
| <b>Scale:</b><br>- struttura<br>- rivestimento<br>scalini,<br>intonaco<br>- ringhiere/parapetti | <p>Struttura a mensola con gradini incastrati nella muratura.</p> <p><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br/>I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120.</p>   |

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 22

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1953– A torre</b></p> <h3>Quartiere INA CASA di Via Trieste</h3> <p>Via Bassano del Grappa 11</p> <p><i>Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</i></p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1953</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> arch. Vittorio Gandolfi</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 43 del 28 febbraio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> Archivio cessato ACER Parma Licenza edilizia N. 814/1953</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> a torre <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale</p>        |  |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura</p>  |  |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 5/6 fuori terra e un sottotetto</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 15 <b>N° vani:</b> 40</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 237,47 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 17,90 m <b>Vol. lordo:</b> 4250,71 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |  |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>ACER</p> <p><b>Gestione:</b> ACER</p>   |  |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |  |

**Descrizione generale:**

Analogamente ai criteri adottati dal progettista per l'intero ambito di intervento, l'edificio si caratterizza per avere i fronti articolati e i piani sfalsati. L'edificio ha tipologia a torre. Guardando la facciata principale (quella dell'ingresso), la parte destra ha sei piani fuori terra compreso cantinato al piano terra e sottotetto, mentre la parte sinistra si sviluppa su cinque piani fuori terra a partire da quello rialzato. Ogni livello, pur avendo piani sfalsati comprende tre unità (esclusa l'ultimo piano che ne ha due) servite da un unico blocco scala. Il fabbricato è inoltre dotato di ascensore. La finitura esterna delle facciate è interamente intonacata e tinteggiata, i serramenti sono in legno, le lattinerie in acciaio inox e la copertura a doppia falda ha manto in tegole marsigliesi. Ogni appartamento è dotato di balcone aggettante. Come tutti gli edifici realizzati nel quartiere, gli affacci principali sono rivolti ad est e ad ovest.

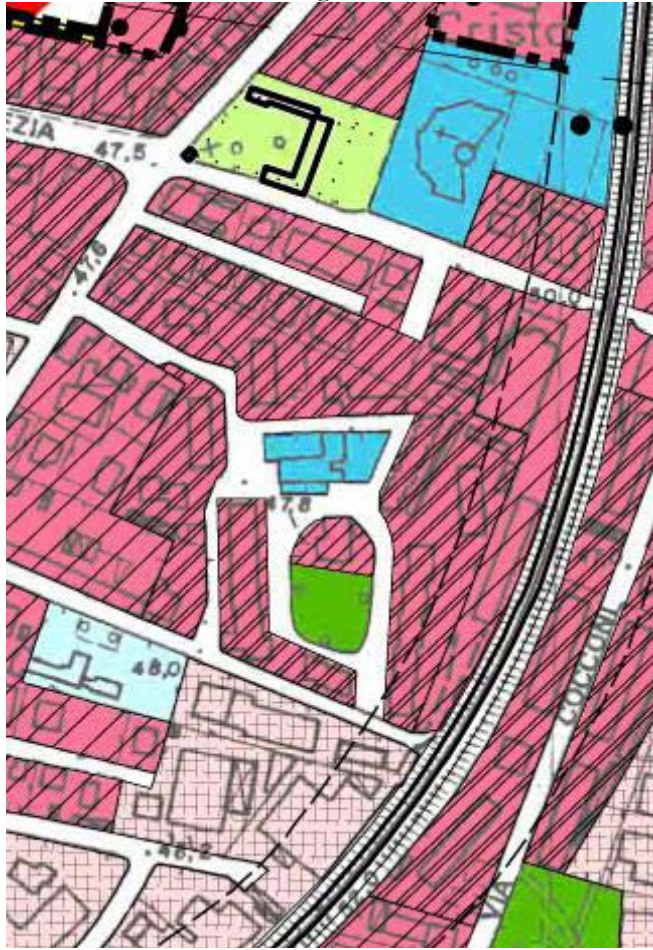
*Estratto dalla licenza edilizia (vedi Scheda 18)*





## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P23 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB1)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**



**Estratto della tavola sinottica**

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |   |
|---|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |    | Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 34**

### **Tessuto residenziale consolidato ZB1**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto. È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'art. 59.

In caso di autorimesse interrato è considerato permeabile il terreno soprastante, purchè coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 25% della Slu esistente nel lotto oggetto d'intervento alla data di adozione del presente PRG e comunque fino a un limite max. di 110 mq. di Slu; l'ampliamento, di massima, dovrà avvenire in aderenza, salvaguardandone sostanzialmente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

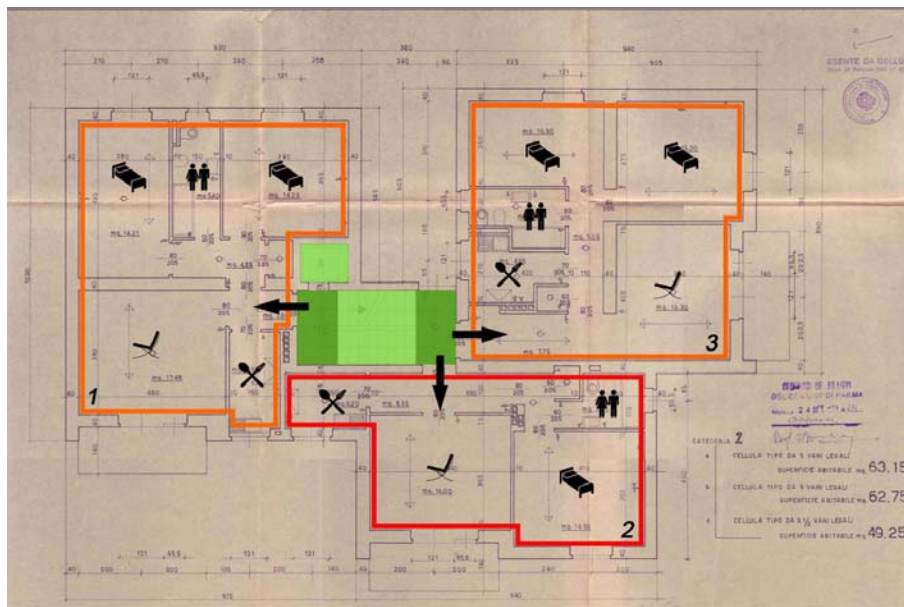
Nei casi in cui l'incremento della Slu, previsto dal comma precedente, avvenga senza la creazione di nuovi volumi sul lotto considerato, l'incremento potrà essere superiore al 25% della Slu esistente con il limite massimo di 110 mq

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Gli interventi dovranno tendere a prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, pergolati, piscine, autorimesse ovvero parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto. Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50.

dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.










## Analisi distributiva



Pianta piano tipo

### Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m²) | Altezza utile h(m) | Volume (m³) |
|-------|------|-----------|--------------------|-------------|
| 1     | 3    | 63,12     | 2,7                | 170,42      |
| 2     | 2    | 49,25     | 2,7                | 132,97      |
| 3     | 3    | 60,8      | 2,7                | 164,16      |

### NOTE:

L'edificio è composto da 5 piani fuori terra ed ogni piano ha la particolarità di avere i pianerottoli di accesso alle unità abitative sfalsati; si può infatti notare nella pianta che il primo pianerottolo serve l'unità 1 invece il secondo le unità 2 e 3. Per ogni piano la muratura portante ha lo spessore di 40cm e l'altezza interpiano è di 2,70m. Le unità immobiliari si ripetono in modo uguale per tutti i piani quindi in tabella sono riportati solo i dati di un'unità tipo.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO                                  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili                                     |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Non presenti.                                   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Nel cortile sono presenti piccole aiuole verdi. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

## Locali interni

|   | STATO DI FATTO   | → |
|---|--|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità<br>immobiliari | <u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>Gli ingressi condominiali dei singoli blocchi scala sono praticamente a raso con il marciapiede stradale e quindi accessibili. Per le sue caratteristiche, ogni unità è soggetta al soddisfacimento del requisito dell'adattabilità in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dal vano scala.<br><br><u><b>Alterazioni/non conformità:</b></u><br>La quota di partenza dell'ascensore è sopraelevata rispetto a quella dell'ingresso. Inoltre la quota del pavimento delle unità non è omogenea in ogni piano. Il fabbricato è pertanto a piani sfalsati e l'ascensore consente l'accessibilità solo alla porzione nord. |   |

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

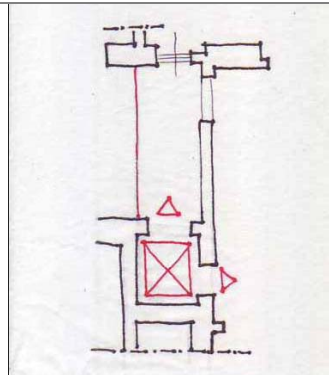
-

Le aiuole costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato.

-

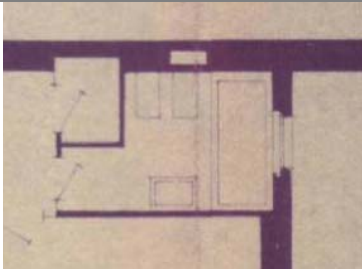
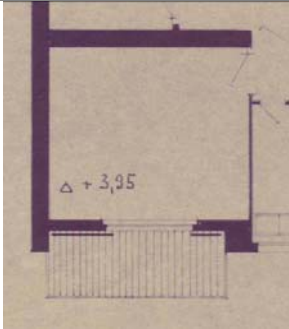
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Vedi scale



## Locali interni

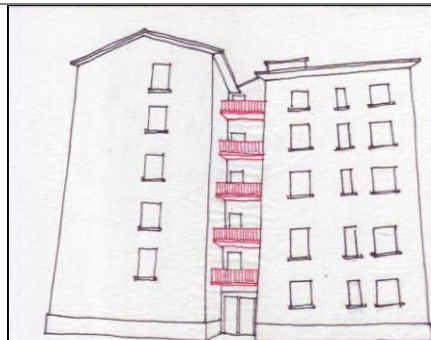
---

|   | STATO DI FATTO   | → |
|---|--|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                      | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89 per quanto attiene alla larghezza, inferiore a 120cm.  |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>                                   | Le dimensioni rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 poiché di larghezza superiore a 1 m.  |   |
| <b>Servizi igienici</b>   |  <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 perché hanno il lato minore inferiore a 180 cm..          |   |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                 |  <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni sono limitate e garantiscono le condizioni minime necessarie per garantire la cottura e la preparazione dei cibi. |   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani | Per le sue dimensioni è al limite della comodità, considerando che in tale ambiente si deve inoltre consumare il pranzo.   |   |

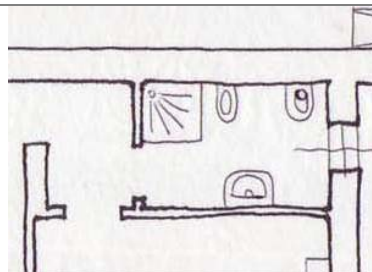


### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

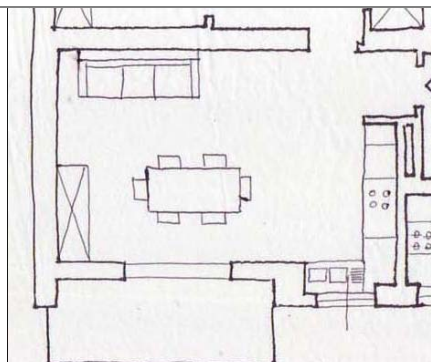
Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servo scala compatibili per la larghezza della rampa, ovvero, previo interventi di maggiore entità e costi. Si prevede l'installazione di un nuovo ascensore con doppia uscita e fermata ogni mezzo piano, con un ballatoio esterno in modo da raggiungere le due parti dell'edificio.



i servizi hanno dimensioni accettabili e possono comunque essere resi adattabili con interventi tecnicamente semplici (ma non troppo economici) mediante lo spostamento di pareti divisorie, l'eventuale redistribuzione dei sanitari e la sostituzione della vasca con doccia. Gli eventuali interventi di adattabilità non sarebbero tali da limitare la capienza abitativa.



Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio dedicato alla cottura ed alla preparazione dei cibi, sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno o in altri casi quella del locale ingresso.



Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno o in altri casi quella del locale ingresso.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Camere da letto:</b><br><b>- singole</b><br><b>- doppie</b>           | Le caratteristiche sono adeguate ai parametri igienico sanitari.  |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Presenti piccoli ripostigli in ogni alloggio.   |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Alcune porte hanno dimensione inferiore a 80cm. Le dimensioni delle finestre garantiscono gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16). |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano terra.  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Non presenti  |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Presente all'ultimo piano un locale stenditoio.   |          |

---

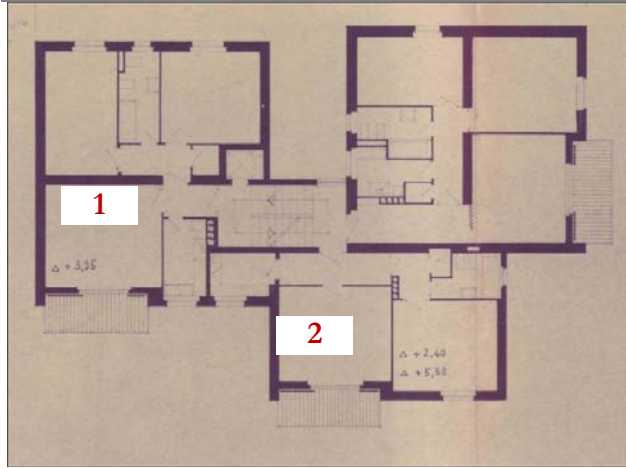
**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

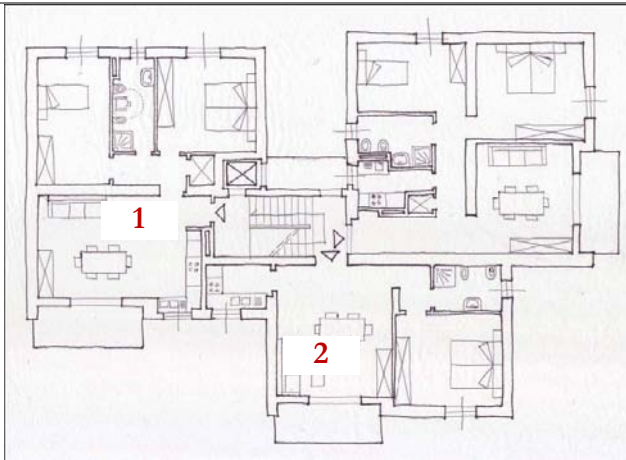
Le porte devono essere adeguate risezionando i rispettivi vani nelle pareti.

Rappresenta una significativa criticità che costringe alla necessità di servirsi dei parcheggi pubblici.

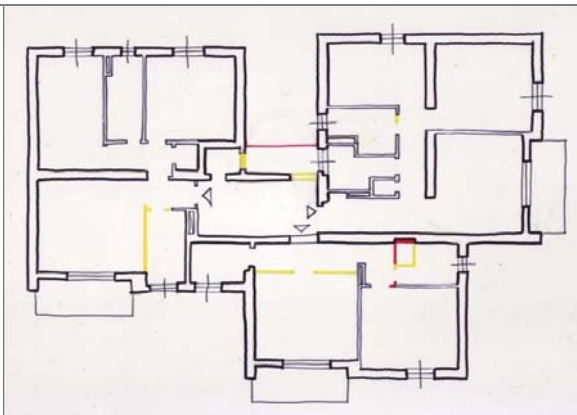
## Distribuzione piano tipo



Stato di fatto



Stato di progetto



Demolizioni-costruzioni

|                     | Unità 1        |           | Unità 2        |                 |
|---------------------|----------------|-----------|----------------|-----------------|
|                     | Stato di fatto | Progetto  | Stato di fatto | Progetto        |
| CAPIENZA ABITATIVA: | 3 persone      | 3 persone | 2 persone      | 2 persone       |
| CAMERE DOPPIE:      | 1              | 1         | 1              | 1               |
| CAMERE SINGOLE      | 1              | 1         | 0              | 0               |
| CUCINA – COTTURA:   | cottura        | cottura   | cottura        | cottura         |
| LOC. ZONA GIORNO:   | 1              | <b>1</b>  | 1              | <b>1</b>        |
| SERVIZI IGIENICI:   | 6,10 mq.       | 6,10 mq.  | 3,79 mq.       | <b>4,56 mq.</b> |
| RIPOSTIGLI:         | 1              | 1         | 1              | <b>0</b>        |
| BALCONI:            | 1              | 1         | 1              | 1               |
| SUP.per VANO:       | 21,04 mq       | 21,04 mq  | 24,62 mq       | 24,62 mq        |
| SUP. per AB.:       | 21,04mq        | 21,04mq   | 24,62 mq       | 24,62 mq        |

#### Unità abitativa 1

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **3 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la riorganizzazione spaziale della zona giorno in quanto è stato inglobato l'angolo cottura poiché risultava troppo piccolo. Le camere da letto risultano conformi in base alle disposizioni in materia igienico sanitaria previste dal RUE; per l'adeguamento del servizio igienico è stato solo necessario rimuovere la vasca da bagno per far posto a una doccia in modo da rendere l'ambiente più accessibile. Essendo presente un ascensore, ma essendoci piani sfalsati non era consentito l'accesso alle unità 2 e 3 quindi si è prevista l'installazione di un nuovo ascensore con doppia uscita e fermata ogni mezzo piano, con un ballatoio esterno in modo da raggiungere le due parti dell'edificio.

#### Unità abitativa 2

La proposta di adeguamento tipologico è finalizzata ad una riqualificazione sia di tipo ambientale che ad un adeguamento normativo; entrambi rivolti ad un miglioramento della fruibilità abitativa ed al soddisfacimento delle esigenze moderne di comfort. La capienza abitativa conforme per le caratteristiche dell'unità immobiliare è di **2 persone**. Gli interventi hanno riguardato: la zona giorno a cui si è voluto dare più respiro togliendo la tramezzatura davanti all'ingresso; per l'adeguamento del servizio igienico è stato necessario rimuovere un ripostiglio e la vasca da bagno per far posto a una doccia in modo da rendere l'ambiente più accessibile.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in lacciaio

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono interni alla muratura e questo costituisce un potenziale pericolo di infiltrazione.

---

#### Camini ed altri terminali

Sono presenti più comignoli costituiti da elementi prefabbricati.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati di progetto.

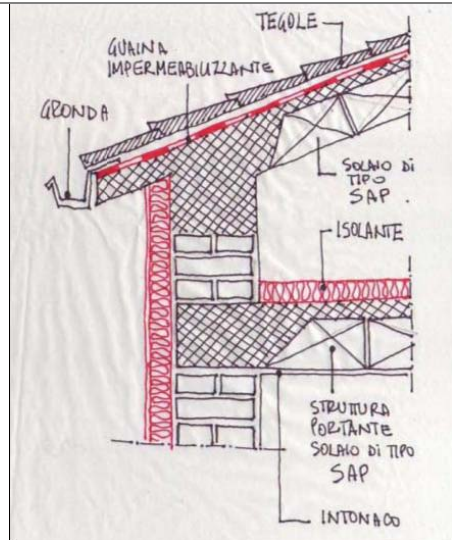
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

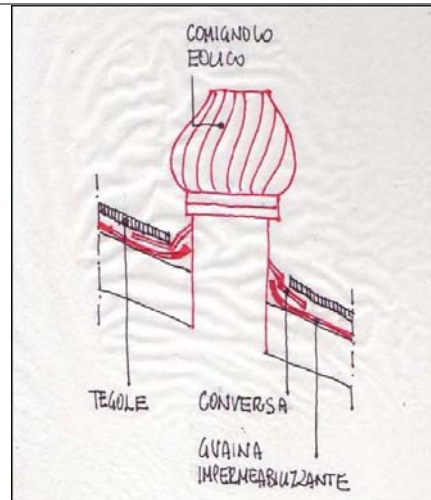
Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.



Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.

L'altezza del fabbricato non rende particolarmente vistosa la presenza di camini.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- **muratura portante o di tamponamento**
- **intonaco**
- **tinteggiatura**
- **eventuali altri rivestimenti**

Muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata. La sezione muraria ha spessore di 40cm (3 teste) per i primidue piani fuori terra e per i restanti piani di 25cm (2 teste) per i piani superiori.

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato. Si riconoscono alcuni rappezzi dovuti ad interventi puntuali sulle facciate.

---

#### **Infissi:**

- **porte/finestre/ schermature**
- **inferriate**

I telai delle finestre sono nella maggior parte in legno. I portoni dell'ingresso principale sono in alluminio bronzato. L'oscuramento è garantito da tapparelle in PVC nelle finestre e con scuri in legno verniciato a scorrere nelle porte dei balconi. In alcune finestre del piano terra sono presenti inferriate.

#### Alterazioni/non conformità:

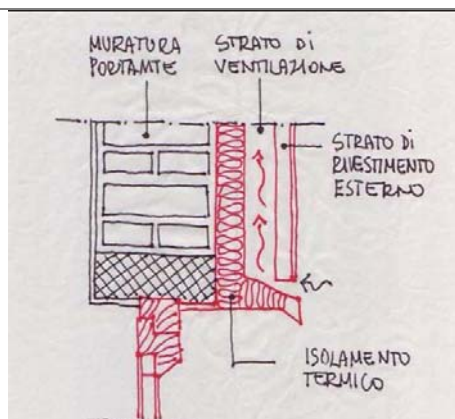
Disomogeneità dovute in alcuni casi alla presenza di telai di diverso colore. Si notano finestre con telaio color legno. Parecchi elementi sono in stato di degrado anche avanzato e necessitano di restauro. La maggioranza dei serramenti non sono conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario.



Ripristino delle originarie condizioni per tipo di materiale, elementi, unitarietà e disegno. Sostituzione degli elementi degradati e/o non conformi ai requisiti di contenimento energetico secondo i principi di cui sopra, mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. In tal caso si potrebbe superare l'esigenza di ricorrere a doppi serramenti. Sarebbe auspicabile la rimozione delle inferiate o quanto meno l'omogeneizzazione delle stesse. E' necessario quindi redigere un regolamento od un progetto unitario che disciplinino i singoli interventi da attuare nelle diverse case a schiera in maniera omogenea.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

(Elemento non previsto nel progetto)

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in cemento tinteggiato. Non sono presenti altri elementi di completamento se non dei tendoni parasoli nei balconi ed alcune piccole pensiline posticce poste nel fronte posteriore. E' presente una zoccolatura intonacata.

**Alterazioni/non conformità:**

I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia diversi, in alcuni casi anche nell'ambito della medesima unità o scala. Le zoccolature realizzate non sono rappresentate nel progetto originario; inoltre non interessano tutto il complesso ma solo una parte.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

Sono previsti balconi sul fronte principale e sul fronte sud con solette a sbalzo.

**Alterazioni/non conformità:**

Non si rilevano particolari alterazioni.

---

#### Ringhiere e parapetti

In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

**Alterazioni/non conformità:**

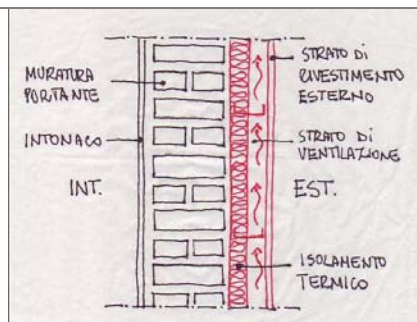
Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

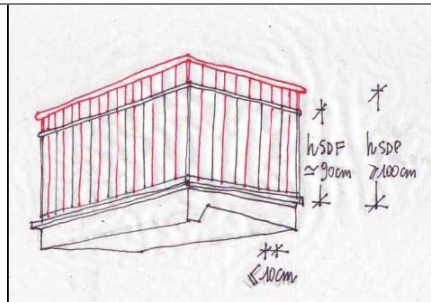
La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri.

Nelle zone in cui le pareti di confine hanno una sezione ridotta sarebbe necessario posare uno strato di isolamento acustico.



Ripristino delle condizioni originarie mediante pulizia e tinteggio di singoli elementi con pitture resistenti all'acqua. Rimozione delle pensiline posticce poste sul fronte posteriore e adeguamento dei tendoni parasole con criteri di uniformità, previo apposito regolamento condominiale o progetto unitario.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### **Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore esiguo, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### **Murature:**

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

Le pareti divisorie tra locali interni alla medesima abitazione hanno spessore di cm 10.

#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

#### **Scale:**

- struttura
- rivestimento  
scalini,  
intonaco
- ringhiere/parapetti

Struttura a mensola con gradini incastrati nella muratura.

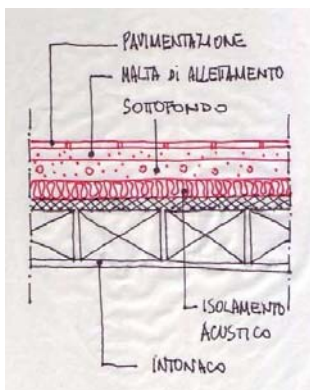
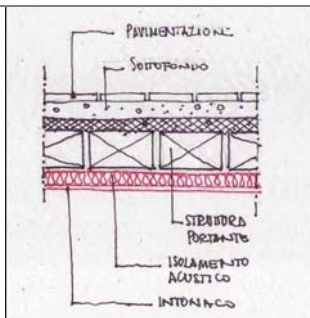
#### Alterazioni/non conformità:

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 23

FOTO AEREA



**1955– In linea**

### Edifici B-C in Via Cocconi

Via Cocconi 17/21 (C) e 18/22 (B)

ASC Pr Licenza edilizia N. 874/1955

PROGETTO

**Anno di costruzione:** 1955

**Committente:** Istituto Autonomo Case Popolari

**Progettista:** Ufficio Tecnico IACP Parma, ing. Giuseppe Roncoroni

**Legge di riferimento:** Legge 408 del 2 luglio 1949, Es. Fin. 57-58

**Titolo abilitativo:** ASC Pr Licenza edilizia N. 874/1955

**Tipologia edilizia:** in linea **Destinazione d'uso:** residenziale

TECNICA

**Tecnologia costruttiva:**

struttura portante in muratura in laterizio, solai e strutture portanti in laterocemento

DATI

**N° edifici:** 2 - **N° piani:** 5 fuori terra, un interrato e un sottotetto

**N° unità abitative:** 30/edificio **N° vani:** 120/edificio

**Sup. in pianta:** 536 m<sup>2</sup> /edificio **S.U. totale:** XXX m<sup>2</sup>

**Altezza totale:** 17,32 m **Vol. lordo:** 9284 m<sup>3</sup> /edificio

**Sup. disperdente:** XXXX m<sup>2</sup> **Rapporto S/V=** XXX m<sup>-1</sup>

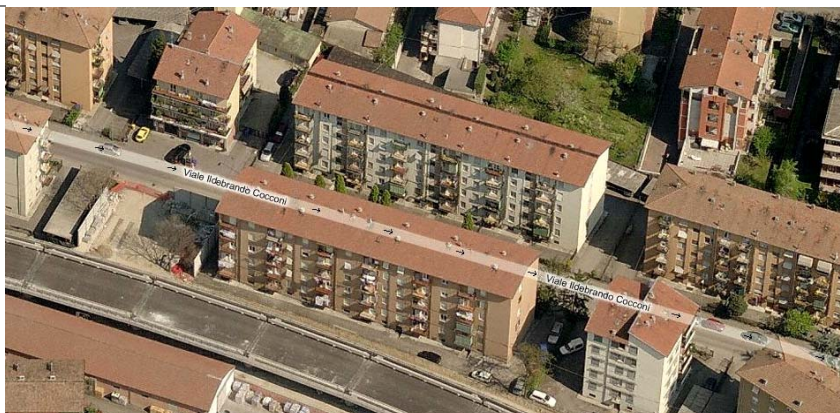
GESTIONE

**Proprietario attuale:**

Comune di Parma (C) e privati (B)

**Gestione:** ACER

FOTO AEREA DEL QUARTIERE



### Descrizione generale:

Gli edifici in argomento hanno tipologia in linea e si compongono da tre blocchi scala, ognuno dei quali dà accesso a due unità per piano. La caratteristica peculiare di questi edifici è data dai fronti articolati che vede sei blocchi leggermente ruotati rispetto all'inclinazione della strada e la pianta del tetto che di fatto è parallela alla strada. Ogni unità immobiliare è dotata di due balconi uno sul fronte est e uno a ovest, tutti con parapetti in ringhiera metallica verniciata a disegno semplice. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, salvo alcune torrioni faccia vista nell'ambito interessato dal vano scala. I serramenti delle finestre sono prevalentemente in legno verniciato bianco con sistemi di oscuramento dati da avvolgibili prevalentemente in PVC dotati di "spinginfuori". La copertura è a due falde con manto in tegole marsigliesi. La lattoneria è in lamiera zincata. L'aspetto ridondante che non può passare inosservato a chiunque percorra Via Cocconi, riguarda la presenza di vistose canne fumarie in acciaio inox che si sviluppano in tutta l'altezza del fabbricato e terminano al di sopra della linea di gronda. Lo stato di conservazione ed il decoro del fabbricato, sono stati fortemente minati dal degrado e da una pessima strategia fatta di adeguamenti parziali su iniziative dei singoli condomini. La prospettiva di progetto esibisce un disegno molto bello che purtroppo oggi non trova corrispondenza nella realtà.

*"Gli edifici in oggetto da costruirsi in base alla legge 2.7. f 949, n. 408 comprendono due edifici identici (il "B" e il "C") ed un terzo edificio (il "D") con sottostanti negozi. I due edifici uguali sono a sviluppo lineare, orientati secondo l'asse eliotermico a cinque piani, comprendenti ciascuno 11.30 alloggi di 4 vani utili (6vani contabili). L'altro edificio è a quattro piani e comprende 6 alloggi ai piani superiori e tre botteghe con ampi retrobottega al piano terreno. Gli edifici saranno eseguiti in muratura di mattoni pieni al seminterrato, in mattoni a 21 fori doppio UNI, a 3 teste, al piano rialzato ed al piano primo, a 2 teste nel secondo e terzo piano ed in blocchi forati tipo S al quarto piano. Gli intonaci saranno in malta di calce idraulica; solai e strutture portanti del tetto in travi di laterizio armato; divisori interni in laterizio a 6 fori in foglio; rivestimento scale di marmo; pavimenti in marmette di marmiglia. Ogni alloggio sarà dotato di acqua potabile, di energia elettrica con conduttore sottotraccia, lavabi, bidets e casi di porcellana, vasca da bagno in ghisa porcellanata, scaldabagno a colonna di rame cromato. Lavandini di cucina in fire-clay." (Estratto dalla licenza edilizia)*





## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P29 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















**DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**  
tessuto residenziale consolidato (ZB2)

**CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**



**Estratto della tavola sinottica**

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |   |
|---|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |    | Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

### **Articolo 35 Tessuto residenziale consolidato ZB2**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrate è considerato permeabile il terreno soprastante, purché coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.










## Analisi distributiva



Pianta piano tipo

### Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| 1     | 4    | 68,69                  | 2,8                | 192,332                   |
| 2     | 4    | 70,59                  | 2,8                | 197,652                   |
| 3     | 4    | 68,69                  | 2,8                | 192,332                   |
| 4     | 4    | 70,59                  | 2,8                | 197,652                   |
| 5     | 4    | 68,69                  | 2,8                | 192,332                   |
| 6     | 4    | 70,59                  | 2,8                | 197,652                   |

#### NOTE:

L'edificio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato e un piano sottotetto. Ciascuno dei piani ha 6 unità immobiliari con un'altezza interpiano di 2,8m. Lo spessore della muratura portante di 38cm si mantiene costante per tutta l'altezza dell'edificio.

## Elementi esterni

---

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti nel fabbricato "C" in un corpo di fabbrica esterno aggiunto successivamente.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Il fabbricato "B" è privo di autorimesse.  |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Sono presenti spazi adibiti a cortile sia sul fronte principale (a destinazione pedonale) che su quello posteriore (ad uso carraio). Tutte le aree sono pavimentate prevalentemente in asfalto. Il cortile sul fronte strada, garantisce l'accesso pedonale all'edificio ed ospita aiuole verdi adiacenti alla recinzione. Il cortile sul retro, ha accesso carraio dalla strada, in esso trovano luogo parcheggi a servizio del condominio ed un fabbricato adibito ad autorimesse sorto successivamente (questo solo nel fabbricato "C").<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Lo stato di conservazione richiede interventi di manutenzione. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b> -                                 |   |   |

---

## Locali interni

---

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | L'ingresso condominiale è preceduto da due gradini. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Per le sue caratteristiche, ogni unità è soggetta al soddisfacimento del requisito dell'adattabilità. L'ingresso delle singole unità non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. |   |

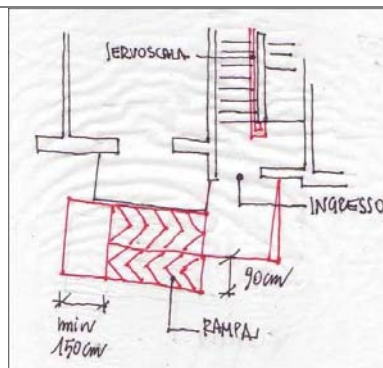
---

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Le aiuole costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato. La pavimentazione esterna in asfalto, qualora si intenda mantenerla, dovrà essere ripristinata previa scarifica, stesura mano di emulsione aggrappante, tappetino di usura in conglomerato bituminoso e mano finale di emulsione con sabbia. Nell'area cortilizia sul fronte principale è consigliabile realizzare una pavimentazione di maggior pregio (anche in autobloccante).

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per adeguare l'ingresso condominiale sarà necessario o realizzare una rampa di p. max 8% (se la distanza dal marciapiede lo permette), ovvero riorganizzare le scale garantendo uno spazio di stallo di dimensioni minime di cm 150x150 e aggiungere un servoscala. Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.



## Locali interni

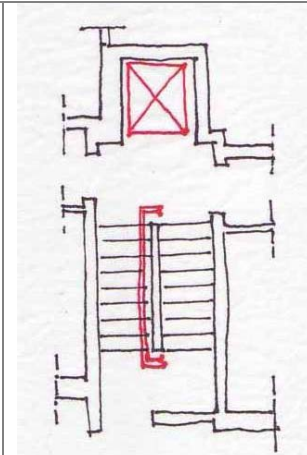
---

|   | STATO DI FATTO  | → |
|---|---|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                      | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89 per quanto attiene alla larghezza, inferiore a 120cm e per l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm215. Dai particolari costruttivi si evince inoltre la non conformità dei parapetti perchè hanno altezza inferiore a cm 100 e distanza tra le doghe verticali maggiore di cm 10: sono quindi attraversabili. |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>                                   | Le dimensioni rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 poiché di larghezza superiore a 1 m.   |   |
| <b>Servizi igienici</b>   | <i>"Apparecchi igienici per ogni alloggio: vaso di latrina, lavabo, bidet in porcellana, scaldabagno a colonna di rame cromato, vasca da bagno in ghisa porcellanata."</i><br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 perché hanno il lato minore inferiore a 180 cm..  |   |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>                                 | Cucine abitabili. Lo spazio disponibile consente anche il consumo dei pasti.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>I fori di aerazione realizzati successivamente non sono stati rispettosi dell'impatto in facciata.   |   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani | Caratteristiche adeguate.   |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                  | Le caratteristiche sono adeguate ai parametri igienico sanitari.  |   |



### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo.



I servizi hanno dimensioni accettabili e possono comunque essere resi adattabili con interventi tecnicamente semplici (ma non troppo economici) mediante lo spostamento di pareti divisorie, l'eventuale redistribuzione dei sanitari e la sostituzione della vasca con doccia.

E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata.

Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno o in altri casi quella del locale ingresso.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## **Locali interni**

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|--|---|----------|
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Non presenti.   |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Hanno caratteristiche che garantiscono gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16). |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato.   |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Non presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Presenti nel fabbricato "C" in un corpo di fabbrica esterno aggiunto successivamente        |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | Presenti al piano seminterrato  |          |

---

|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b>   |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Rappresenta una significativa criticità che costringe alla necessità di servirsi dei parcheggi pubblici. |
|  |

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento. Dai particolari costruttivi si evince un solaio SAP16 (Solaio Auto Portante spessore 16 cm)

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto: - canale di gronda - rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in lacciao

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono interni alla muratura e questo costituisce un potenziale pericolo di infiltrazione.

---

#### Camini ed altri terminali

*“Canne fumarie ad elementi Shunt, con scarico di condensa e di fuliggine nel cantinato. E' prevista una bocca di aspirazione in ogni vano: gli inquilini provvederanno a loro spese agli impianti di riscaldamento secondo l'usanza parmigiana.”*

Sono presenti più comignoli in elementi tipo prefabbricato. Sono state aggiunte successivamente vistose canne fumarie esterne in acciaio inox sulle facciate in occasione dell'introduzione dell'impianto di riscaldamento autonomo a servizio delle singole unità.

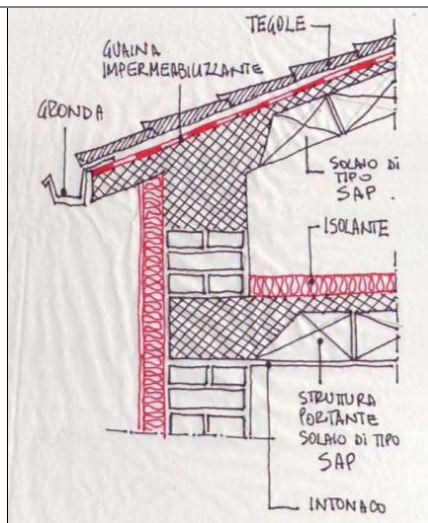
**Alterazioni/non conformità:**

Le canne fumarie esterne peggiorano la qualità architettonica.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

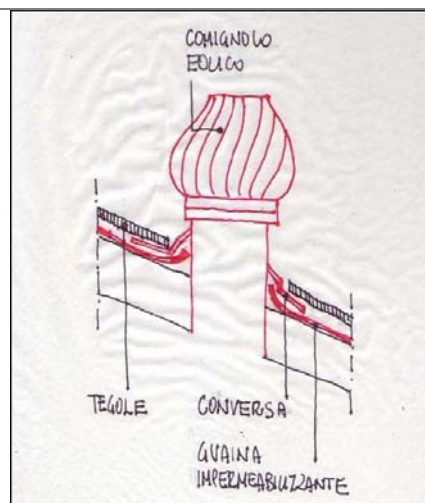
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.



Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.



Se possibile, sarebbe opportuno realizzare le canne fumarie all'interno dell'edificio per evitare interferenze alle facciate ed impoverire i prospetti in alcuni casi già modesti di loro o trasformati in negativo dagli interventi-

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



---

#### Muratura:

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Muratura di elevazione dei muri perimetrali: di mattoni UNI dello spessore di 3 teste oppure in getto di beton di cemento a scelta della Direzione dei Lavori, nel cantinato; in mattoni a 21 fori a doppio UNI, A 3 teste, al piano rialzato ed al 1° piano, a 2 teste nel 2° e 3° piano, in blocchi forati al 4° piano. Muri di ambito delle scale e di spina in mattoni UNI e doppio UNI di 2 teste”. (...)* *“Intonaci di malta idraulica e tinteggi a calce con fissatore; colori lavabili in alcune zone delle facciate.”*

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato. Si riconoscono alcuni rappezzi dovuti ad interventi puntuali sulle facciate.

---

#### Infissi:

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

*“Porte esterne a due battenti con specchiature in rovere e fodera di abete, con serratura elettrica e campanelli. Porte di ingresso degli alloggi monopartite di tipo tamburato impiallicciate in rovere sulla faccia, con stipite conformi alle norme UNI. ...Telai a vetri dello spessore di mm45. Persiane di tipo avvolgibile con stecche di pino di Svezia e piaggiare di rovere. (...) Coloritura dei serramenti a pastello oppure in noridus.”*

#### Alterazioni/non conformità:

Rispetto al progetto originario sono state apportate alcune modifiche ma in maniera omogenea. Si è rilevata la presenza di doppie finestrate esterne.

---

#### Isolamenti

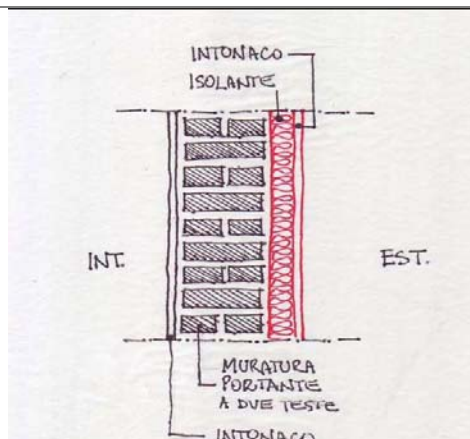
*“Isolamento contro l'umidità saliente mediante strati di cartone bitumato nella muratura al di sotto del piano rialzato.”* Non sono presenti isolamenti acustici e termici.

#### Alterazioni/non conformità:

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

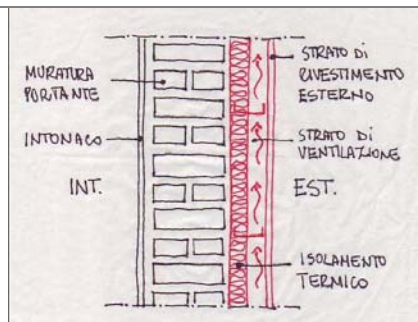
## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Le facciate entro un periodo di breve o medio termine dovrebbero essere sottoposte ad un intervento globale di restauro.



Sostituzione degli elementi mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. Attuazione di interventi unitari per tipologia, materiali e colori.

La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata. In tal caso sarà necessario traslare in esterno il sistema di oscuramento con scuri. Nelle zone in cui le pareti di confine hanno una sezione ridotta sarebbe necessario posare un strato di isolamento acustico.



## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in marmo. Sono presenti marcapiani nella porzione di facciata d'ambito del vano scala. Altri elementi di completamento riguardano i sistemi di ombreggiamento ed i tendoni parasole nei balconi.

#### Alterazioni/non conformità:

I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia diversi, in alcuni casi anche nell'ambito della medesima unità o scala.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

*"Marciapiedi, solette dei balconi a sbalzo e cornicione in cemento armato"*

---

#### Ringhiere e parapetti

In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

#### Alterazioni/non conformità:

Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

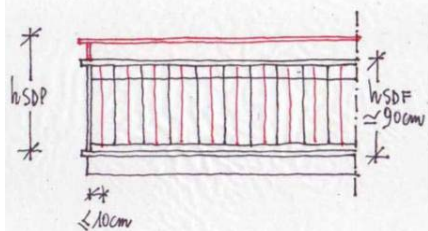
---



### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Adeguamento dei tendoni parasole con criteri di uniformità, previo apposito regolamento condominiale o progetto unitario.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore 20 cm, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

*“Divisori in laterizio a 6 fori in foglio. (...) Intonaci a malta idraulica e tinteggi (...). Rivestimento in Sintoflex nelle scale, nei bagni e di piastrelle smaltate nelle cucine, sopra a fornelli e lavandini. (...) Porte interne pure monopartite con specchiature a vetri stampati, con stipiti e falsi stipiti secondo le norme UNI.”*

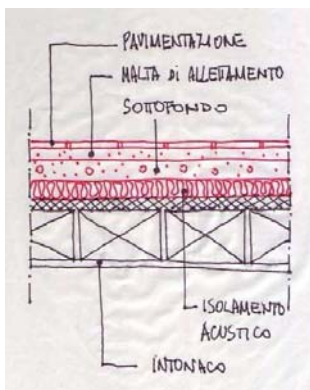
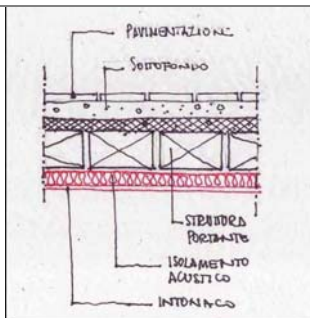
#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



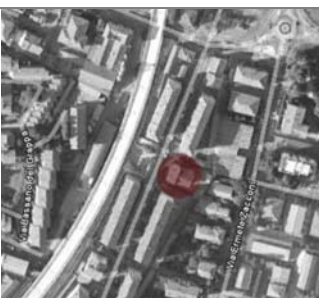

Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Scale:</b>                | La struttura delle scale è in c.a. con rampe a doppio ginocchio  |
| - <b>struttura</b>           |  |
| - <b>rivestimento</b>        |  |
| <b>scalini,</b>              | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b>  |
| <b>intonaco</b>              | I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120 e la distanza tra una dogia e l'altra è superiore a cm 10. |
| - <b>ringhiere/parapetti</b> |  |

---

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 24

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1958– A torre</b></p> <h3>Edificio D in Via Cocconi</h3> <p>Via Cocconi 23</p> <p>ASC Pr Licenza edilizia N. 874/1958</p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1958</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> Ufficio Tecnico IACP Parma, ing. Giuseppe Roncoroni</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 408 del 2 luglio 1949, Es. Fin. 57-58</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 874/1958</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> a torre <b>Destinazione d'uso:</b> residenziale e commerciale</p>                                 |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>struttura portante in muratura in laterizio, solai e strutture portanti in laterocemento</p>  |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 5 fuori terra, un interrato e un sottotetto</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 6 abitazioni e 3 negozi <b>N° vani:</b> 27 abitazioni e 7 commerciale</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 195,28 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 14,36 m <b>Vol. lordo:</b> 2804,22 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

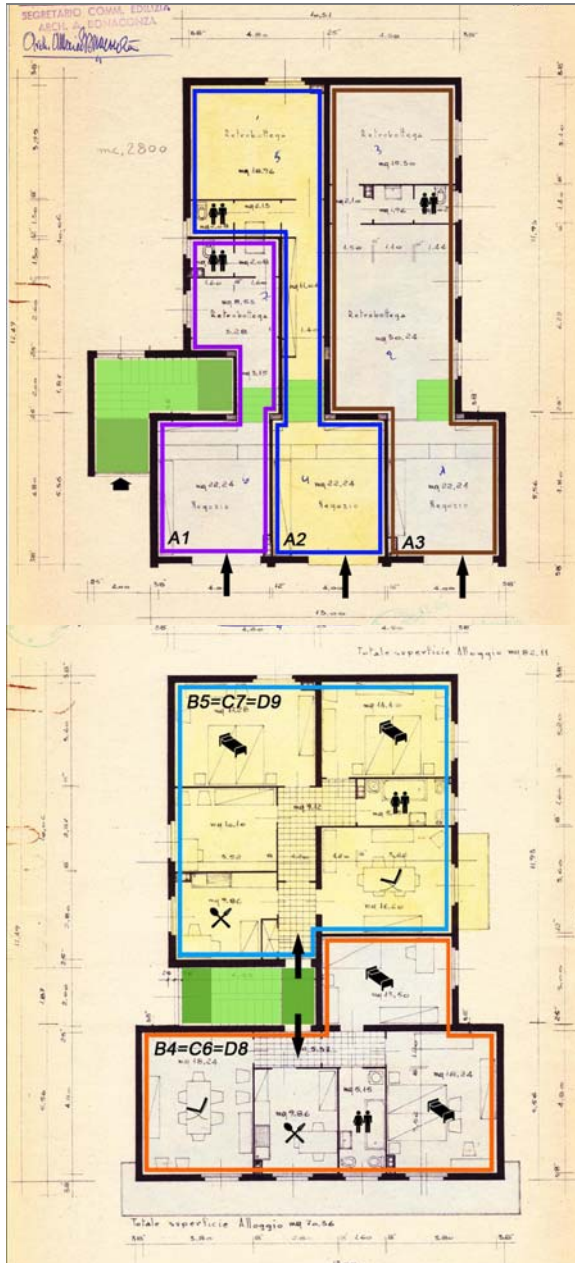
### Descrizione generale:

Dall'analisi della pianta del piano terra e del sistema distributivo globale del fabbricato, si ritiene di dover classificare l'edificio fra le tipologie edilizie a torre, anche se il rapporto tra la superficie in pianta e l'altezza totale non rende così immediata la lettura della tipologia. L'edificio ha pianta irregolare, si caratterizza sostanzialmente per la composizione di due volumi principali e fra loro architettonicamente differenziati per dimensioni, impiego di materiali e apparato decorativo. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui quello al piano rialzato interamente a destinazione commerciale con vetrine prospicienti su via Cocconi. L'accesso condominiale che conduce al sistema di distribuzione verticale è descritto da un volume differenziato di altezza pari a quella del primo livello fuori terra. La costruzione ha struttura portante mista in c.a. ed in muratura in laterizio. Il prospetto principale dell'edificio evidenzia al piano terra la struttura a telaio in cemento armato a vista con tamponature in laterizio facciavista, al fine di differenziare il volume a destinazione commerciale ed introdurre un motivo architettonico in grado di conferire movimento al disegno dei prospetti. Ai piani soprastanti il blocco commerciale, la facciata risulta intonacata con un motivo decorativo a fughe orizzontali e verticali che evocano il rivestimento a lastre. L'affaccio principale su strada e inoltre caratterizzato dalla presenza a ogni piano di balconi che si sviluppano per tutta la sua larghezza, i parapetti sono in acciaio verniciato a disegno semplice con doghe verticali. Le facciate che interessano la restante parte dell'edificio sono intonacate e ritmate in corrispondenza di ogni livello da fasce marcapiano rientranti rispetto alla superficie coperta dall'intonaco e tinteggiate con diverse tonalità cromatiche. La superficie intonacata è tinteggiata con colore beige. La copertura è a falde inclinate; il blocco prospiciente la strada è caratterizzato da una falda unica con gronda verso strada, mentre il corpo perpendicolare alla viabilità pubblica ha tetto a "capanna".

*Estratto dalla licenza edilizia (vedi Scheda 23)*



## Analisi distributiva












Pianta piano tipo



### Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume V(m <sup>3</sup> ) |
|-------|------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| A1    | 2    | 38,08                  | 2,8                | 106,62                    |
| A2    | 2    | 56,47                  | 2,8                | 158,12                    |
| A3    | 3    | 73,86                  | 2,8                | 206,81                    |
| B4    | 4    | 70,36                  | 2,8                | 197                       |
| B5    | 5    | 82,11                  | 2,8                | 229,91                    |
| C6    | 4    | 70,36                  | 2,8                | 197                       |
| C7    | 5    | 82,11                  | 2,8                | 229,91                    |
| D8    | 4    | 70,36                  | 2,8                | 197                       |
| D9    | 5    | 82,11                  | 2,8                | 229,91                    |

#### NOTE:

L'edificio è composto da 4 piani fuori terra più un piano seminterrato. La parte commerciale dell'edificio è posto al piano terra, mentre quella residenziale nei rimanenti 3 piani, ciascuno dei quali con 2 unità immobiliari tutte uguali tra loro. In tutto l'edificio è presente un'altezza interpiano di 2,80m.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Percorsi</b>  | Accessibili  |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero esiguo.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>La misura dei parcheggi non è tale da sopperire al carico urbanistico del fabbricato, pertanto tale carenza grava sulle dotazioni territoriali urbane già scarse nella zona.   |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | L'edificio ha accesso direttamente dal pubblico marciapiede in asfalto. Il cortile è pavimentato prevalentemente con stabilizzato e ghiaietto e da accesso ad un altro fabbricato. Il cortile sul retro, ha accesso carraio dalla strada, in esso trovano luogo parcheggi in modesta quantità.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Lo stato di conservazione richiede interventi di manutenzione. |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -  |   |

## Locali interni

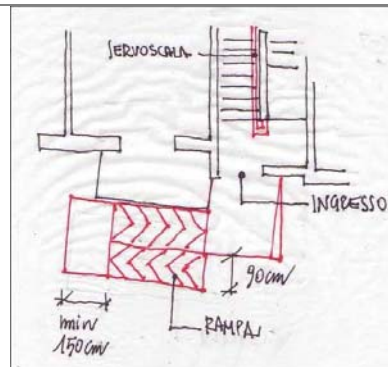
|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | Gli ingressi alle attività commerciali del piano rialzato sono preceduti da due gradini. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità e dell'adattabilità per le singole unità in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><u>Alterazioni/non conformità:</u><br>Gli ingressi dal marciapiede pubblico non soddisfano il requisito dell'accessibilità, in quanto preceduto da 2 gradini. L'ingresso delle singole unità immobiliari non può essere considerato accessibile dagli spazi comuni, per la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano difformità. |   |

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Le aiuole costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato. La pavimentazione del cortile richiede interventi di manutenzione.

### ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Per adeguare l'ingresso condominiale sarà necessario o realizzare una rampa di p. max 8% (se la distanza dal marciapiede lo permette), ovvero riorganizzare le scale garantendo uno spazio di stallo di dimensioni minime di cm 150x150 e aggiungere un servoscala. Per rendere accessibile l'ingresso ai singoli alloggi vedi punto seguente – scale.



## Locali interni

|  | STATO DI FATTO   | → |
|--|--|---|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                             | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89 per quanto attiene alla larghezza, inferiore a 120cm e per l'assenza di un sistema di elevazione meccanizzato. Il vano scala, nella sua interezza è largo cm 200. Dai particolari costruttivi si evince inoltre la non conformità dei parapetti perchè hanno altezza inferiore a cm 100 e distanza tra le doghe verticali maggiore di cm 10. |   |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | Le dimensioni rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 poiché di larghezza superiore a 1 m.  |   |
| <b>Servizi igienici</b>  | <i>"Apparecchi igienici per ogni alloggio: vaso di latrina, lavabo, bidet in porcellana, scaldabagno a colonna di rame cromato, vasca da bagno in ghisa porcellanata."</i><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Nessun servizio igienico è conforme ai requisiti di cui al D.M. 236/89 perché hanno il lato minore inferiore a 180 cm..   |   |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  | Cucine abitabili. Lo spazio disponibile consente anche il consumo dei pasti.<br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>I fori di aerazione realizzati successivamente non sono stati rispettosi dell'impatto in facciata.  |   |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Caratteristiche adeguate.  |   |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate ai parametri igienico sanitari.   |   |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Solo alcuni alloggi sono dotati di ripostiglio.  |   |

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Non sono possibili interventi di tipo strutturale nelle scale. Per rendere accessibile la distribuzione verticale, bisognerebbe verificare la possibilità di installare servoscala compatibili per la larghezza della rampa. Per l'installazione di un ascensore sarebbe necessario compiere lavori di entità significativa con interferenze di carattere strutturale e sacrificio dello spazio abitativo.

I servizi hanno dimensioni accettabili e possono comunque essere resi adattabili con interventi tecnicamente semplici (ma non troppo economici) mediante lo spostamento di pareti divisorie, l'eventuale redistribuzione dei sanitari e la sostituzione della vasca con doccia.

E' necessario che ogni locale cottura abbia un foro d'aerazione, tuttavia dovranno essere realizzati con criteri di unitarietà e di allineamento al fine di non determinare eccessivo impatto in facciata.

Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno o in altri casi quella del locale ingresso.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

## Locali interni

---

|                               | <b>STATO DI FATTO</b>   | <b>→</b> |
|-------------------------------|---|----------|
| <b>Porte e Finestre</b>       | Hanno caratteristiche che garantiscono gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16). |          |
| <b>Cantine private</b>        | Presenti al piano seminterrato.   |          |
| <b>Sottotetti privati</b>     | Non presenti  |          |
| <b>Autorimesse</b>            | Non presenti  |          |
| <b>Accessori condominiali</b> | Presenti al piano seminterrato  |          |

---

|  |
|--|
| <b>ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento</b> |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento. Dai particolari costruttivi si evince un solaio SAP16 (Solaio Auto Portante spessore 16 cm)

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto:

- canale di gronda
- rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato. Canale di gronda e lattoneria in lacciaio

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno del cornicione è diverso rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali, i quali prevedevano una soluzione architettonicamente più curata. I pluviali sono interni alla muratura e questo costituisce un potenziale pericolo di infiltrazione.

---

#### Camini ed altri terminali

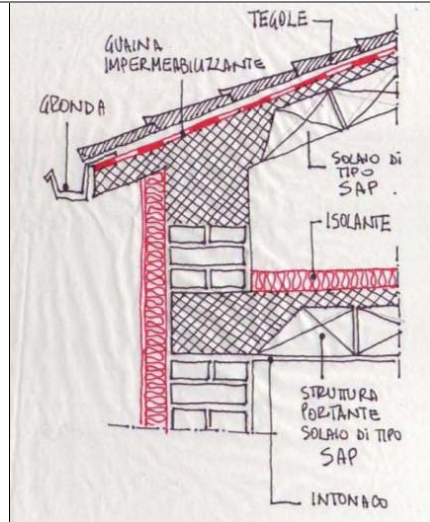
*“Canne fumarie ad elementi Shunt, con scarico di condensa e di fuliggine nel cantinato. E’ prevista una bocca di aspirazione in ogni vano: gli inquilini provvederanno a loro spese agli impianti di riscaldamento secondo l’usanza parmigiana.”*  
Sono presenti più comignoli a tetto in elementi tipo prefabbricato.

---



## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

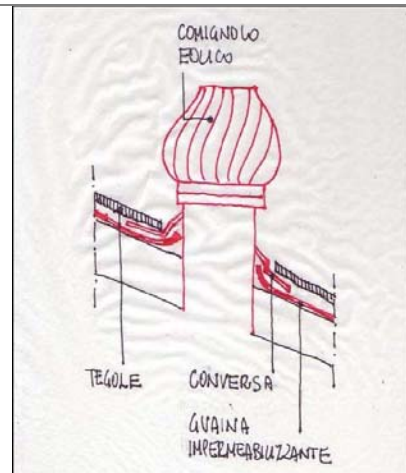
E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.



Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali. Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

Considerato che il sottotetto non è praticabile, sarebbe consigliabile la posa di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto. Al fine di garantire inoltre la ventilazione, sarebbe inoltre consigliabile l'installazione di un comignolo ventilante tipo eolico.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione.



I comignoli, potrebbero assumere un aspetto più pregiato mediante foderatura o tinteggiatura.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



---

#### **Muratura:**

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Gli edifici saranno costruiti in mattoni pieni, in mattoni a 21 fori DOPPIOUNI, a 3 teste al piano rialzato ed al piano primo, a 2 teste nel secondo e terzo piano ed in blocchi forati tipo S al quarto piano.”* Struttura portante mista (c.a. e muratura). Sono presenti pertanto murature portanti e di tamponamento. I muri di tamponamento del piano terra hanno paramento a vista. La struttura portante in c.a. al piano terra è facciavista. La superficie intonacata presenta bugnature.

#### **Alterazioni/non conformità:**

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato. Si riconoscono alcuni rappezzi dovuti ad interventi puntuali sulle facciate.

---

#### **Infissi:**

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

*“Porte esterne a due battenti con specchiature in rovere e fodera di abete, con serratura elettrica e campanelli. Porte di ingresso degli alloggi monopartite di tipo tamburato impiallicciate in rovere sulla faccia, con stipite conforme alle norme UNI. ...Telai a vetri dello spessore di mm45. Persiane di tipo avvolgibile con stecche di pino di Svezia e piaggiare di rovere. (...) Coloritura dei serramenti a pastello oppure in noridus.”*

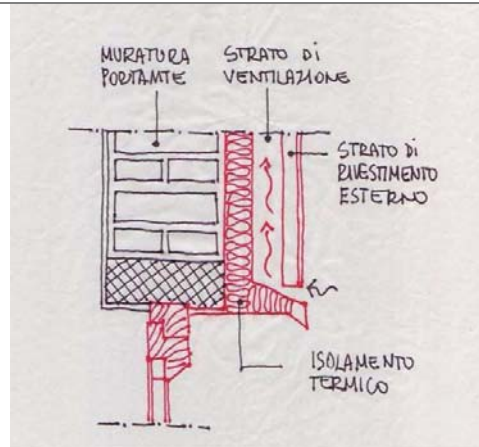
#### **Alterazioni/non conformità:**

Rispetto al progetto originario sono state apportate alcune modifiche ma in maniera omogenea. Si è rilevata la presenza di doppie finestrate esterne.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Le facciate entro un periodo di breve o medio termine dovrebbero essere sottoposte ad un intervento globale di restauro.



Sostituzione degli elementi mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. Attuazione di interventi unitari per tipologia, materiali e colori.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

---

### STATO DI FATTO



---

#### Isolamenti

*“Isolamento contro l’umidità saliente mediante strati di cartone bitumato nella muratura al di sotto del piano rialzato.”* Non sono presenti isolamenti acustici e termici.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo. Le murature esterne non hanno strato isolante.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in marmo. Sono presenti marcapiani nella porzione di facciata d’ambito del vano scala. Altri elementi di completamento riguardano i sistemi di ombreggiamento ed i tendoni parasole nei balconi. E’ presente una pensilina con soletta a sbalzo a protezione dell’ingresso condominiale.

**Alterazioni/non conformità:**

I tendoni parasole sono di disegno, colore e tipologia diversi, in alcuni casi anche nell’ambito della medesima unità o scala.

---

#### Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione

*“Marciapiedi, solette dei balconi a sbalzo e cornicione in cemento armato”*

---

#### Ringhiere e parapetti

In ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

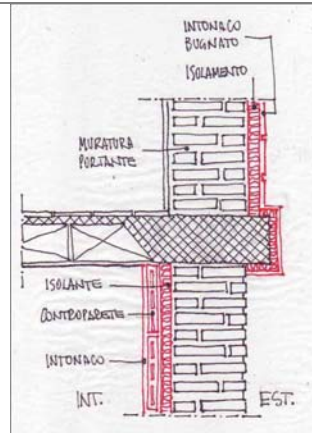
**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

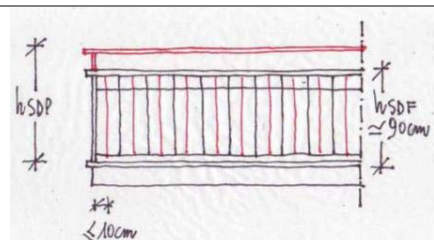
La tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato e l'assenza di un apparato decorativo ai piani superiori, permette l'applicazione di un sistema di isolamento esterno tipo cappotto o facciata ventilata da applicare all'intero involucro. Devono fare eccezione i paramenti murari in facciavista al piano terra, per i quali si dovrà procedere con un sistema di isolamento interno. E' indispensabile salvaguardare le bugnature dell'intonaco.



Adeguamento dei tendoni parasole con criteri di uniformità, previo apposito regolamento condominiale o progetto unitario.

Pulizia dei frontalini in c.a. delle solette a sbalzo dei balconi, stuccature e successiva ritinteggiatura con colorazione adeguata.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. Dovrà essere sempre accertata la consistenza degli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.



## Partizioni interne

---

### STATO DI FATTO



---

#### Solai interni:

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore 20 cm, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

#### Alterazioni/non conformità:

I solai SAP (Solai Auto Portanti), per loro natura evidenziano particolari criticità di tipo strutturale, poiché le nervature poste tra una pignatta e l'altra sono molto sottili (2,5 cm) al punto tale da non riuscire a garantire un adeguato copriferro e costringere l'impiego di barre di piccolo diametro (quasi sempre lisce). I solai non sono dotati di isolamenti acustici e termici.

---

#### Murature:

- struttura
- rivestimento/  
intonaci
- porte

*"Divisori in laterizio a 6 fori in foglio. (...) Intonaci a malta idraulica e tinteggi (...). Rivestimento in Sintoflex nelle scale, nei bagni e di piastrelle smaltate nelle cucine, sopra a fornelli e lavandini. (...) Porte interne pure monopartite con specchiature a vetri stampati, con stipiti e falsi stipiti secondo le norme UNI."*

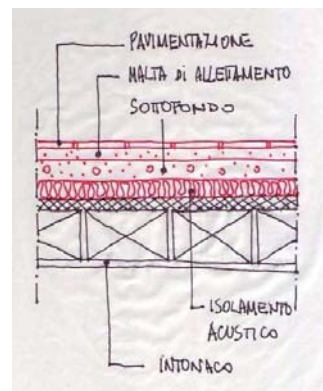
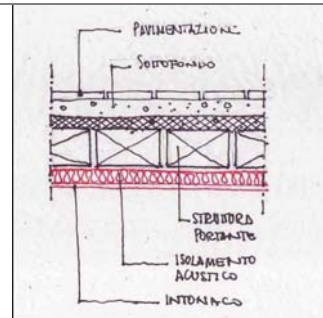
#### Alterazioni/non conformità:

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici).

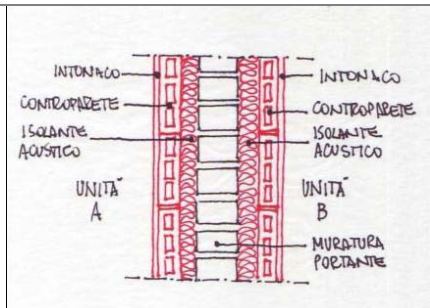
---

## ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento

Viste le criticità della tipologia dei solai SAP è essenziale compiere verifiche periodiche al fine di scongiurare cedimenti. In particolare è essenziale verificare l'assenza di lesioni e deformazioni in prossimità dell'ancoraggio tra solaio e muratura e accertarsi che non ci sia sgretolamento del cls che ricopre le armature al fine di evitare l'ossidazione delle barre. Le altezze sono sufficienti per ospitare uno strato di isolante sia a pavimento (consigliabile) che a soffitto. In caso di rifacimento dei pavimenti, sarà necessario prevedere uno strato di isolante acustico tra la soletta e il sottofondo. Ogni intervento che preveda l'aumento del carico dovrà essere subordinato ad una verifica strutturale.



Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.



---



|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Scale:</b>                | La struttura delle scale è in c.a. con rampe a doppio ginocchio  |
| - <b>struttura</b>           |  |
| - <b>rivestimento</b>        |  |
| <b>scalini,</b>              | <b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b>  |
| <b>intonaco</b>              | I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120 e la distanza tra una dogia e l'altra è superiore a cm 10. |
| - <b>ringhiere/parapetti</b> |  |

---



Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili.  
Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## SCHEDA n° 25

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| FOTO AEREA               |    | <p><b>1960– A torre</b></p> <h3>‘Casa per i senza tetto’ Viale Piacenza</h3> <p>Viale Piacenza 79</p> <p>ASC Pr Licenza edilizia N. 37/1960</p> |
| PROGETTO                 | <p><b>Anno di costruzione:</b> 1960</p> <p><b>Committente:</b> Istituto Autonomo Case Popolari</p> <p><b>Progettista:</b> ing. Giuseppe Roncoroni</p> <p><b>Legge di riferimento:</b> Legge 408 del 2 luglio 1949</p> <p><b>Titolo abilitativo:</b> ASC Pr Licenza edilizia N. 37/1960</p> <p><b>Tipologia edilizia:</b> a torre <b>Destinazione d’uso:</b> residenziale e commerciale</p>                              |   |
| TECNICA                  | <p><b>Tecnologia costruttiva:</b><br/>telaio in cemento armato con tamponamenti di facciata in parte in mattoni a vista ed in parte intonacati</p>  |   |
| DATI                     | <p><b>N° edifici:</b> 1 - <b>N° piani:</b> : 9 fuori terra, un cantinato e un sottotetto</p> <p><b>N° unità abitative:</b> 27 <b>N° vani:</b> 248</p> <p><b>Sup. in pianta:</b> 275,32 m<sup>2</sup> <b>S.U. totale:</b> XXX m<sup>2</sup></p> <p><b>Altezza totale:</b> 29,40 m <b>Vol. lordo:</b> 8094,4 m<sup>3</sup></p> <p><b>Sup. disperdente:</b> XXXX m<sup>2</sup> <b>Rapporto S/V=</b> XXX m<sup>-1</sup></p> |   |
| GESTIONE                 | <p><b>Proprietario attuale:</b><br/>privati</p> <p><b>Gestione:</b></p>   |   |
| FOTO AEREA DEL QUARTIERE |   |   |

### Descrizione generale:

Edificio a torre a pianta centrale a trifoglio di otto piani fuori terra oltre al cantinato, ultimo piano è arretrato, rispetto al filo del prospetto, con terrazzi. Il progetto originale prevedeva nove piani fuori terra oltre a cantina e sottotetto. E' presente un'unica scala di distribuzione per i ventuno alloggi.

*"Il progetto riguarda la costruzione, alla periferia ovest della città di Parma, di un edificio a 9 piani, con una scala ed un ascensore a servizio di tre alloggi per piano, ciascuno con 4 vani utili oltre i servizi, in totale 27 alloggi e 162 vani contabili. Ragioni estetiche hanno consigliato l'adozione di un edificio relativamente alto ( $b=29,40m$ , in media, sul piano del marciapiede), tale da creare un contrappunto architettonico con i due grandi edifici lineari uguali e più bassi esistenti in regia di Via Piacenza e di Via Buffolara, alla loro confluenza. Sempre ragioni estetiche, oltre che di razionale sfruttamento del terreno edificatorio, e di buon orientamento, hanno fatto preferire l'adozione di una pianta a trifoglio, svincolata dagli allineamenti stradali, che non ingombra la visibilità al crocevia e non compromette la buona insolazione dei fabbricati retrostanti, di proprietà dell'istituto. Gli altri edifici costruiti e costruendi in vicinanza non verranno coperti dalle ombre portate dal costruendo fabbricato, sia per l'ampiezza delle superfici libere circostanti, sia, e soprattutto, perché il costruendo edificio sorgerà a nord in confronto ad essi. Da notare che le dimensioni, la conformazione e la posizione del fabbricato consentiranno, a chi percorre le due vie che lo fiancheggiano, di agevolmente spaziare con la vista nell'ampio cortile situato fra i due grandi edifici sopraccitati (i quali saranno tra loro collegati con un portico architettonico orizzontale, come da progetto già approvato dalla on. Commissione Edilizia con Voto n° 596 del 1949 reso nella seduta del 3/11/1949). La consistenza dell'edificio risulta chiara dagli allegati disegni; dai quali appare che le strutture portanti saranno a pilastrate in c.a., in vista nelle facciate, con muniti tamponamento in laterizi, in parte paramano. Oltre ai 9 piani abitabili, l'edificio comprenderà: un seminterrato con locali di sgombero e vano (porta in ferro con soglia sopraelevata) per gli apparecchi del riscaldamento centrale a nafta, ed il sottotetto con la lavanderia comune, 10 stenditoi e vani di sgombero. La recinzione sarà simile a quella degli edifici contigui: "*  
*(Estratto della licenza edilizia)*



## ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

*Estratto TAV. P22 P.O.C. vigente-Interventi nel centro storico*


















### **DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO IN ESAME:**

tessuto residenziale consolidato (ZB2)

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NELL'AMBITO IN ESAME:**

*Estratto della tavola sinottica*

| 2. SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE        |   |   |
|---|---|---|
| Art. 32<br>PSC                              |    | Zona soggetta a disciplina particolareggiata (ZA)   |
| Art. 34<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB1)  |
| Art. 35<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale consolidato (ZB2)  |
| Art. 36<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB3)  |
| Art. 37<br>RUE                              |    | Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni (ZB4)                                |
| Art. 38<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale nelle frazioni (ZB5)                                   |
| Art. 39<br>RUE                              |    | Zona di completamento residenziale (ZB6)  |
| Art. 40<br>RUE                              |    | Parco di valore storico ambientale  |
| Art. 41<br>RUE                              |    | Verde privato   |
| 4.2 STRUMENTI URBANISTICI                   |   |   |
| Art. 9<br>RUE                               |    | Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo                                |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Interventi edilizi unitari (Ieu) previsti dal pre-vigente P.R.G.                          |
| Art. 10<br>RUE                              |  | Piani urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente P.R.G. |
| 9. TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE |   |   |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 1                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 2                                      |
| Art. 83<br>POC-RUE                          |  | Edifici di valore storico e architettonico di tipo 3                                      |

**ULTERIORE DISCIPLINA D'INTERVENTO PROPOSTA  
NELL'AMBITO IN ESAME: unità minima d'intervento**



**AMBITO IN ESAME**



**UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PROPOSTA**

*Estratto da RUE del Comune di Parma: : disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico.*

## **Articolo 35 Tessuto residenziale consolidato ZB2**

### MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la ricostruzione, previa demolizione; in quest'ultimo caso dovranno essere rispettate le distanze di cui all'art. 4.4. Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### PARAMETRI URBANISTICI

Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistente alla data di adozione del presente PRG nella misura seguente:

- per edifici con Slu esistente pari ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,5$  mq/mq è sempre ammesso un incremento di Slu pari a 110 mq,
- per gli edifici con Slu esistente corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  compreso fra 0,5 mq/mq e a 0,7 mq/mq è ammesso un incremento della Slu pari al 25% fino ad un massimo di 110 mq, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superi il valore di 0,7 mq/mq.

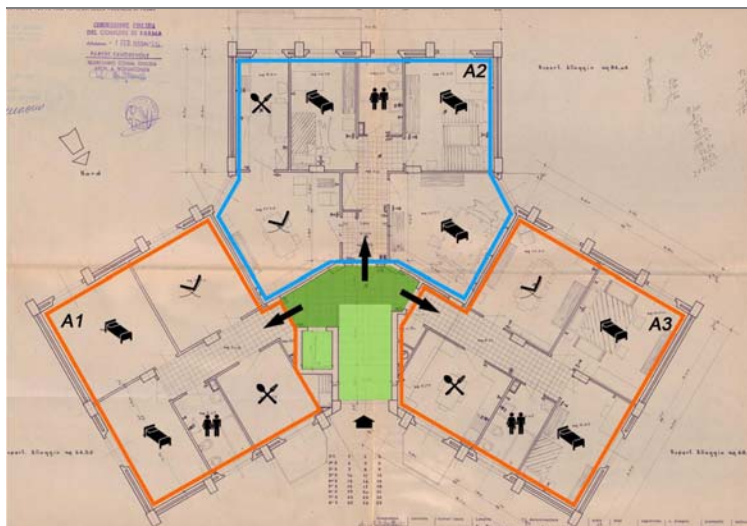
### ULTERIORI PRESCRIZIONI

È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di volume, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'articolo 59. In caso di autorimesse interrate è considerato permeabile il terreno soprastante, purché coperto di uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Slu, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati a condizione che la loro esecuzione non comporti la riduzione ulteriore della superficie permeabile del lotto.

Pergolati e gazebi (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici) la cui installazione non necessita di opere murarie, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, la distanza dal confine dei pergolati e dei gazebi summenzionati può essere inferiore a m 1,50.



## Analisi distributiva












Pianta piano tipo



## Legenda

-  Unità immobiliare fino a 40 mq
-  Unità immobiliare da 41 a 50 mq
-  Unità immobiliare da 51 a 60 mq
-  Unità immobiliare da 61 a 70 mq
-  Unità immobiliare da 71 a 80 mq
-  Unità immobiliare da 81 a 90 mq
-  Unità immobiliare da 91 a 100 mq
-  Unità immobiliare da 101 a 110 mq
-  Unità immobiliare oltre 110 mq

-  Ingresso unità immobiliare
-  Ingresso condominio
-  Cucina / angolo cottura
-  Bagno
-  Camera da letto
-  Soggiorno / sala da pranzo
- A,B,C...** Identificativo del piano dell'edificio
- 1,2,3...** Numero progressivo delle unità
-  Spazi comuni
-  Distribuzione orizzontale
-  Distribuzione verticale

| Unità         | Vani | S.U. (m <sup>2</sup> ) | Altezza utile h(m) | Volume (m <sup>3</sup> ) |
|---------------|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>A1=B4</b>  | 4    | 64,35                  | 2,8                | 180,18                   |
| <b>A2=B5</b>  | 5    | 84,04                  | 2,8                | 235,31                   |
| <b>A3=B6</b>  | 4    | 67,6                   | 2,8                | 189,28                   |
| <b>C7/I25</b> | 4    | 64,35                  | 2,7                | 173,74                   |
| <b>C8/I26</b> | 5    | 84,04                  | 2,7                | 226,9                    |
| <b>C9/I27</b> | 4    | 67,6                   | 2,7                | 182,52                   |

### NOTE:

L'edificio è composto da 6 piani fuori terra, ognuno dei quali composto da 3 unità immobiliari, più un piano cantinato e un sottotetto. La tabella sottolinea le differenze delle altezze interpiano tra il piano terra e il primo (altezza interpiano 2,80m) e i successivi 5 piani (altezza interpiano 2,70m). la semplificazione es: C7/I25 sta ad indicare dal piano C al piano I, per un totale di 27 unità abitative.

## Elementi esterni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Percorsi</b>  | -   |   |
| <b>Parcheggi</b><br>- condominiali<br>- privati                | Presenti in numero limitato.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>Non sono presenti parcheggi a sufficienza e tale aspetto grava sulla dotazione territoriale di parcheggi pubblici già sacrificati nell'ambito. Inoltre il cortile non rappresenta più lo spazio all'aperto nel quale possano giocare i bambini o aggregarsi i condomini per stringere relazioni sociali. |   |
| <b>Cortili, orti e giardini</b><br>- condominiali<br>- privati | Il cortile sul retro adibito in parte a parcheggio, in parte a giardino.  |   |
| <b>Recinzioni e barriere</b>                                   | -   |   |

## Locali interni

|  | STATO DI FATTO  | → |
|--|---|---|
| <b>Ingressi:</b><br>- condominiali<br>- alle singole unità immobiliari | L'ingresso principale dal marciapiede pubblico, è preceduto da un gradino marciapiede. Per le sue caratteristiche, il fabbricato è soggetto al soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per le parti comuni e della visitabilità per gli appartamenti in base al D.M. 236/89. Gli ingressi alle singole unità invece trovano accesso dai pianerottoli del vano scala.<br><br><b><u>Alterazioni/non conformità:</u></b><br>L'ingresso delle singole unità immobiliari è accessibile dagli spazi comuni grazie alla presenza di un ascensore (purchè sia adeguata la larghezza della porta della cabina). L'accesso all'ascensore è al piano rialzato, raggiungibile dall'ingresso con scale. Gli spazi di ingresso interni ai singoli alloggi non presentano particolari difformità. |   |

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Si potrebbe valutare la possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato, mediante la creazione di un'apposita viabilità e scegliere se utilizzare il tetto per incrementare la dotazione di parcheggio privato o per realizzare giardino o spazio per gioco bimbi.

Le aiuole costituiscono un gradevole elemento di mediazione e mitigazione che merita di essere salvaguardato.

-

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Sarà necessario realizzare una rampa per eliminare il gradino che precede l'ingresso ed installare un servoscala in grado di consentire ad un disabile di raggiungere l'ascensore.

## Locali interni

---

|  | <b>STATO DI FATTO</b>  | <b>→</b> |
|--|--|----------|
| <b>Scale:</b><br>- condominiali<br>- private                             | <b>Alterazioni/non conformità:</b><br>Le dimensioni delle scale non sono conformi al D.M. 236/89 per quanto attiene alla larghezza, inferiore a 120cm. |          |
| <b>Ambienti di collegamento</b>  | Le dimensioni rispondono ai criteri dell'adattabilità ai sensi del D.M. 236/89 poiché di larghezza superiore a 1 m.                                    |          |
| <b>Servizi igienici</b>  | <i>I servizi igienici sono conformi ai requisiti.</i>  |          |
| <b>Cucina/<br/>Angolo cottura</b>  | Cucine abitabili. Lo spazio disponibile consente anche il consumo dei pasti.   |          |
| <b>Zona giorno:</b><br>- soggiorni;<br>- tinelli;<br>- altri vani        | Caratteristiche adeguate.  |          |
| <b>Camere da letto:</b><br>- singole<br>- doppie                         | Le caratteristiche sono adeguate ai parametri igienico sanitari.   |          |
| <b>Ripostigli ed altri locali non compresi tra quelli sopra indicati</b> | Non sempre presenti.   |          |
| <b>Porte e Finestre</b>  | Hanno caratteristiche che garantiscono gli adeguati rapporti aeroilluminanti (1/8 ed 1/16).  |          |
| <b>Cantine private</b>   | Presenti al piano seminterrato.  |          |
| <b>Sottotetti privati</b>  | Presenti   |          |
| <b>Autorimesse</b>   | Presenti nell'ambito dell'intero complesso delimitato dalla recinzione.  |          |
| <b>Accessori condominiali</b>  | -  |          |

---

**ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

La presenza dell'ascensore mitiga la non congruità della scala. Vedi sopra.

Per rendere più confortevole e fruibile lo spazio sarebbe necessario sacrificare lo spazio della zona giorno o in altri casi quella del locale ingresso.

Le camere da letto per due persone devono avere superficie minima di mq 14, quella per una persona di almeno 9 mq.

Forse non sufficienti, ma c'è ampio spazio.

## Involucro edilizio - Copertura

---

### STATO DI FATTO



---

#### Struttura

Solai in laterocemento.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non si rilevano deformazioni tali da indurre alla presenza di alterazioni di natura strutturale.

---

#### Elementi di tenuta

Manto di copertura in tegole marsigliesi.

**Alterazioni/non conformità:**

Dall'esterno non è possibile rilevare alterazioni

---

#### Isolamenti

Elemento non previsto dal progetto.

**Alterazioni/non conformità:**

Si evidenziano carenze prestazionali dal punto di vista energetico e di isolamento acustico, caratteristiche tipiche del modo di costruire del periodo.

---

#### Sporto del tetto:

- canale di gronda
- rivestimento dell'intradosso

Il cornicione aggettante, in c.a. tinteggiato.

**Alterazioni/non conformità:**

Depositi di sporco e segni di infiltrazioni.

---

#### Camini ed altri terminali

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno dei comignoli è diverso da quello degli elaborati di progetto.

---

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

E' necessaria una verifica periodica al fine di accertarne lo stato di conservazione e la rispondenza statica.

Periodicamente sarà necessario compiere delle verifiche puntuali.  
Se non già presente, è consigliabile la posa di una guaina impermeabilizzante.

In linea generale è sempre consigliabile un tetto ventilato, da tenere in considerazione nell'ipotesi si debba rifare la copertura. Considerato che il sottotetto non è abitabile, sarebbe inoltre possibile l'applicazione di uno strato isolante sull'estradosso del solaio piano che divide il volume abitabile dal sottotetto, oppure un controsoffitto isolante all'intradosso del solaio di copertura essendo il sottotetto accessibile.

Periodicamente sarà necessario provvedere alla pulizia dei canali di gronda e compiere verifiche tese ad accertarne lo stato di conservazione. Le infiltrazioni devono essere risolte mediante impermeabilizzazione all'estradosso della struttura, mentre i depositi superficiali devono essere trattati analogamente a quanto previsto per il restauro delle facciate.

L'altezza del fabbricato, non rende particolarmente vistosa la presenza di camini. Gli interventi di adeguamento riguardano l'ordinaria manutenzione da compiere periodicamente.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



---

#### Muratura:

- muratura portante o di tamponamento
- intonaco
- tinteggiatura
- eventuali altri rivestimenti

*“Le strutture degli edifici saranno in cemento armato con muri di tamponamento costituiti da due cortine di mattoni di una testa con intercapedine... Le strutture portanti saranno a pilastrate in cemento armato, in vista nelle facciate, con muri di tamponamento in laterizi, in parte paramano. Le murature, di norma, saranno costruite di mattoni di tipo unificato. Per ragioni di leggerezza di coibenza e di economia, i muri degli ultimi piani potranno essere costruiti in blocchi forati tipo “S” della R.D.B di dimensioni cm.25x25x12 a dodici fori, ovvero cm.25x12x12 a sei fori.”*

#### Alterazioni/non conformità:

Relativamente alla struttura portante, da una verifica sommaria dall'esterno non sono state rilevate alterazioni significative di carattere strutturale. Lo stato di conservazione degli intonaci e tinteggi è in discreto stato. Si riconoscono alcuni rappezzi dovuti ad interventi puntuali sulle facciate.

---

#### Infissi:

- porte/finestre/ schermature
- inferriate

*“I telai a vetri, di legno, saranno muniti di vetri semplici.”*

#### Alterazioni/non conformità:

Si è rilevata la presenza di doppie finestrate esterne. I serramenti non presentano doppi vetri e quindi caratteristiche conformi ai requisiti di contenimento energetico.

---

#### Isolamenti

Le murature di tamponamento hanno un' intercapedine posta tra due pareti ad una testa (una interna ed una esterna).

#### Alterazioni/non conformità:

Nonostante si accenni ad una forma di isolamento nei tamponamenti, la presenza di tutte le strutture in c.a. a vista (intero telaio strutturale), vi è la presenza di numerosi ponti termici che limitano di molto le prestazioni di contenimento energetico dell'involucro.

---

#### Elementi di completamento:

- davanzali
- cornici
- zoccolature
- marcapiani
- pensiline

I davanzali delle finestre sono in marmo. Sono presenti marcapiani a vista in c.a.

#### Alterazioni/non conformità:

Sono presenti alcuni tendoni parasole. Le superfici marcapiano presentano segni di degrado.



### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Sulla struttura muraria, gli eventuali interventi sono subordinati a verifiche di tipo strutturale e antisismico. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla conservazione dei paramenti e degli elementi che lo compongono al fine di mantenere le condizioni dell'ultimo disegno originario. Le facciate entro un periodo di breve o medio termine dovrebbero essere sottoposte ad un intervento globale di restauro.

Sostituzione degli elementi mediante l'inserimento di serramenti a taglio termico. Attuazione di interventi unitari per tipologia, materiali e colori.

Per risolvere completamente il problema dei ponti termici dovuti alla presenza delle strutture in c.a. a vista e senza alcun rivestimento, sarebbe necessario foderare completamente le facciate con un sistema a cappotto, ma la presenza di alcuni parti in facciavista e, il disegno dato dalle strutture in c.a. a vista che caratterizza il fabbricato, rende assai difficile tale tipo di intervento se non previo sacrifici di carattere architettonico. Un sistema di isolamento interno, limiterebbe le dispersioni energetiche ma non le risolverebbe..

Adeguamento dei tendoni parasole con criteri di uniformità, previo apposito regolamento condominiale o progetto unitario. Il ripristino dei davanzali, marcapiani ed elementi in c.a. a vista degradati deve essere attuati con interventi puntuali di stuccature.

## Involucro edilizio – Chiusure verticali

### STATO DI FATTO



**Solai dei balconi/ballatoi: struttura rivestimento della pavimentazione**

Solai a sbalzo in c.a. con soletta intonacata con gocciolatoio.

**Ringhiere e parapetti**

I parapetti dei balconi sono parte in muratura intonacata e parte in ferro verniciato con disegno semplice a doghe verticali.

**Alterazioni/non conformità:**

Il disegno è diverso da quello del progetto originale. Le altezze, inoltre, non raggiungono i 100 cm.

## Partizioni interne

### STATO DI FATTO



**Solai interni:**

- struttura
- rivestimento
- strati funzionali

I solai interpiano sono in laterocemento SAP di spessore 20 cm, pertanto potrebbero essere privi di sottofondo.

**Murature:**

- struttura
- rivestimento/intonaci
- porte

*“Le pareti in foglio verranno costruite con mattoni o bastonetti scelti pieni o forati e verranno eseguite con la malta richiesta(...)”*

**Alterazioni/non conformità:**

Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra hanno spessore esiguo per assicurare un adeguato isolamento acustico. Le alterazioni sono funzionali alla normale usura dovuta al tempo ed al ciclo di vita degli elementi, ovvero ad altri fenomeni (ad es. sismici e geotecnici). Le pareti divisorie tra un'unità e l'altra sono troppo sottili e senza alcun isolamento acustico.

**Scale:**

- struttura
- rivestimento scalini, intonaco
- ringhiere/parapetti

La struttura delle scale è in c.a. con rampe a doppio ginocchio

**Alterazioni/non conformità:**

I parametri dimensionali delle scale non sono conformi rispetto ai criteri dell'adattabilità poiché la larghezza delle rampe è inferiore a cm 120 e la distanza tra una doga e l'altra è superiore a cm 10.

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Qualora vi siano infiltrazioni, sarà necessario eseguire opere di impermeabilizzazione previo rifacimento della pavimentazione.

Il restauro delle parti metalliche deve avvenire mediante scartavetratura, pulizia, mano antiruggine ed infine stesura di almeno due mani di vernice resistente all'acqua. L'altezza può essere adeguata mediante l'introduzione di un corrimano orizzontale di idonea tonalità posto all'altezza conforme, nella maniera più leggera possibile.

### **ADEGUAMENTO – Linee guida di intervento**

Le altezze interpiano sono di m 2,70 e pertanto al limite del minimo consentito dalla normativa. Pertanto non è possibile alcun intervento di adeguamento che preveda la modifica delle altezze da pavimento finito ad intradosso del solaio.

Salvo casi di interventi globali o di carattere sostanziale dovuti all'adeguamento dei parametri igienico sanitari, all'eliminazione di barriere architettoniche, ovvero per l'adattamento a nuove esigenze abitative, le opere da compiere riguardano il ripristino puntuale di elementi danneggiati o degradati, il rifacimento o l'integrazione di intonaci e/o rivestimenti, la sostituzione od il restauro dei serramenti interni, ecc.

Le scale non sono strutturalmente e dimensionalmente adeguabili. Periodicamente bisognerà attuare interventi di manutenzione al fine di mantenere i congrui livelli di sicurezza, in particolare per quanto riguarda il sistema dei parapetti. E' fondamentale infatti verificarne periodicamente gli ancoraggi e la resistenza meccanica alle spinte orizzontali.

## **4.2 Bilanci energetici comparati e valutazione delle strategie di intervento sull'involucro di 5 casi di studio**

Le linee guida di intervento generali sin qui illustrate rappresentano uno strumento qualitativo per individuare, a seconda della tipologia edilizia in esame, quali siano gli interventi ricorrenti da effettuare per un adeguamento funzionale ed energetico dell'edificio.

Può essere tuttavia interessante verificare quantitativamente l'efficacia di alcune scelte di adeguamento operate, valutando sia la riduzione di consumi attesa, sia l'impatto ambientale conseguente alle scelte stesse.

Normalmente, nei bilanci energetici di previsione, viene considerato esclusivamente il risparmio energetico e quindi la riduzione di CO<sub>2</sub> equivalente conseguente al minor utilizzo di combustibile per riscaldamento invernale. Più interessante è computare, insieme ai bilanci energetici, anche la CO<sub>2</sub> emessa per l'utilizzo dei materiali necessari all'adeguamento energetico.

Considerando un intervallo di tempo pari a 10 anni di vita di un edificio, si possono computare gli impatti ambientali (per m<sup>2</sup> di superficie utile di edificio) dovuti sia ai minori consumi per l'avvenuta coibentazione dell'edificio, sia quelli dovuti al maggior impiego di materiali.

Grazie a tale somma, si possono individuare delle "soglie di efficacia" di una data strategia: ad esempio, per una specifica tipologia edilizia si può arrivare a definire uno spessore "ottimale" di isolante per pareti verticali; oltre questo spessore l'incremento di impatto ambientale per il maggior utilizzo di materiale non è bilanciato da un corrispondente contenimento dei consumi del sistema-edificio.

Le verifiche qui riportate sono state fatte sulla base di alcune semplificazioni: per i 5 casi di studio è stato considerato un rendimento globale medio stagionale fisso, pari all'85%.

#### 4. Il protocollo di intervento: strategie per diverse tipologie di studio

|   |  |
|---|--|
| Rendimenti dell'impianto di riscaldamento   |  |
| Rendimento di emissione:                    | $\eta_e = 98\%$                        |
| Rendimento di distribuzione:                | $\eta_d = 98,3\%$                      |
| Rendimento di regolazione:                  | $\eta_{reg} = 99\%$                    |
| Rendimento di produzione:                   | $\eta_p = 88,8\%$                      |
| <b>Rendimento globale medio stagionale:</b> | <b><math>\eta_{gt} = 85,0\%</math></b> |
| PCI (Potere calorifico inferiore)           | = 36 MJ/Nmc                            |
| Combustibile:                               | gas metano                             |





Per ognuno dei 5 edifici è stata testata l'efficacia di 4 isolanti termici: due riconosciuti come “naturali” e due invece non considerabili come “ecologici”.

I seguenti dati sono stati ricavati dalla Banca dati ICE (*Inventory of Carbon and Energy*) della Università di Bath, ritenuta una delle più attendibili in Europa.

Per le verifiche sono state considerate diverse soglie di efficienza energetica (Tab. 4.2.1), calcolate sulla base della trasmittanza termica delle pareti esterne.

|                               |                                    |                                   |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| - edificio non isolato:       | Uch vert = 1,00 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 1,20 W/m <sup>2</sup> K |
| - edificio tradizionale:      | Uch vert = 0,60 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,80 W/m <sup>2</sup> K |
| - edificio energ. efficiente: | Uch vert = 0,50 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,45 W/m <sup>2</sup> K |
| - edificio energ. efficiente: | Uch vert = 0,40 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,35 W/m <sup>2</sup> K |
| - edificio low energy:        | Uch vert = 0,30 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,25 W/m <sup>2</sup> K |
| - edificio iperisolato:       | Uch vert = 0,20 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,15 W/m <sup>2</sup> K |
| - passivhaus:                 | Uch vert = 0,15 W/m <sup>2</sup> K | Uch oriz= 0,10 W/m <sup>2</sup> K |

Tab. 4.2.1 Standard energetici: requisiti prestazionali per partizioni verticali ed orizzontali.

|   |                           | Densità           | Cond. termica | Capacità termica specifica | Global Warming Potential |
|---|---------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
|   |                           | $\rho$            | $\lambda$     | $c_p$                      | GWP                      |
|   | Isolanti                  | kg/m <sup>3</sup> | W/mk          | kJ/kgK                     | kg CO <sub>2</sub> eq    |
|  | Sughero                   | 100               | 0,050         | 1,8                        | 0,19                     |
|  | Fibra di legno            | 100               | 0,045         | 2,0                        | 0,98                     |
|  | Lana di roccia            | 100               | 0,040         | 1                          | 1,05                     |
|  | Poliuretano espanso (PUR) | 40                | 0,030         | 1,35                       | 3                        |

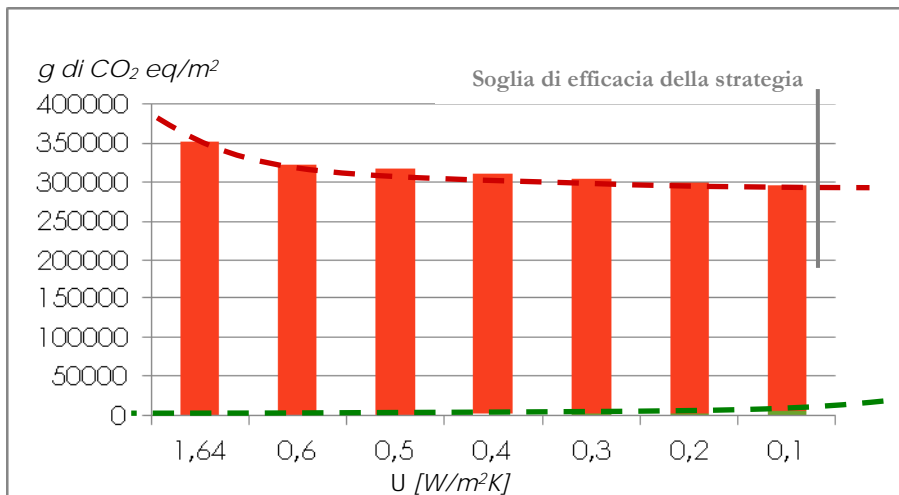
Tab. 4.2.2 Caratteristiche dei materiali isolanti utilizzati per le verifiche (fonte: ICE: inventory of Carbon Energy – Università di Bath) - In verde sono evidenziate le caratteristiche più virtuose.

## Strategia: isolamento pareti opache verticali

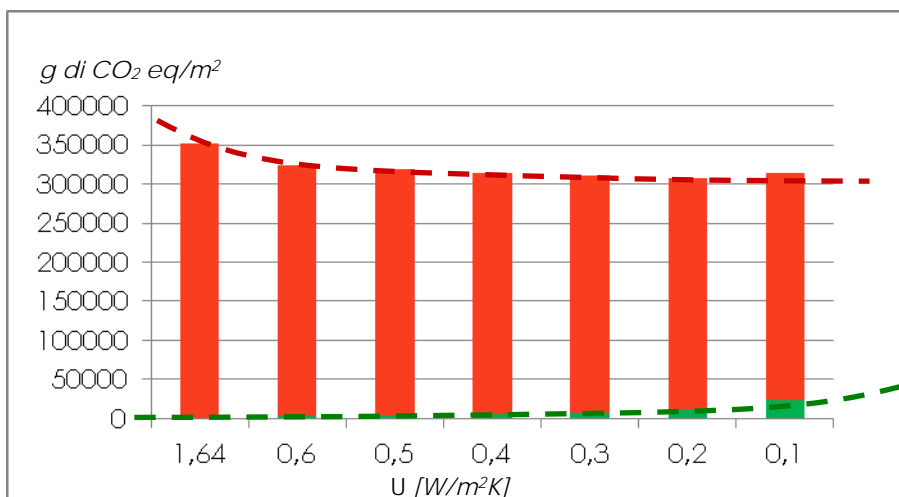
### Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio

#### Caso 3 – Edificio a schiera in viale Mentana

Isolante utilizzato: **Sughero**



Isolante utilizzato: **Fibra di legno**

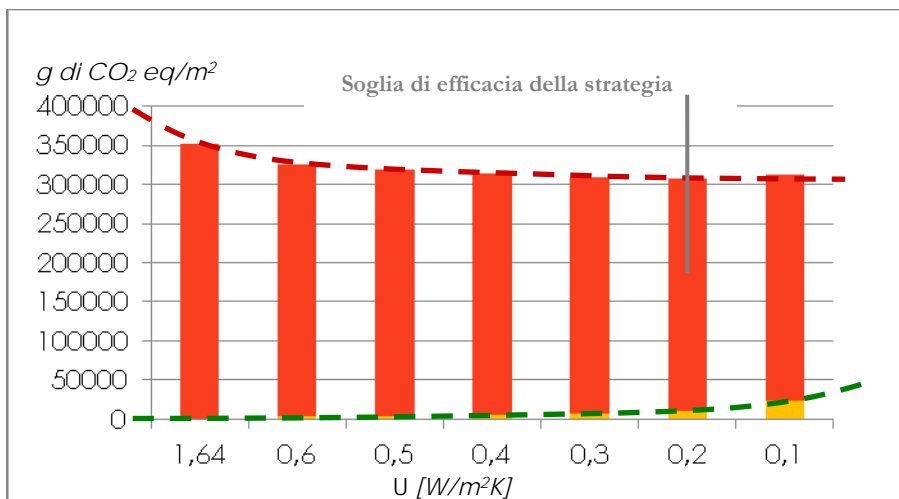


**Strategia: isolamento pareti opache verticali**

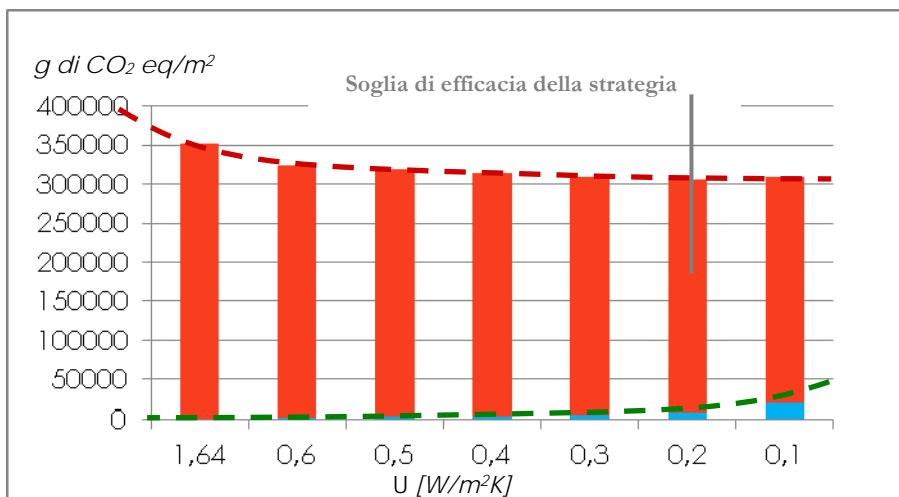
**Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio**

**Caso 3 – Edificio a schiera in viale Mentana**

Isolante utilizzato: **Lana di roccia**



Isolante utilizzato: **Poliuretano espanso**

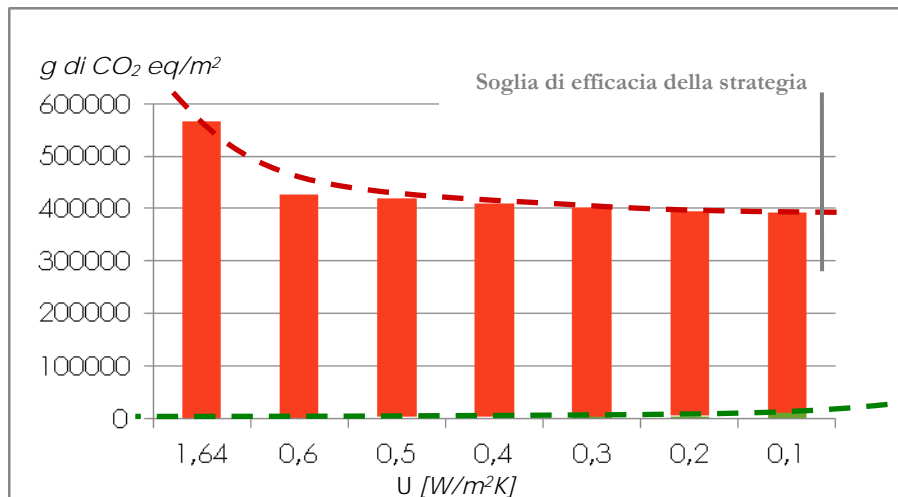


## Strategia: isolamento pareti opache verticali

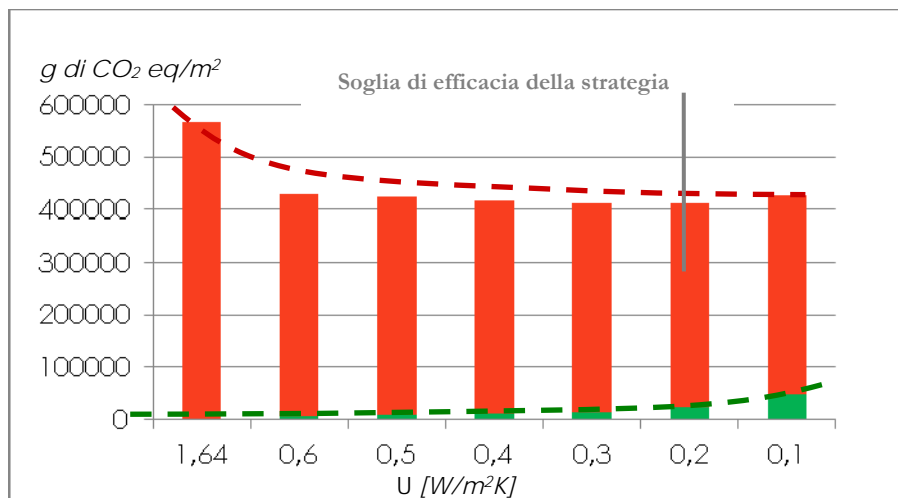
### Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio

Caso 10 – Edificio isolato “tipo D” del villaggio semirurale in via Po

Isolante utilizzato: **Sughero**



Isolante utilizzato: **Fibra di legno**



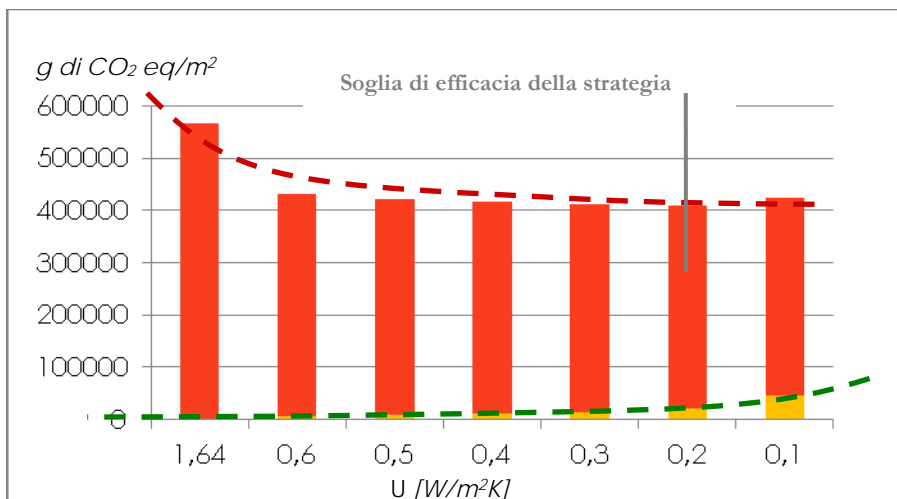


**Strategia: isolamento pareti opache verticali**

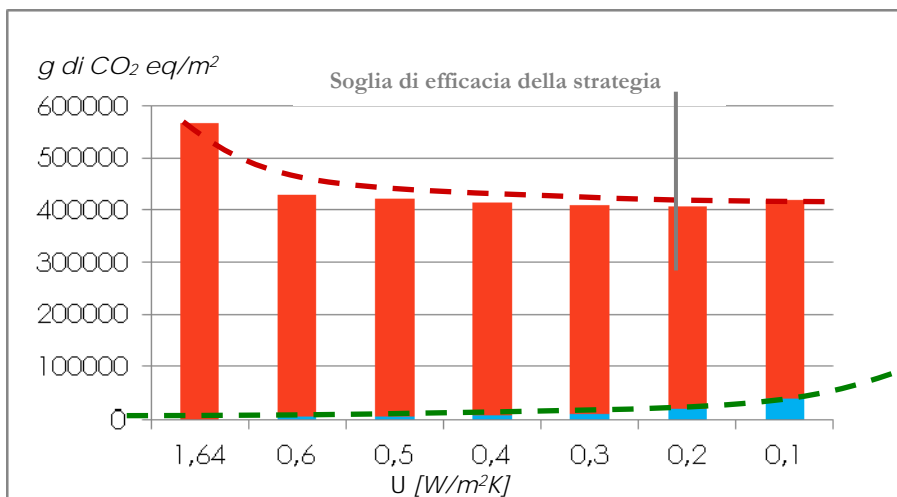
**Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio**

Caso 10 – Edificio isolato “tipo D” del villaggio semirurale in via Po

Isolante utilizzato: **Lana di roccia**



Isolante utilizzato: **Poliuretano espanso**

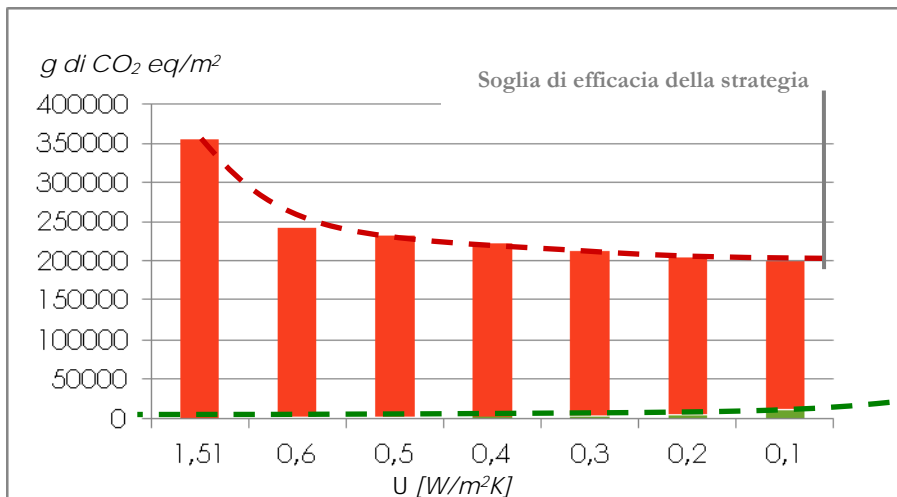


## Strategia: isolamento pareti opache verticali

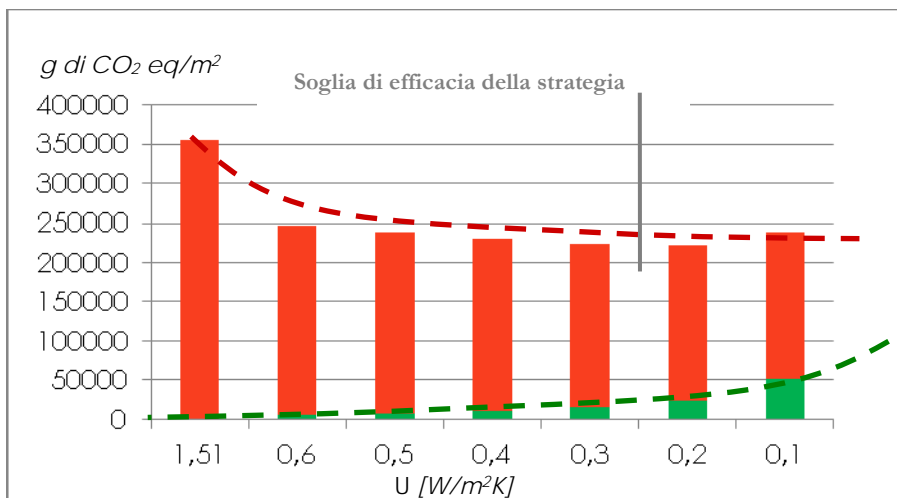
### Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio

#### Caso 13 – Edificio a ballatoio in via Costituente

Isolante utilizzato: **Sughero**



Isolante utilizzato: **Fibra di legno**

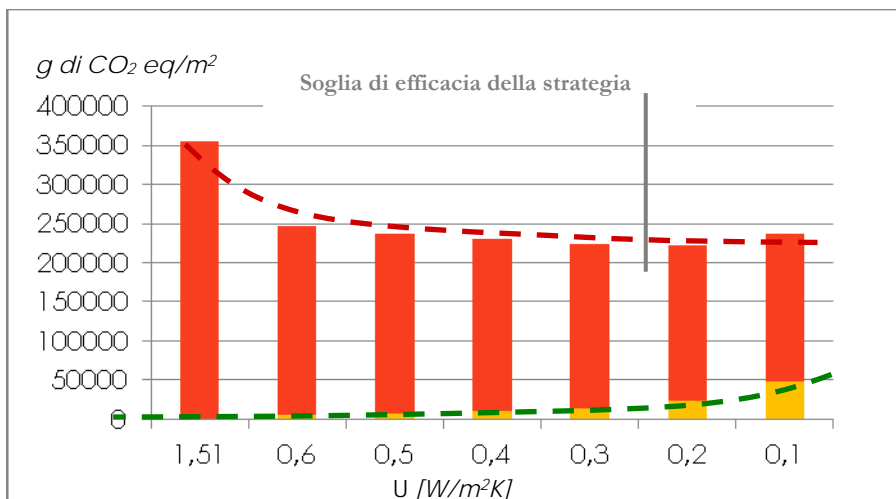


**Strategia: isolamento pareti opache verticali**

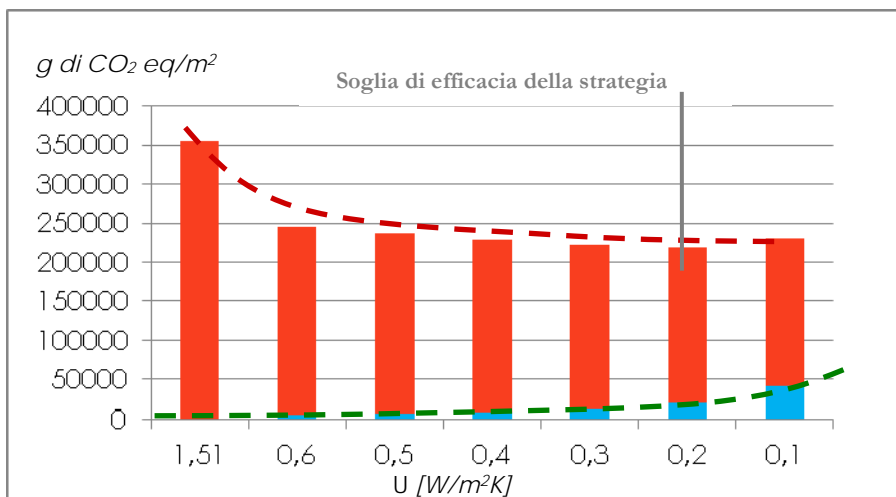
**Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio**

**Caso 13 – Edificio a ballatoio in via Costituente**

Isolante utilizzato: **Lana di roccia**



Isolante utilizzato: **Poliuretano espanso**

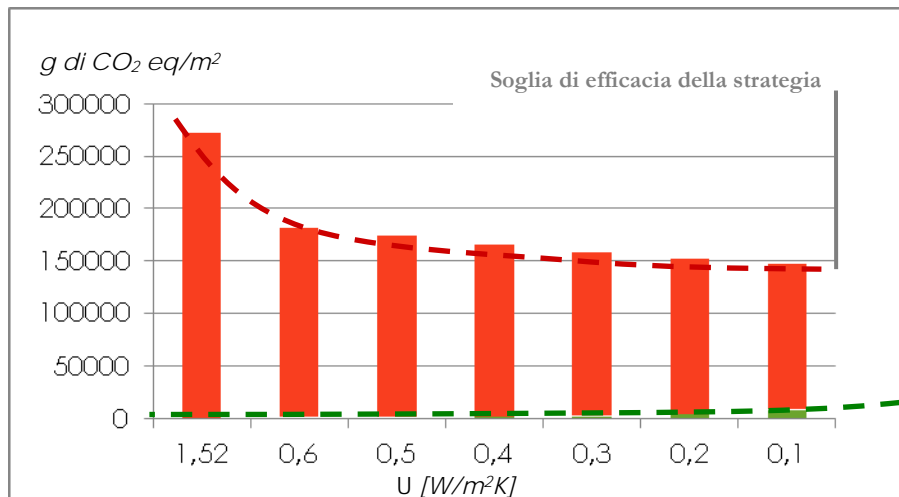


## Strategia: isolamento pareti opache verticali

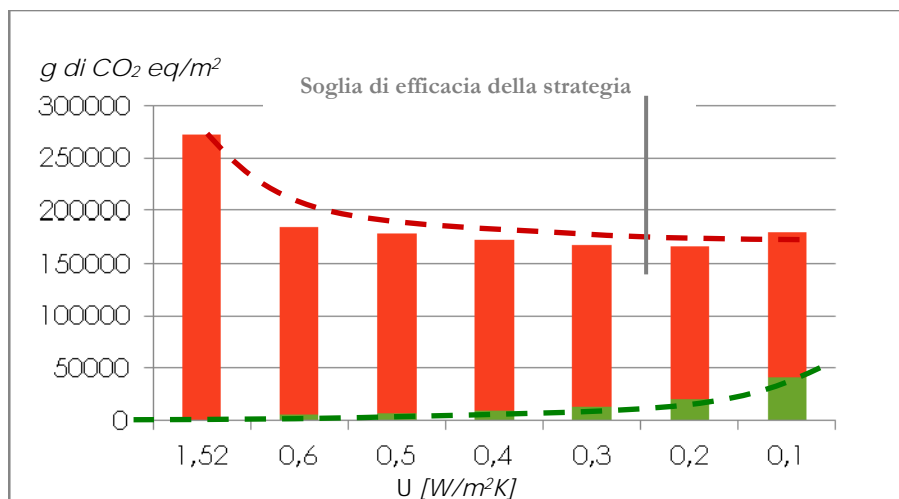
### Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio

#### Caso 16 – Edificio in linea in via Olivieri

Isolante utilizzato: **Sughero**



Isolante utilizzato: **Fibra di legno**

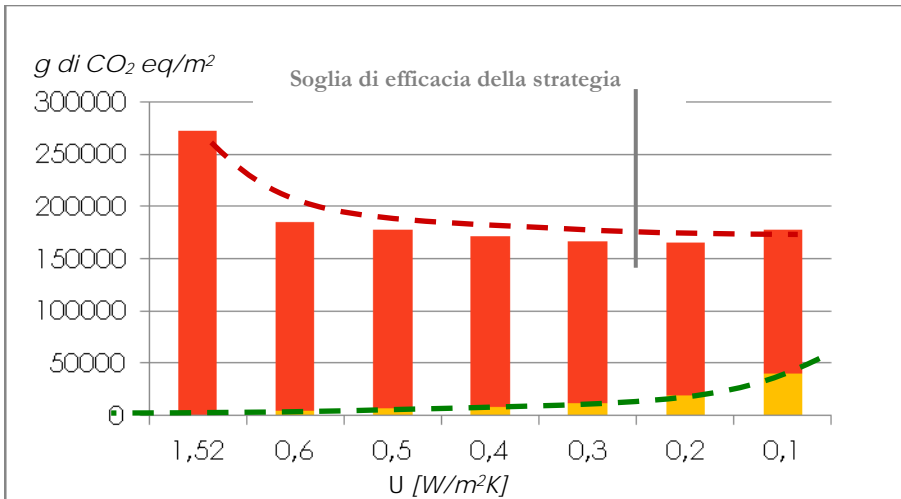


**Strategia: isolamento pareti opache verticali**

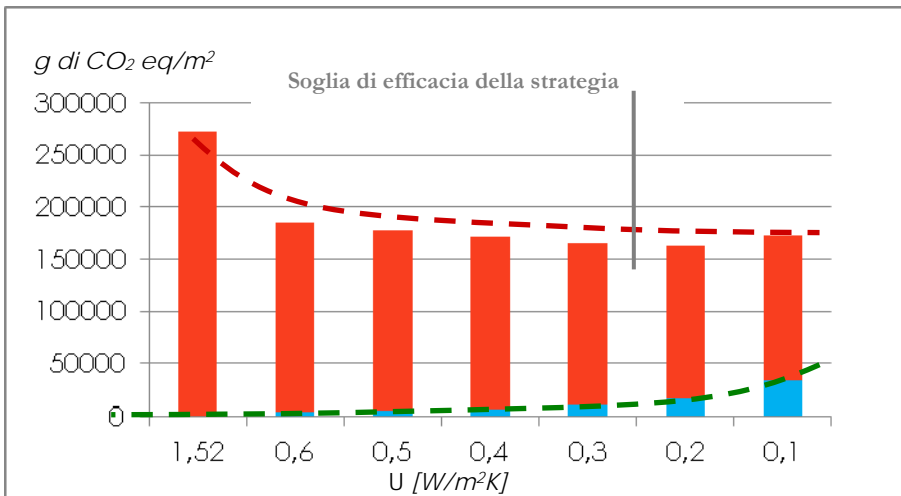
**Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio**

**Caso 16 – Edificio in linea in via Olivieri**

Isolante utilizzato: **Lana di roccia**



Isolante utilizzato: **Poliuretano espanso**

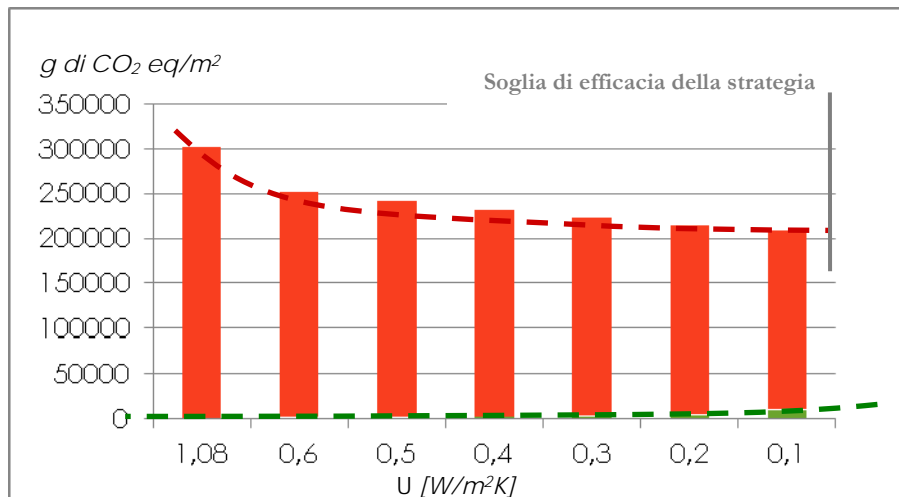


## Strategia: isolamento pareti opache verticali

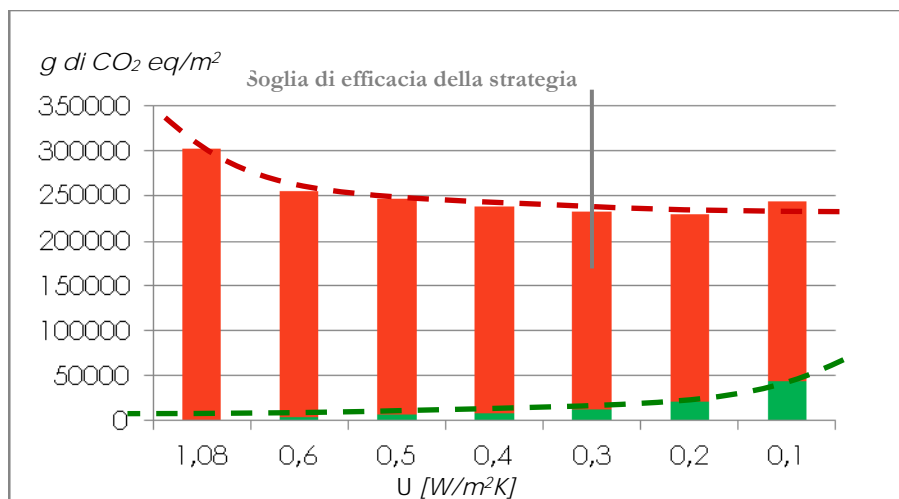
### Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio

Caso 25 – Casa a torre in Viale Piacenza

Isolante utilizzato: **Sughero**



Isolante utilizzato: **Fibra di legno**

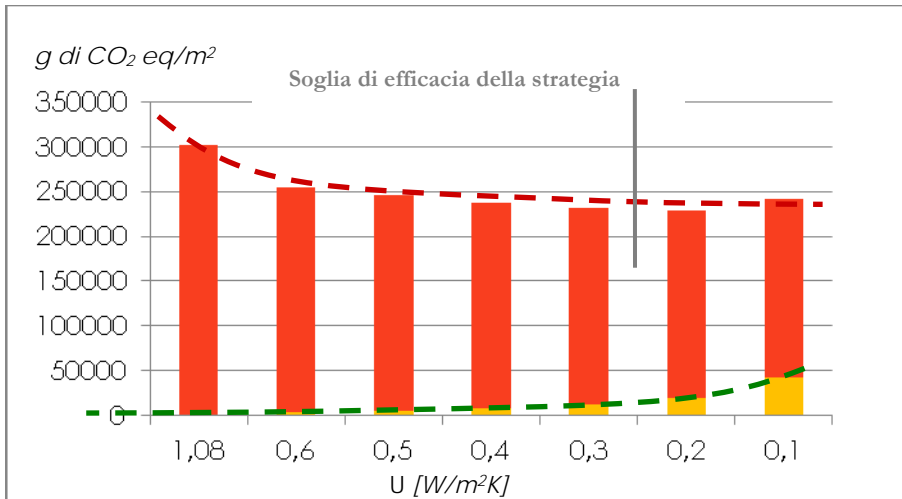


**Strategia: isolamento pareti opache verticali**

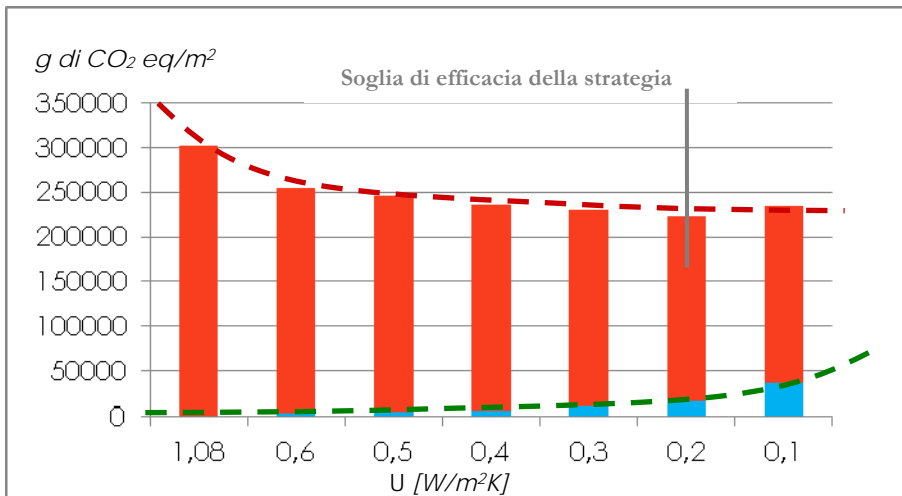
**Verifica dell'impatto ambientale in 10 anni di vita dell'edificio**

Caso 25 – Casa a torre in Viale Piacenza

Isolante utilizzato: **Lana di roccia**



Isolante utilizzato: **Poliuretano espanso**







## **Conclusioni**

Il progetto di riqualificazione di un edificio è un processo complesso, integrato, che richiede specifiche conoscenze sulla tipologia del manufatto e sui materiali e le tecniche disponibili.

Gli edifici residenziali pubblici sono la categorie di immobili che presentano la più grande possibilità di studio e approfondimento tematico, finalizzati alla definizione di strategie di riqualificazione da utilizzare su larga scala.

La disponibilità di una banca dati come quella rappresentata dagli archivi degli enti gestori delle case popolari e la gestione comune di tali immobili, suggerisce la razionalizzazione delle strategie di intervento.

La presente ricerca può rappresentare una prima base per l'individuazione di metodi di intervento calibrati sulle diverse classi tipologiche degli edifici.

Le strategie di efficientamento energetico dovranno essere mirate al recupero dell'involucro edilizio, il quale presenta tempi di obsolescenza più lunghi rispetto agli impianti di climatizzazione interna: per questo è importante investire sulle tecniche migliori per l'adeguamento delle partizioni esterne. In particolare dovrà essere dimostrata l'efficacia di diverse strategie alternative sull'involucro, quali l'utilizzo di diversi tipi di materiali isolanti, l'utilizzo di intercapedini ventilate, diversi tipi di vetrate e schermature solari

L'obiettivo dovrebbe essere quello di giungere, per ogni tipologia edilizia, alla definizione della combinazione di strategie più virtuosa dal punto di vista ambientale (risparmio di energia per climatizzazione e riduzione degli impatti sull'ambiente), ricercando sempre la soglia di efficacia delle soluzioni proposte.



## Bibliografia

VACCARO G., *La casa di serie. Appunti sull'abitazione 1940/1942*, a cura di Moschini F., Roma s.d.

MAGRINI E., *Le abitazioni popolari: (case operaie)*, 2° ed., Hoepli, Milano, 1910

CASALI I., *Casette popolari e villini economici, ed abitazioni rurali*, Hoepli, Reggio Emilia, 1915

AA.VV., *Manuale enciclopedico della Ingegneria Moderna*, vol. II, a cura della Società Accademica Hutte, Hoepli, Milano, 1930

CASTELLI M., *Fabbricati rurali*, editrice Torinese, Torino, 1938

CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE (a cura di), *Manuale dell'Architetto*, pubblicato dall'Ufficio informazioni degli Stati Uniti, 1946

PROTTI E., RIZZOLI C., *Prontuario del costruttore*, Scuola tipografica Salesiana, Bologna, 1947

DIOTALLEVI I., MARESCOTTI F., *Il problema sociale, costruttivo ed economico dell'abitazione*, Milano 1948

AA.VV., *Piano Incremento Occupazione Operaia. Case per lavoratori, Suggerimento, Norme e Schemi per la elaborazione e presentazione dei progetti. Bandi dei concorsi*, Roma 1949

INA-CASA (a cura di), *Fascicolo 1: Suggerimenti, norme e schemi per la elaborazione e presentazione dei progetti*, Roma, ottobre 1949

SAMONÀ G., *Il piano Fanfani in rapporto all'attività edilizia dei liberi professionisti*, in *Metron* n.33/34, 1949

TUPINI U., *Ricostruzione edilizia e iniziativa privata*; Fanfani A., *La nascita del piano settennale edilizio*, in *Edilizia Moderna* n. 43, 1949

GORIO F., *Un parere sul piano Fanfani*, in *Urbanistica* n.3, 1950

AA.VV., *Piano Incremento Occupazione Operaia. Case per lavoratori, Suggerimento, Esempi e Norme per la progettazione urbanistica. Progetti tipo*, Roma 1950

INA-CASA (a cura di), *Fascicolo 2: Suggerimenti esempi e norme per la progettazione urbanistica*, Roma, dicembre 1950.

---

PONTI G., *Efficienza architettonica del piano Fanfani e i suoi sviluppi sul piano della produzione industriale*, in *Domus* n.248/249, 1950

ASTENGO G., *Nuovi quartieri in Italia*, in *Urbanistica* n.7, 1951

MURATORI S., *La gestione Ina-Casa e l'edilizia popolare in Italia*, in *Rassegna critica di architettura* n.20/21, 1951

LIBERA A., *La scala del quartiere residenziale*, in *Esperienze urbanistiche in Italia*, INU, 1952

MURATORI S., *La gestione Ina-Casa*, in *L'Architecture d'Aujourd'hui* n. 41, 1952

ROISECCO G., *La casa dell'uomo*; Id., *Rassegna di recenti case di abitazione in Italia*, in *Rassegna critica di architettura* n. 26/27, 1952

ZECCHINO F., *Il piano Fanfani*, Empoli 1953

ZEVI B., *L'architettura dell'INA-CASA*, in *L'Ina-Casa al IV Congresso nazionale di urbanistica (venezia 1952)*, Roma 1953

CARBONARA P., *Case plurifamiliari*, in *Architettura pratica*, vol. I, parte IV, Torino 1954

LA PIRA G., *Non case ma città. Isolotto città satellite di Firenze*, Ufficio Stampa del Comune di Firenze, Firenze 1954

IACP Livorno, *Istituto Case Popolari Livorno 1904-1954*, Livorno 1954

AA.VV., *Attività urbanistica dell'Ina-Casa*, in *Urbanistica* n.17, 1955

GRECO S., *I tipi dell'edilizia residenziale e le realizzazioni INA-Casa*, in *Edilizia popolare* n.3, 1955

LIBERA A., *Il quartiere Tuscolano a Roma*, in *Comunità* n.31, 1955

PIACENTINI M., *Risultati dell'attività costruttiva dell'Istituto Case Popolari di Roma dal 1945 al 1955*, in *Edilizia popolare* n.4, 1955

ZANUSO M., *Unità d'abitazione orizzontale nel quartiere Tuscolano a Roma*, in *Casabella* n.207, 1955

AA.VV., *Piano Incremento Occupazione Operaia. Case per lavoratori, Guida per l'esame dei progetti delle costruzioni INA-Casa da realizzare nel secondo settennio*, Roma 1956

AA.VV., Piano Incremento Occupazione Operaia. Case per lavoratori, *Norme per le costruzioni del secondo settennio estratte da delibere del Comitato di attuazione del Piano e del Consiglio direttivo della Gestione INA-Casa*, Roma 1956

AA.VV., Piano Ina-Casa Primo settennio, *Gli artefici*, Roma 1956

AA.VV., Piano Ina-Casa Primo settennio, *Metodi e risultati*, Roma 1956

BONELLI R., *Ina-Casa. Progettazione integrale di nuovi quartieri per lavoratori*, in Nuove esperienze urbanistiche in Italia, Roma 1956

INA-CASA (a cura di), *Fascicolo 3: Guida per l'esame dei progetti delle costruzioni INA Casa da realizzare nel secondo settennio*, Roma, 1956.

TONINI G., *Il Borgo S. Sergio, città satellite di Trieste*, in *Umana* n.3/4, 1956

CARONIA G., *Urbanistica come civiltà*, Palermo 1957

INA-CASA (a cura di), *Fascicolo 4: Norme per le costruzioni del secondo settennio estratte da delibere del comitato di attuazione del piano e del consiglio direttivo della gestione Ina-Casa*, Roma, 1957.

QUARONI L., *La politica del quartiere*, in *Urbanistica* n.22, 1957

CACOPARDO S.G., *I borghi satelliti della nuova Palermo*, in *Casa nostra* n.75, 1958

DE' COCCI D., *Il Piano Fanfani-Case*, Roma 1958

GREGOTTI V., *Quartiere sovvenzionato a Treviso. Gruppo "R"*, in *Casabella continuità* n.221, 1958

SEMERANI L., TAMARO G., *Inchieste edilizie sulle città italiane*, in *Casabella continuità* n.220, 1958

BONELLI R., *Quartieri INA-Casa del Secondo settennio*, in *Urbanistica* n.26, 1959

CHIARINI C., Girelli M., *Dal Tiburtino a Matera*, in *Casabella continuità* n.231, 1959

INSOLERA I., *La capitale in espansione*, in *Urbanistica* n.28/29, 1959

PICA A., *Architettura italiana ultima*, Milano 1959

BENEVOLO L., *Un consuntivo delle recenti esperienze urbanistiche*, in *Casabella continuità* n.242, 1960

BENEVOLO L., *La progettazione dei quartieri Ina-Casa*, in *Centro sociale* n.30/31, 1960

- 
- CALIGARA R., *I complessi Ina-Casa*, in Centro sociale n.30/31, 1960
- CARRA E. (a cura di), *Cento anni di vita della cassa di risparmio di Parma: 1860-1960*, Cassa di Risparmio di Parma, Parma, 1960
- PENSABENE G., *Antologia di architettura INA-Casa*, Roma 1961
- TARTARA M., *L'Isolotto a Firenze. Indagini sui problemi di adattamento in un quartiere di edilizia pubblica INA-Casa*, Roma 1961
- IACP UDINE, *40 anni dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Udine 1921-1961*, Udine 1961
- MARTA R., *I nuclei INA-Casa: da zero a qualcosa*, in Costruire n.11, 1962
- TAFURI M., *La vicenda architettonica romana 1945-1961*, in Superfici n.5, 1962
- IACP LIVORNO, *Cinquant'anni di attività dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno*, Livorno 1962
- BERETTA ANGISSOLA L. (a cura di), *I 14 anni del piano INA-Casa*, Roma 1963
- MARTA R., *Evoluzione degli insediamenti INA-Casa*; Bonelli R., *Criteri di progettazione*, in L'Architetto n.2, 1963
- MARTA R., PANZARASA S., *Itinerari INA-Casa*, Roma 1963
- MILONE G., *Quattordici anni di libera professione con il piano Ina-Casa*, Roma 1963
- BACIGALUPPI V., BOAGA G., BONI B., *Guida dell'architettura contemporanea in Roma*, Associazione Nazionale Ingegneri ed Architetti Italiani, Roma 1965
- PARENTI G., *Una esperienza di programmazione settoriale nell'edilizia: l'Ina-Casa*, Roma 1967
- BENEVOLO L., *L'architettura delle città nell'Italia contemporanea*, Bari 1968
- AA.VV., *I 108 alloggi del Villaggio Belvedere: cronache di una vertenza*, Pistoia 1971
- IACP UDINE, *50 anni dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Udine 1921-1971*, Udine 1971
- COSENZA L., *Storia dell'abitazione*, Milano 1974
- MARCHI O., *Casa a schiera*, Padova 1976
- CONFORTO C., DE GIORGI G., MUNTONI A., PAZZAGLINI M., *Il dibattito architettonico in Italia 1945-1975*, Roma 1977

ACOCELLA A., INA Casa: note sull'edilizia residenziale pubblica in Italia, Firenze 1978

BANZOLA V. (a cura di), *Parma, la città storica*, Arte Grafica Silva, Parma, 1978

Acocella A., *Edilizia residenziale pubblica in Italia*, Padova 1980

DI CRISTINA U., *Piano per la riqualificazione della fascia periferica del sistema urbano di Palermo*, Palermo 1980

CORSICO F., FALCO L., *Il piano di edilizia economica e popolare*, Urbino, 1981

QUILICI V., *Adalberto Libera. L'architettura come ideale*, Roma 1981

TUBI N., *La realizzazione di murature in laterizio*, Laterconsult, Roma, 1981

CNR, *Dati climatici per la progettazione edile e impiantistica*, Roma, 1982

IPPOLITO A.M., PAGNOTTA M., *Roma costruita. Le vicende, le problematiche e le realizzazioni dell'architettura a Roma dal 1946 al 1981*, Roma 1982

ASTRUA G., *Manuale completo del capomastro assistente edile*, Hoepli, Milano, 1983

STORELLI F., *Progetti di Giuseppe Nicolosi per l'Ina Casa*, in Rassegna di architettura e urbanistica n.55, 1983

ANGELETTI P., CIANCARELLI L., RICCI M., VALLIFUOCO G., *Case romane. La periferia e le case popolari*, Roma 1984

CASTRO F., *Edilizia popolare a Trieste*, Trieste 1984

BELLUZZI A., CONFORTI C., *Architettura italiana, 1944-1984*, Roma 1985

COSTA M., *Edilizia Residenziale pubblica in Italia, le realizzazioni degli Istituti Autonomi delle Case popolari e le normative tecniche di attuazione*, Milano, 1985

FIORENTINO M., *La casa: progetti 1946-1981*, Roma 1985

BONELLI R., *Edilizia economica: politica dei quartieri*, in Fabbri M., et al., *Architettura, urbanistica in Italia nel dopoguerra: l'immagine della Comunità*, Roma 1986

SENNATO M., *Edilizia sovvenzionata a Roma dal 1945 al 1962*, in Edilizia popolare n.189, 1986

COSENZA G., MOCCIA F.D., *Luigi Cosenza. L'opera completa*, Napoli 1987

ESPOSITO V., GIOVANNONI G., *I quartieri di edilizia popolare nel dopoguerra: Isolotto, Sorgane, Torri a Cintoia*, in Edilizia popolare n.196, 1987

- 
- GIORGERI P., *Itinerari apuani di architettura moderna*, Firenze 1989
- BELLIENI A., PAVAN L., *Architettura delle case popolari a Treviso. Lo LACP di Treviso 1915-1990*, in *Casa Città Territorio nella storia trevigiana dell'ultimo secolo*, Treviso 1990
- CUCCIA G., *Urbanistica Edilizia Infrastrutture in Roma Capitale 1870-1990*, Bari 1991
- POLANO S., *Guida all'architettura italiana del Novecento*, Milano 1991
- NERI M.L., *Mario De Renzi e Roma. L'architettura come mestiere 1897-1967*, Roma 1992
- PACE S., *Una solidarietà agevolata: il Piano Ina-Casa, 1948-1949*, in *Rassegna* n.54, 1993
- STENTI S., *Napoli moderna. Città e case popolari*, Napoli 1993
- BELFIORE P., GRAVAGNUOLO B., *Napoli. Architettura ed urbanistica del Novecento*, Roma-Bari 1994
- FONTANA V., *L'architettura delle case popolari in Italia*, in *Urbanistica* n.102, 1994
- REGIONE EMILIA-ROMAGNA (a cura di), *I numeri del clima: temperatura, precipitazioni, vento. Tavole climatologiche dell'Emilia-Romagna 1952-1994*, Servizio meteorologico regionale, Bologna, 1995
- VENANTI L., *Il quartiere autosufficiente. Il caso dell'Isolotto a Firenze. Utopia e progetto*, tesi di laurea, Facoltà di Ingegneria di Firenze, a.a. 1995-96
- BUONO M., *Architettura del vento: design e tecnologia per il raffrescamento passivo*, Napoli, 1998
- CASTAGNARO A., *Architettura del Novecento a Napoli, il noto e l'inedito*, Napoli 1998
- CABASSI A., *La casa popolare a Parma (1850-1970) in 8 itinerari*, Parma, 1999
- CERINO R., *In sintonia con il clima*, in *Edilizia popolare* n.261/262, 1999
- COLLU A., *Progetto e costruzione. Un complesso edilizio di Adalberto Libera a Cagliari*, tesi di laurea, Facoltà di Ingegneria di Cagliari, a.a. 1999-2000
- LIRONI S., *Per una città sostenibile*, in *Edilizia popolare* n.261/262, 1999
- PIARDI S. ET AL., *Costruire edifici sani. Guida alla scelta dei prodotti*, Sant'Arcangelo di Romagna (RN), 1999
- PISANI A., *Edilizia residenziale pubblica nelle Marche*, Falconara Marittima 1999



- POZZO A.M., *Un modello di intervento flessibile*, in Edilizia popolare n.261/262, 1999
- AA.VV., *LACP/ATER 1909-1999. Novant'anni di case popolari a Firenze*, Firenze 2000
- DI MICHELE A., *Bioarchitettura per l'edilizia sociale*, in Edilizia popolare n.266, 2000
- GALLO C., *Gli spazi urbani aperti*, in Edilizia popolare n.266, 2000
- LIRONI S., *Biologia del costruire*, in Edilizia popolare n.266, 2000
- SCHIMENTI J., *Ronca, edifici IPEAA in via Sassari a Bolzano*, in Turrismet n.50, 2000
- TOMADINI U., *Caratteri architettonici e tecnico-costruttivi dell'edilizia residenziale INA-Casa: il Villaggio del Sole in Udine*, tesi di laurea, Facoltà di Ingegneria di Udine, a.a. 2000-01
- DI BIAGI P. (a cura di), *La grande ricostruzione, il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Roma, 2001
- MASI M., *Bioarchitettura nell'edilizia pubblica*, in Edilizia popolare n.272, 2001
- POZZO A., *Architettura bioecologica per il villaggio olimpico*, in Edilizia popolare n.269-270, 2001
- POZZO, GIZZI, DI ANGELO, *50 anni di abitazioni sociali*, Roma 2001
- MALIGHETTI L.E., *Recupero "popolare"*, in Modulo n.277, 2001-2002
- BAZZOCCHI F. (a cura di), *Facciate ventilate. Architettura, prestazioni e tecnologia*, Firenze, 2002
- GUCCIONE M., Segarra Lagunes M., Vittorini R., *Guida ai quartieri romani INA-Casa*, Roma 2002
- PORETTI S., ET AL., *L'INA Casa. Il cantiere e la costruzione*, Roma 2002
- FAZARI L., CORSARO M., *Energia e risorse*, in Edilizia popolare n.275/276, 2002-2003
- SCARAMELLA D., *Dieci alloggi nel borgo di Coniolo*, in Edilizia popolare n.275/276, 2002-2003
- URBINATI M., *Edificio passivo nella periferia di Jesi*, in Edilizia popolare n.275/276, 2002-2003

- 
- BETTIOL C., MASI M., *Bioarchitetture per la vita. Lo IACP di Roma: un secolo di Edilizia Residenziale Pubblica*, Torino, 2003
- REYNERI C.A., *Isolanti e guaine in bioedilizia*, Monfalcone, 2003
- MALIGHETTI L.E., *Recupero edilizio e sostenibilità: il contributo delle tecnologie bioclimatiche alla riqualificazione funzionale degli edifici residenziali collettivi*, Milano, 2004
- SALA M. (A CURA DI), *Recupero edilizio e bioclimatica: strumenti, tecniche e casi di studio*, Napoli, 2004
- MARCON A., *Contratti di quartiere a Padova*, in *Edilizia popolare* n.279/281, 2004-2005
- FASSIO A., *Adalberto Libera nel dopoguerra: l'esperienza di Cagliari*, 2005
- DE COLIBUS G., *Ecofatti e artefatti: piano di zona per Ponte Galeria*, in *Bioarchitettura* n.43, 2005
- ABITAlab (a cura di), *L'innovazione tecnologica per un'architettura sostenibile*, Napoli 2006
- CAPOLONGO S., DAGLIO L., OBERTI I., *Edificio, salute, ambiente: tecnologie sostenibili per l'igiene edilizia e ambientale*, Milano, 2007
- HEGGER M. ET AL., *Atlante della sostenibilità e della efficienza energetica degli edifici*, Monaco, 2007
- NERI P. (a cura di), *Verso la valutazione ambientale degli edifici. Life Cycle Assessment a supporto della progettazione eco-sostenibile*, Firenze, 2007
- LAVAGNA M., *Life Cycle Assessment in edilizia. Progettare e costruire in una prospettiva di sostenibilità ambientale*, Milano, 2008
- FABBRI K., CONTI M., *Progettazione energetica dell'architettura : il progetto: involucro-impianti, comfort e ambiente*, Roma, 2008
- AMERIO C., CANAVESIO G., *Materiali per l'edilizia*, Torino, 2009
- CASINI M., *Costruire l'ambiente. Gli strumenti e i metodi della progettazione ambientale*, Città di Castello (PG), 2009
- DAL'ASTA M., *Retrofit energetico e ambientale nell'edilizia sociale in Europa: esempi a confronto. Il caso di studio: l'edificio ACER a Parma*, tesi di laurea magistrale in Architettura, Facoltà di Architettura di Parma, a.a. 2008/2009, relatore prof. Ghini Agnese, correlatore arch. Mazzadi Emanuele

FINI A., *Inquinamento: i benefici degli alberi (1a parte)*, in ACER. *Parchi, verde attrezzato, recupero ambientale* n.2, 2010

VAVASSORI A., *Questione di spazio*, in ACER. *Parchi, verde attrezzato, recupero ambientale* n.2, 2010

FERRARINI C., MARIOTTI S., MUSSI E., *Edilizia sociale a Parma. Protocollo di intervento per la riqualificazione ambientale*, tesi di laurea magistrale in Architettura, Facoltà di Architettura di Parma, a.a. 2008/2009. 2010, relatore prof. Ghini Agnese, correlatori arch. Michelotti Michela, arch. Mazzadi Emanuele

### Fonti internet

- [www.archiportale.com/news/2006/10/architettura/roma-al-via-25-alloggi-ecosostenibili-aponte-galeria\\_8694\\_3.html](http://www.archiportale.com/news/2006/10/architettura/roma-al-via-25-alloggi-ecosostenibili-aponte-galeria_8694_3.html)
- [www.archiportale.com/news/2006/10/architettura/roma-sperimenta-la-bioclimatica-per-ledilizia-residenziale-pubblica\\_8683\\_3.html](http://www.archiportale.com/news/2006/10/architettura/roma-sperimenta-la-bioclimatica-per-ledilizia-residenziale-pubblica_8683_3.html)
- [www.architettilroma.it/archivio.aspx?id=6975](http://www.architettilroma.it/archivio.aspx?id=6975)
- [www.bioarch.tv/progetti/edifici-bioclimatici-lunghezzina.php](http://www.bioarch.tv/progetti/edifici-bioclimatici-lunghezzina.php)
- [europaconcorsi.com/projects/18310-nomos-e-physis-08234](http://europaconcorsi.com/projects/18310-nomos-e-physis-08234)
- [www.zedaplus.it](http://www.zedaplus.it)
- [www.anab.it](http://www.anab.it)
- [bau-umwelt.de](http://bau-umwelt.de)
- [www.boerdepurazioni.com](http://www.boerdepurazioni.com)
- [www.eco-label.com](http://www.eco-label.com)
- [www.environdec.com](http://www.environdec.com)
- [www.envis.it/attivi.htm](http://www.envis.it/attivi.htm)
- [www.fitodepurazione.it/fitodepurazione.htm](http://www.fitodepurazione.it/fitodepurazione.htm)
- [www.paea.it/it/fitodepurazione.php](http://www.paea.it/it/fitodepurazione.php)
- <http://wiki.bath.ac.uk/display/ICE/Home+Page>



---

## **Ringraziamenti**

Un sentito ringraziamento va al prof. Carlo Blasi per questi anni di insegnamento, confronto e sostegno alle mie attività di dottorando. Ringrazio inoltre la prof. Agnese Ghini per avermi offerto la possibilità di collaborare ad interessanti attività didattiche e di ricerca.

Sono riconoscente al prof. Ivo Iori, come costante punto di riferimento della Facoltà di Architettura di Parma, al prof. Aldo de Poli quale coordinatore della scuola di dottorato e a tutti i membri del collegio docenti.

Ringrazio infine la mia famiglia e soprattutto Elisa per il grande sostegno in questi ultimi mesi.