

RELAZIONE TECNICA VIA ANITA 35 – FERRARA

01 – LOCALIZZAZIONE

02 – STATO DI FATTO ED IDENTIFICAZIONE

03 – STATO DI PROGETTO

01 – LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di intervento è situato in via Anita, 35 in località Pontelagoscuro nel Comune di Ferrara. Posto sotto l'argine del Po fa parte di un complesso industriale di inizio '900 probabilmente riconducibile a generico opificio oppure legato già all'impianto di potabilizzazione dell'acqua del fiume, tutt'oggi attivo. La tipologia edilizia è infatti analoga alle palazzine per uffici e dipendenti che venivano usualmente realizzate a servizio dei complessi industriali, vedasi nel contesto locale le realtà del Petrolchimico, degli ex Zuccherifici oggi dismessi o riconvertiti e dell'ex Distilleria AIC.Este di via Turchi.

02 – STATO DI FATTO ED IDENTIFICAZIONE

L'edificio, vincolato "de iure" dal Ministero dei Beni Culturali, presenta ancora esternamente tutte le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'originaria tipologia edilizia mentre l'interno è stato profondamente ricondizionato in epoca recente (primi anni '80) al fine di adeguarlo alla nuova destinazione d'uso di edilizia residenziale pubblica. Gli interventi realizzati all'epoca hanno interessato finiture, infissi, impianti e realizzazione di un fabbricato a stecca ad uso garage pertinenziali.

Catastalmente è contraddistinto dal foglio 39, mappale 12 ed è costituito da quattro unità immobiliari distinte con annessi cantine e garage:

- Unità immobiliare 38 008 0645 01 01, sub. 2;
- Unità immobiliare 38 008 0645 01 02, sub. 1;
- Unità immobiliare 38 008 0645 01 03, sub. 4;
- Unità immobiliare 38 008 0645 01 04, sub. 3.

Tutte le unità immobiliari hanno la medesima consistenza e sono composte da soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, singola e doppia.

Lo stato di fatto degli impianti denuncia una situazione di obsolescenza soprattutto per quello che concerne l'unico generatore presente, a gas metano, a servizio di tutti gli alloggi. Non è presente inoltre nessun dispositivo per la contabilizzazione dell'energia termica nonché dei consumi di acqua calda e fredda sanitaria individuali. Inoltre il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo individuale con bollitori elettrici presenti nei bagni di ogni unità abitativa.

03 – STATO DI PROGETTO

Gli interventi da eseguirsi presso il fabbricato riguardano in minima parte opere edili di adeguamento degli alloggi. E' prevista infatti la sanificazione degli ambienti, la tinteggiatura interna, il ripristino degli infissi ammalorati e la sostituzione di quelli non recuperabili nonché la ripresa di intonaci o pavimentazioni dove necessario.

Le opere più importanti riguardano il rifacimento degli impianti meccanici. L'intervento da realizzare prevede la ristrutturazione integrale degli impianti di riscaldamento invernale (compresa centrale termica), di produzione dell'acqua calda sanitaria e di distribuzione dosale dell'acqua calda e fredda sanitaria.

Al fine di ottemperare agli obblighi normativi vigenti per questa tipologia d'intervento si prevede:

- La realizzazione di un impianto solare termico condominiale per la copertura minima del 50% dei consumi di energia primaria dell'acqua calda sanitaria;

- L'installazione di un sistema di contabilizzazione e ripartizione dei consumi di tipo diretto per il riscaldamento invernale ed i consumi di acqua calda e fredda sanitaria. Tutti i terminali radianti, così come la rete di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, vengono integralmente sostituiti con integrazione di apposite valvole termostatiche per ogni corpo radiante al fine di ottenere una regolazione della temperatura ambiente stanza per stanza. Le dorsali principali ed i nuovi satelliti di contabilizzazione vengono collocati in vista ai pianerottoli di ogni piano.

E' previsto inoltre un nuovo sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria di tipo condominiale realizzato con apposito bollitore per a.c.s. posto in centrale termica ed alimentato dallo stesso generatore utilizzato per il riscaldamento invernale congiuntamente al sistema solare termico.

La rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria viene totalmente sostituita sino ai rubinetti d'arresto posti nei locali bagno e cucina di ogni unità abitativa.