

**COMUNE DI PALMIANO**

Piazza Umberto I°, n. 5
63092 - PALMIANO (AP)

**PROGETTO DI ADEGUAMENTO SISMICO, INCREMENTO DELL'EFFICIENZA
ENERGETICA, DELL'EDIFICIO EX-MOLINO ELETTRICO ED UFFICIO POSTALE DI
PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN PIAZZA UMBERTO I°
NEL COMUNE DI PALMIANO (AP).
AI SENSI DELL'O.C.S.R. N. 109/2020 (EX 37/2017)**

PROGETTO ESECUTIVO

titolo elaborato:

numero elaborato:

RELAZIONE GENERALE E DOCUMENTAZIONE DI PROPRIETA'**Arch.1**

committente:

Comune di Palmiano - Il Sindaco
Amici p.i. Giuseppe

progettista:

Il Tecnico
Arch. Roberto Ripani

Studio Architetto Roberto Ripani

Via dei Calicanti nr. 3, 63100 Ascoli Piceno(AP)
www.robertoripani.it - info@robertoripani.it
Tel. 328.8289287
roberto.ripani@archiworldpec.it



REV.	DATA	MOTIVO	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	NOME FILE
Codice Lavoro : Mol1	Data : 13 Novembre 2023					

RELAZIONE GENERALE

La presente relazione illustra il progetto degli interventi necessari al ripristino dell'agibilità dell'edificio (ex Molino) di proprietà del Comune di Palmiano sito in Piazza Umberto I , danneggiato e reso inagibile a seguito del sisma del 2016 e successivi.

PREMESSA

Dopo il sisma, l'edificio fu oggetto di sopralluogo per la verifica dell'agibilità da parte di tecnici verificatori, (Squadra P530) gestiti dalla struttura della Protezione Civile Regionale, i quali, emisero la scheda AeDES n.13916 in data 21/09/2016 con esito E (Edificio inagibile).

A seguito di ciò, il fabbricato venne inserito all'interno del primo programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

Il programma suddetto, allegato all'ordinanza del commissario della ricostruzione n.37 del 08/09/2017, assegnava risorse all'intervento di riparazione dell'edificio in argomento sulla base di un importo per la riparazione stimato dal Comune di Palmiano in € 664.488,00 omnicomprensivo di IVA ed altre spese necessarie alla realizzazione dell'opera.

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è sito in Piazza Umberto I nel Comune di Palmiano e catastralmente risulta essere identificato così come di seguito riportato:

- *foglio 11 particella 12 Sub. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani;*

- *foglio 11 particella 12 Sub. 2, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani;*

Gli immobili sono di proprietà del Comune di Palmiano P. IVA 00424620441.

Alla data dell'evento sismico del 24 Agosto 2016 il piano terra dell'edificio era per metà classificato catastralmente come ufficio, mentre, tutti gli altri locali presenti nello stesso avevano destinazione residenziale.



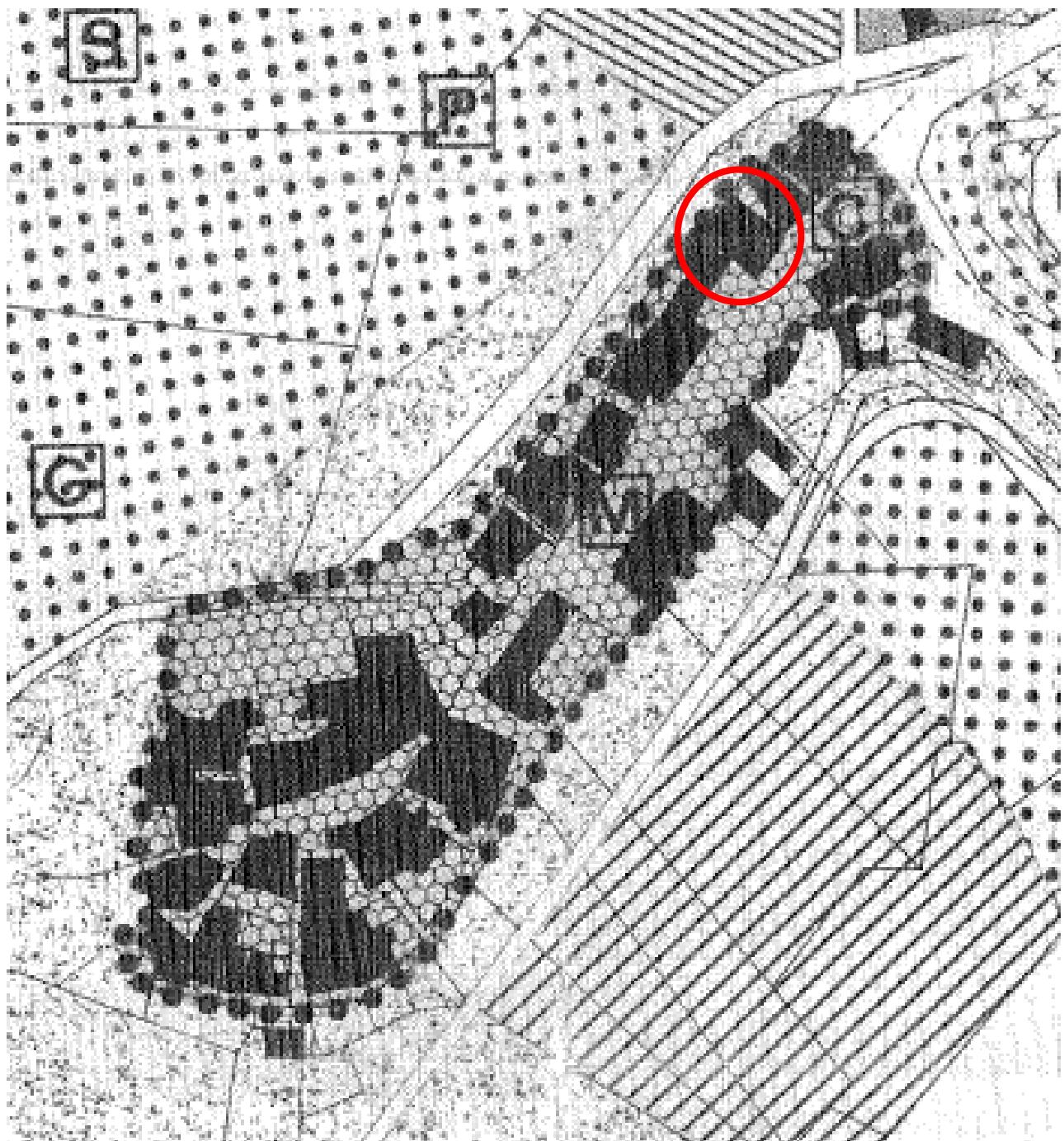
Ortofotocarta Comune di Palmiano – Capoluogo



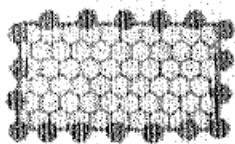
Individuazione fabbricato oggetto di intervento

URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di intervento ricade urbanisticamente all'interno della ZONA "A" centro storico del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Palmiano, come normata nelle NTA del P.D.F. alla voce ZONA "A" nonché, nella Variante alle norme della ZONA "A", sempre riportate nelle NTA del P.D.F..



Stralcio planimetrico Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Palmiano



ZONA "A" CENTRO STORICO

Stralcio legenda Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Palmiano – Zona "A" Centro Storico

ZONA A - CENTRO STORICI-

Per le aree ed i fabbricati ricadenti in detta zona , anche a seguito dell'intervenuto Regolamento Edilizio adeguato a quello tipo regionale, in conseguenza della scadenza del Piano Particolareggiato e fino all'approvazione ed entrata in vigore del nuovo piano particolareggiato e di recupero ai sensi della legge 457/78 relativo a dette aree, sono permessi i seguenti interventi, come previsti dal vigente regolamento edilizio comunale:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della sopraelevazioni ed ampliamenti, "art. 11 comma 3 lett. g del Regolamento Edilizio ,sono comunque consentite piccole sopraelevazioni tali da permettere l'allineamento della linea di gronda della copertura di porzioni di edifici che allo stato attuale presentano tale linea di gronda a quota piu'bassa rispetto a quella del fabbricato adiacente.(la sopraelevazione, comunque, non dovrà mai comportare la realizzazione con aumenti di altezza pari o superiore a ml 2,70").

Per quanto riguarda la destinazione d'uso sono consentite ai piani terra, le destinazioni per attivita' non residenziali come per le zone B di completamento e residenziali solo ad uso diurno;

- ai piani superiori sono consentite le destinazioni ad uso residenziale.

Quando sara' approvato ed entrato in vigore il nuovo piano, la presente normativa e' da intendersi superata da quella prevista dal nuovo piano stesso.

Stralcio NTA Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Palmiano – Zona "A" Centro Storico

STATO ATTUALE - DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

L'edificio in questione è localizzato a Nord del nucleo storico del Comune di Palmiano, e precisamente in piazza Umberto I°, alla quale vi si accede tramite la strada provinciale S.P. n.65.

L'edificio confina su tutti i fronti con vie pubbliche.

Il fabbricato è del tipo isolato, ed è costituito da 4 livelli oltre al piano copertura, e nello specifico:

- Piano Seminterrato, accessibile dall'interno attraverso una scala in legno e dall'esterno direttamente dalla via pubblica. Al piano seminterrato oltre agli ambienti "costruiti", è presente una porzione di edificio scavata direttamente all'interno dell'arenaria;
- il Piano Terra, composto dall'ufficio sulla porzione a Nord, e dall'ingresso al vano scala delle unità residenziali poste al piano primo e secondo sulla porzione a Sud.
- il Piano Primo, composto dall'unità residenziale;
- il Piano Secondo, composto dall'unità residenziale.

E' presente anche un locale sottotetto accessibile dalla scala condominiale attraverso una botola ricavata sul solaio.Tale livello, risulta non fruibile vista la limitata altezza dei locali, tranne nello spazio in cui è ricavata una piccola altana, presumibilmente realizzata per l'accesso all'esterno della copertura.

STATO RIFORMATO

Lo scopo dei lavori di ristrutturazione dell'immobile è quello di riconsegnare alla comunità di Palmiano un edificio adeguato sismicamente, nonché sotto il profilo igienico-sanitario, del risparmio energetico e dell'accessibilità.

Pertanto il progetto di ristrutturazione è stato redatto nel rispetto delle norme che regolano i suddetti aspetti, al fine di poter utilizzare lo stabile con le seguenti destinazioni:

- al Piano Terra in cui allestire locali destinati ad uso ufficio collegati attraverso una scala interna al Piano Seminterrato destinato a fondaci;
- al Piano Primo, in cui allestire ulteriori locali destinati ad uso ufficio riservati all'attività istituzionale;
- al Piano Secondo sarà invece ricavato un alloggio da destinare ad edilizia residenziale con gestione diretta del Comune di Palmiano.

Le informazioni contenute nella presente relazione hanno lo scopo di fornire un quadro d'insieme del lavoro; per maggiori dettagli ed approfondimenti si rimanda agli elaborati progettuali allegati al progetto.

DOCUMENTAZIONE DI PROPRIETA'

STRALCIO FOGLIO CATASTALE

VISURE

PLANIMETRIE CATASTALI



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/03/2022

Dati identificativi: Comune di **PALMIANO (G289) (AP)**

Foglio **11** Particella **12** Subalterno **1**

Busta mod.58: **38**

Classamento:

Rendita: **Euro 276,56**

Rendita: **Lire 535.500**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**

Indirizzo: PIAZZA UMBERTO I n. 13 Piano S1 - T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **237 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **236 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/1991 in atti dal 19/03/1996 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 3282.1/1992)

> Dati identificativi

Comune di **PALMIANO (G289) (AP)**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio **11** Particella **12** Subalterno **1**

Partita: **1000036**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALMIANO (G289) (AP)**

Foglio **11** Particella **12**

> Indirizzo

PIAZZA UMBERTO I n. 13 Piano S1 - T - 1-2

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/1991 in atti dal 19/03/1996 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 3282.1/1992)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 276,56**
Rendita: **Lire 535.500**
Categoria **A/3^{a)}**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**

VARIAZIONE del 31/01/1992 in atti dal 19/03/1996
VARIAZIONE DESTINAZIONE (n. 326.1/1992)

> Dati di superficie

Totale: **237 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **236 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/01/1992, prot. n. 326

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI PALMIANO (CF 80001650441)

Sede in PALMIANO (AP)
Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/04/2016 Pubblico ufficiale CARDINALI MARISA Sede PALMIANO (AP) Repertorio n. 186 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2275.1/2016 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 06/05/2016

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/03/2022

Dati identificativi: Comune di PALMIANO (G289) (AP)

Foglio 11 Particella 12 Subalterno 2

Busta mod.58: 38

Classamento:

Rendita: Euro 329,24

Rendita: Lire 637.500

Categoria A/10^{a)}, Classe U, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: PIAZZA UMBERTO I n. 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 61 m²

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/1991 in atti dal 19/03/1996 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 3282.1/1992)

> Dati identificativi

Comune di PALMIANO (G289) (AP)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 11 Particella 12 Subalterno 2

Partita: 1000036

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALMIANO (G289) (AP)

Foglio 11 Particella 12

> Indirizzo

PIAZZA UMBERTO I n. 14 Piano T

VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 10/03/1992 D.
M. DEL 20 GENNAIO 1990

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 329,24**
Rendita: **Lire 637.500**
Categoria **A/10^{a)}**, Classe **U**, Consistenza **2,5 vani**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 29/11/1991 in atti dal 19/03/1996 SUCCESSIONE
INTESTATA (n. 3282.1/1992)

> Dati di superficie

Totale: **61 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **61 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/01/1992, prot. n. 326

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI PALMIANO (CF 80001650441)

Sede in PALMIANO (AP)
Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/04/2016 Pubblico ufficiale CARDINALI MARISA Sede PALMIANO (AP) Repertorio n. 186 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2275.1/2016 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 06/05/2016

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Elenco immobili terreni

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2022

Dati della richiesta: **siti nel comune di PALMIANO (G289) (AP) Foglio 11 Particella 12**

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

-
- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Foglio 11 Part. 12
Partita: Area di enti urbani e promiscui | Destinazione ENTE URBANO Superficie 107 m ² |
|---|--|--|
-

Visura telematica esente per fini istituzionali

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2022

Dati della richiesta: **siti nel comune di PALMIANO (G289) (AP) Foglio 11 Particella 12**
Immobili 2.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 11 Part. 12 Sub. 1	Categoria A/3 ^{a)} Classe 3 Consistenza 8.5 vani Rendita Euro 276,56 Lire 535.500	PIAZZA UMBERTO I n. 13 Piano S1 - T - 1-2
2	Foglio 11 Part. 12 Sub. 2	Categoria A/10 ^{b)} Classe U Consistenza 2.5 vani Rendita Euro 329,24 Lire 637.500	PIAZZA UMBERTO I n. 14 Piano T

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) A/10: Uffici e studi privati

MODULARIO
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

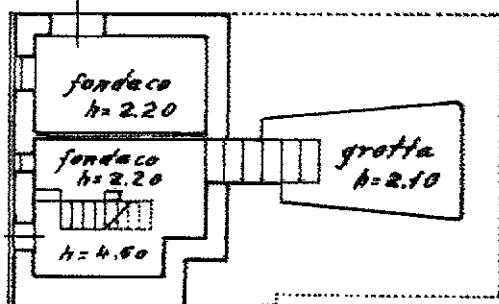
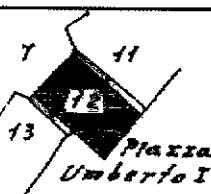
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BIN (CEU)

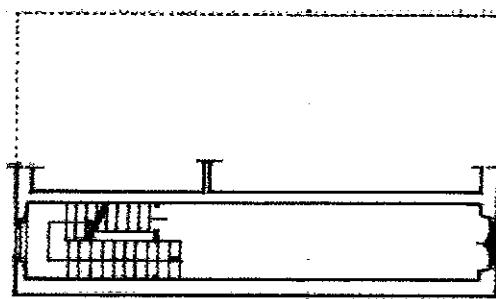
LIRE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALMIANO..... via Piazza Umberto I..... clv. 13



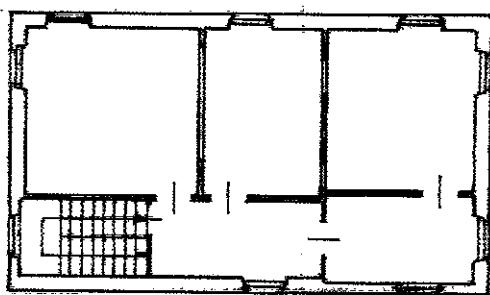
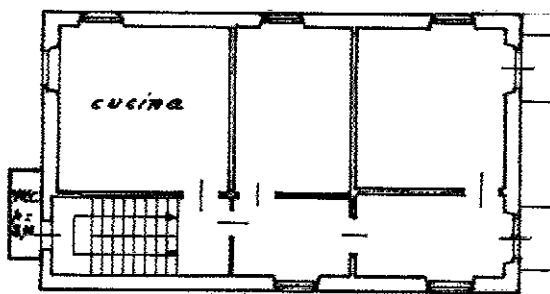
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

N = 2.10 ÷ 4.50



PIANO TERRA

N = 3.46



PRIMO PIANO

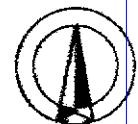
N = 3.10

A3/3
Vano 8
P.R. anno 92
n. 528

SECONDO PIANO

N = 2.97

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione Compilata dal Ing. S. SANTINI DOMENICO
(Nome cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 02/03/2022 - n. T415315 - Richiedente: PCCNTN49A03A462S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali:

F. 11
n. 12 sub. 1ORDINE DEGLI INGEGNERI
scritto all'atto de
della provincia di
data 25-11-1991 firmato da
N. 610000000 Prof.
SANTINI DOMENICO

326

31 GEN. 1992

MODULARIO
F rig. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

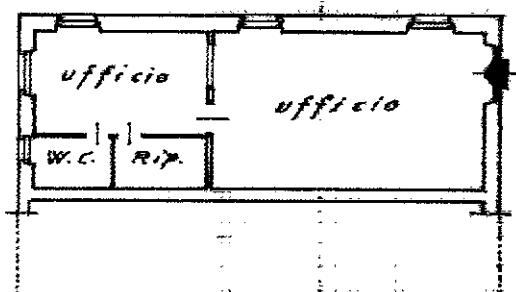
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
350

Pianimetria di u.i.u. in Comune di PALMIANO..... via PIAZZA UMBERTO I..... civ. 1a



PIANO TERRA

H = 3,46

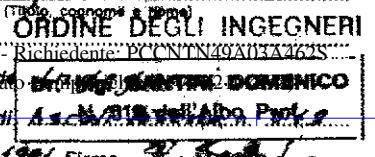
*H 10/4 die
P.R. dell'anno 1991
Voci 2.50 - 455*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Ing. SANTINI DOMENICO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima pianimetria in atti	(Nome cognome e nome)	
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	ORDINE DEGLI INGEGNERI	



RISERVATO ALL'UFFICIO

326

Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 02/03/2022 - n. T415360 - Richiedente: PCCNTN49A03A462S
Totale schede: *identificate* *acquisite* *scritte* *stampate* *firmate* *scritte* *stampate* *firmate*

F.
n. 12 sub. 2

Compilato dall'
Ing. SANTINI DOMENICO
(Nome cognome e nome)
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della provincia di A.S.C.N./B.I.B./Albo Prof. 2
data 2.5.1991 firma

31 GEN. 1992