

Piazza Campetto 7/10
16123 Genova
arch. Enrica Campomenosi
arch. Paola Gambale
arch. Enrico Spicuglia

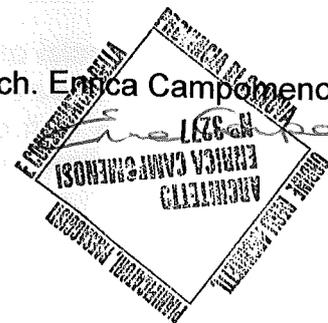
**EX COLONIA PIAGGIO: trasformazione del complesso in Residenza Protetta e
Comunità alloggio**

**RELAZIONE TECNICA DEI LAVORI ESEGUITI E DA ESEGUIRE
RELATIVI ALLA PARTE DI COMPLESSO DEDICATO ALLA COMUNITA' ALLOGGIO**

GENOVA, 29 Giugno 2007

Il direttore dei lavori

Arch. Enrica Campomenosi



La presente relazione riassume i lavori ad oggi eseguiti per la trasformazione del complesso "ex colonia piaggio" in residenza protetta e comunità alloggio, analizzando in maniera più dettagliata quelli relativi alla parte di complesso che sarà dedicata alla comunità alloggio.

INQUADRAMENTO GENERALE

L'edificio originale e le scelte progettuali:

Il complesso "Colonia Rinaldo Piaggio", che ospiterà il centro assistenziale in oggetto, è stato realizzato nel 1937 a firma dell'architetto Luigi Carlo Daneri, ed era originariamente adibito a luogo di vacanze estive per bambini. L'analogia planimetrica del complesso con la raffigurazione di un biplano, la purezza del disegno delle facciate, l'uso dei materiali e la chiarezza funzionale degli spazi fanno di questo manufatto architettonico una delle più significative espressioni del razionalismo in Italia.

Il complesso è composto da un edificio principale lievemente concavo in pianta e di un edificio secondario collegato al primo da una sottile passerella. All'edificio principale si accede sia dall'importante portico del piano terreno che da un ingresso di servizio del primo piano.

La conservazione di una struttura come questa, laddove per conservazione si intenda anche e soprattutto il mantenimento in vita, non può prescindere dall'adeguamento a nuove esigenze funzionali, attraverso strategie di trasformazione che portino alla realizzazione di un nuovo insieme che non tradisca le vocazioni di quello originale.

L'inquadramento urbanistico:

L'area e gli edifici insistenti su di essa sono soggetti alle seguenti normative e vincoli:

- Piano Territoriale di coordinamento paesistico (P.T.C.P.)
 - o Assetto Insediativo: IS-MA Insediamenti Sparsi- Mantenimento, art. 49. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nell'ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno
- Vincolo D.L. 490/99 (ex legge 1497/39 e vincolo ex Legge 1089/39)
 - o Tutto il territorio comunale è soggetto alla legge n. 1497 del 1939, oggi D.L. 490/99 e successive modifiche per la protezione delle bellezze naturali. Gli edifici della Colonia e l'asta portabandiera posta al centro del piazzale antistante l'edificio principale sono soggetti anche al vincolo della ex legge 1089/39, oggi D.L. 490/99

I progetti che riguardano il complesso devono pertanto essere sottoposti al parere della Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali della Liguria e a quello della Provincia di Genova.
- Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
 - o Il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1245 del 06.12.1988, definisce l'area come "Zona per l'istruzione e le attrezzature di interesse comune" (SI-AIC)

L'iter burocratico:

- In data 7 ottobre 1997 la società "il Poggio" ha avanzato istanza di autorizzazione alla trasformazione della Colonia Piaggio in presidio socio sanitario
- In data 15.06.1998 con delibera del consiglio comunale n.41 è stata stipulata una convenzione tra la società suddetta e il Comune per la destinazione di interesse

pubblico impresa sul complesso ai sensi del vigente PRG, nonché per le opere di urbanizzazione a carico della parte privata

- Nel corso dell'anno 2002 la Fondazione "Nostra Signora di Guadalupe" è diventata proprietaria del complesso in oggetto
- Nel corso dell'anno 2003 hanno avuto inizio i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad opera dell'impresa Cogesi, che ha realizzato le coperture e le nuove estensioni. Successivamente i lavori sono stati appaltati all'impresa Crovetto attraverso due differenti contratti
- In data 30/11/2004 veniva protocollata presso il Comune di Santo Stefano d'Aveto la DIA n.78/04 a firma dei progettisti De Carlo - Rosadini. Oggetto della dichiarazione una variante in corso d'opera con cambio di destinazione d'uso: da presidio ospedaliero a residenza protetta e comunità alloggio
- In data 16.06.2006 la sottoscritta accettava l'incarico di direzione lavori per la parte architettonica

IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZA PROTETTA E COMUNITA' ALLOGGIO

La scelta di realizzare un centro di ospitalità per anziani tiene conto, oltre che delle esigenze del territorio e del possibile bacino d'utenza, anche della natura dell'edificio, progettato per ospitare una collettività.

Per assolvere alle nuove funzioni i progettisti hanno scelto di anettere ai volumi originali due nuovi corpi di fabbrica. Questo intervento, necessario a garantire gli standard minimi richiesti per questo tipo di struttura, è stato affrontato come armonica integrazione del manufatto esistente.

Distribuzione degli spazi e delle funzioni:

A lavori ultimati il complesso si presenterà come un grande centro di accoglienza per anziani, atto ad ospitare utenti con problematiche ed esigenze diverse, garantendo loro un confort di tipo alberghiero. Il motore dell'edificio sarà collocato al piano terreno dove saranno concentrati gli uffici e le funzioni collettive, mentre i due piani superiori saranno completamente adibiti alla degenza degli ospiti, in forma di residenza protetta al piano primo, e di comunità alloggio al secondo.

In maniera più specifica la struttura sarà articolata come segue:

Edificio principale:

- piano fondi:
 - o locali tecnici
 - o dispense
 - o lavanderia
- piano terreno:
 - o area accettazione
 - o area amministrazione
 - o area cucina e mensa
 - o area sala conferenze – zona preghiera
 - o area palestra
- piano primo:
 - o residenza protetta
 - degenza
 - locali per le attività aggregative
 - servizi e sale per il personale
- piano secondo:
 - o comunità alloggio
 - mini-alloggi
 - locali per le attività aggregative
 - servizi e sale per il personale

Edificio secondario:

- piano primo:
 - o camera ardente
 - o locali foresteria
- piano secondo:
 - o alloggio per il custode

LA COMUNITA' ALLOGGIO

Come anticipato la presente relazione si soffermerà in maniera più dettagliata sulla descrizione del progetto e delle lavorazioni eseguite al secondo livello dell'edificio principale, quello destinato alla comunità alloggio.

Le Comunità alloggio sono piccole strutture residenziali che ospitano, permanentemente o temporaneamente, persone anziane non completamente autonome che non possono risiedere nella propria abitazione in quanto prive di sostegno familiare. Nelle comunità alloggio sono garantite le prestazioni alberghiere di pulizia, di ristorazione, di lavanderia e di guardaroba. Inoltre, personale specializzato assiste gli ospiti nella cura della loro igiene garantendo inoltre eventuale assistenza medica ed infermieristica.

La comunità alloggio in oggetto si sviluppa su un unico piano ed è concepita come una sequenza di miniappartamenti affacciati a sud, serviti da un lungo corridoio di distribuzione che li divide dai locali accessori, che invece si sviluppano lungo il fronte nord dell'edificio. Al piano si accede attraverso quattro vani scala distanziati in pianta in modo da servire tutta la superficie e da un montalettighe. Un ascensore per il personale collega inoltre questo livello con la cucina del piano terreno e con i fondi. Il piano è organizzato in due blocchi simmetrici, completi di tutti i locali di servizio, oltre che di quelli dedicati alle attività aggregative.

I minialloggi sono organizzati con due camere da due posti letto, ognuna con il proprio bagno a misura di disabile, che si affacciano su un soggiorno comune dotato di un piccolo angolo cottura.

I locali di servizio sono: i bagni assistiti, i locali lavapadelle, i locali medici, gli spazi per il personale, i servizi igienici, i locali di raccolta materiale sporco e pulito.

I LAVORI ESEGUITI E DA ESEGUIRE

Ad oggi il secondo livello dell'edificio si presenta ridistribuito secondo il progetto descritto. L'ampliamento volumetrico è stato realizzato, ma ancora non è stato concluso il pacchetto di copertura.

I locali sono stati tutti pavimentati, intonacati e imbiancati ad una ripresa. Tutti i bagni sono stati dotati di doccia a filo pavimento, ma gli altri sanitari devono ancora essere installati.

Gli impianti elettrici ed idraulici non sono ancora stati conclusi e pertanto non è stato possibile posare il controsoffitto di finitura.

Di seguito l'elenco dettagliato delle lavorazioni ad oggi eseguite:

DEMOLIZIONI:

- Demolizioni di tramezze di mattoni
- Taglio a forza di muratura di mattoni e pietrame per creazione nuovi accessi agli alloggi
- Rimozione di apparecchi igienico - sanitari
- Picchettatura di vecchio intonaco e scrostamento di parte di esso per preparare la superficie all'applicazione di quello nuovo
- Demolizione di porzioni di solaio per realizzazione nuovi vani ascensore e passaggi impianti

- Demolizione del pavimento originale compreso il sottofondo
- Rimozione di serramenti

STRUTTURE

- Realizzazione di nuove strutture (travi e pilastri) in acciaio per ampliamento del volume principale sul fronte nord
- Provvista e posa nuovo solaio collaborante in cemento e lamiera grecata
- Provvista e posa nuovo pacchetto di copertura
- Realizzazione n. 2 vani ascensore in cemento armato

MURATURE E TRAMEZZE

- Provvista e posa di nuove tramezze di mattoni, spessore 8 – 12 cm, per nuove suddivisioni interne, compresa posa in opera e fornitura di falsi telai.

INTONACI

- Intonaco interno alla genovese finito con pasta di calce bianca, eseguito con malta bastarda, compresa la formazione di spigoli sporgenti e rientranti, applicato su tutte le nuove tramezze e sui soffitti originali precedentemente picchettati
- Rasatura totale di superfici interne con idrostucco

SERRAMENTI

- Installazione di nuovi serramenti fronte nord (volumi di ampliamento)
- Sostituzione vetri serramenti originali
- Verniciatura colore RAL 6000, serramenti originali

FINITURE: PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, COLORITURE

corridoi e alloggi (camere e soggiorni)

Pavimenti

- Formazione di sottofondo in malta cementizia, livellato e finemente frattazzato
- Provvista e posa di pavimentazione in piastrelle smaltate (30 x 30 cm)

Pareti

- Applicazione di una ripresa di imprimitura di fondo isolante
- Coloritura di superfici con colore unico bianco con pittura lavabile a due riprese applicate a rullo

Soffitti

- Applicazione di una ripresa di imprimitura di fondo isolante
- Coloritura di superfici con colore unico bianco con pittura lavabile a due riprese applicate a rullo

Bagni e locali tecnici

Pavimenti

- Formazione di sottofondo in malta cementizia, livellato e finemente frattazzato
- Provvista e posa di pavimentazione in piastrelle smaltate

Pareti

- Provvista e posa di rivestimento in piastrelle smaltate, tinta unita, sigillatura dei giunti con cemento bianco, fino a 2m da terra

VARIE

- Fornitura ascensore e montalettighe oleodinamici, dimensioni m 2.30 x 1.00, dotati di porte automatiche, bottoniera, allineamento al piano, segnalazioni sonore, allarme, citofono in cabina, luce di emergenza con autonomia

Restano invece da eseguire le seguenti lavorazioni:

DEMOLIZIONI

- Demolizione di porzione di solaio per realizzare n. 2 filtri fumo
- Rimozione con recupero zoccoli in ardesia originali h. 20cm

IMPIANTI IDRAULICI

- Completamento impianto di riscaldamento
 - o collegamenti e allacci rimasti inconclusi
- Realizzazione dell'impianto di areazione di scarico wc ed estrazione aria dai bagni
 - o fornitura e posa di condotti d'aria circolari in lamiera zincata
 - o fornitura e posa di estrattori d'aria di tipo cassonato, con regolatore di velocità e silenziatore, staffe di sostegno, raccordi di mandata e ripresa, incluso ogni accessorio per la posa in opera
- Fornitura e posa di apparecchi igienico sanitari: wc, lavabi, vasche di cacciata, doccia in acciaio inox per disabili, maniglioni, sanitari specifici per bagni assistiti, inclusa rubinetteria, sifoni, allacci e quanto necessario alla messa in opera
 - o termoarredatori in acciaio verniciato in opera completo di mensole, diaframmi, accessori, incluso ogni altro onere per il fissaggio a parete
 - o detentori, valvole di intercettazione termostabile, valvole sfiato aria
- Assistenza muraria ai lavori suddetti (apertura e chiusura crene)

IMPIANTI ELETTRICI:

- Completamento cablacci
- Fornitura e posa di tutti gli elementi a finire: cassette, frutti, placche e accessori

PREVENZIONI INCENDI

- Fornitura e posa di tutti gli elementi specifici: impianto di rilevamento fumi, sensori porte sempre aperte, idranti, estintori, segnali luminosi, luci di emergenza, e quant'altro richiesto dal progetto di prevenzione incendi approvato

SERRAMENTI

- Fornitura e posa serramenti interni:
 - o Porte tagliafuoco REI 120, largh. 240 cm (compartimenti antincendio), con maniglione antipanico
 - o Porte interne REI 60 largh. 120 cm (camere e soggiorni), con maniglia antipanico
 - o Porte semplici a un battente largh. 90 cm (bagni)

FINITURE: PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, COLORITURE

Corridoi

Pavimenti

- Fornitura e posa zoccolo in legno verniciato bianco, h. 20cm
- Completamento parti esistenti di pavimento del vano scala con pavimentazione in cemento, compresa la preparazione del sottofondo

Pareti

- Coloritura finale a due riprese previa stuccatura e rasatura ove reso necessario da eventuali lavori di passaggio impianti

Soffitti

- Fornitura e posa di controsoffitto con caratteristica di reazione al fuoco in classe 0, in cartone ignifugo o in gesso densificato con fibre di vetro e vermiculite, omologato come richiesto dai Vigili del Fuoco, compreso il materassino isolante spessore 6 cm, la struttura metallica di sospensione in lamiera zincata da 8/10, fissato con viti autoforanti fosfatate, opportunamente stuccate
- Sigillatura dei giunti con garza e successiva rasatura con idrostucco
- Applicazione di una mano di imprimitura di fondo – isolante
- Coloritura a due riprese di pittura traspirante all'acqua applicata a rullo

Camere e soggiorni alloggi

Pavimenti

- Fornitura e posa zoccolo in legno verniciato bianco, h. 20cm

Pareti

- Fornitura e posa di rivestimento in piastrelle angolo cottura fino ad h. 160cm, con piastrelle a scelta della dl
- Coloritura finale a due riprese previa stuccatura e rasatura ove reso necessario da eventuali lavori di passaggio impianti
- Rivestimento impianti di ventilazione con tavelle in laterizio, spessore 4cm, intonacatura, rasatura, coloritura a due riprese

Soffitti

- Realizzazione bauletti in cartongesso per rivestimento tubazioni
- Coloritura finale a due riprese previa stuccatura e rasatura ove reso necessario da eventuali lavori di passaggio impianti

Bagni

Pareti

- Coloritura finale a due riprese previa stuccatura e rasatura ove necessario (superficie superiore a quella rivestita in piastrelle)

Soffitti

- Fornitura e posa di controsoffitto in lastre di gesso rivestito con cartone di colore verde, il cui impasto è attivato con idrorepellenti compresa la struttura metallica di sospensione in lamiera zincata da 8/10, fissato con viti autoforanti fosfatate, opportunamente stuccate.
- Sigillatura dei giunti con garza e successiva rasatura
- Applicazione di una mano di imprimitura di fondo – isolante
- Coloritura a due riprese di pittura traspirante all'acqua applicata a rullo

VARIE

- Solo posa ascensore per il personale e montalettighe