



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE



PROGETTO ESECUTIVO

Lavori di completamento e adeguamento a ufficio protezione civile di
un bene sequestrato sito nel Comune di San Giusto Canavese (TO)
Via Cardinale delle Lanze n°8

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE : COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE



Relazione tecnica – illustrativa

DATA:	0		Doc.	1
	1			
	2			
	3			
	4			
Redatto:	Visto:		Approvato:	

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE e INCARICO

Il sottoscritto **Dott. Antonio Barbieri** nato a Foggia il giorno 05/01/1964 e domiciliato per la Sua carica presso il Comune di San Giusto Canavese, il quale interviene in questo Atto nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale come da provvedimento del Sindaco n°3 del 15/01/2024, il quale dichiara di agire in nome e per conto del **COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE** (C.F. 83501840017) con sede in Piazza del Municipio n°1, ha affidato allo scrivente l'incarico di predisporre la documentazione necessaria al Progetto esecutivo per l'Esecuzione dei lavori di completamento e adeguamento a ufficio protezione civile di un bene sequestrato sito nel Comune di San Giusto Canavese (TO) in Via Cardinale delle Lanze n° 8, contraddistinto catastalmente al Foglio 1 Particella 1975 Subalterni 2 e 3.

Il sottoscritto:

- **Arch. ALESSANDRO GIACOLINO**, nato a Torino (TO) il giorno 20/05/1982, residente e con studio professionale a San Martino Canavese (TO) in Via Castellamonte n°7 - Frazione Silva, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 8465; ad evasione del suddetto incarico, sentite le necessità della committenza ed in concerto con la stessa, ha predisposto gli allegati elaborati grafici ed a miglior chiarimento degli stessi riferisce brevemente quanto segue:

PREMESSA

Considerato che l'intervento in oggetto riguarda esclusivamente opere di completamento e adeguamento funzionale di un immobile sequestrato, da destinare a sede della Protezione Civile, e che i lavori interesseranno solo una porzione limitata del piano rialzato (in prossimità del portico esterno) e l'intero piano primo, il quale si presenta attualmente in stato di grezzo avanzato — privo cioè di finiture interne come intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico) e alcune soglie e davanzali — si ritiene che non sussistano le condizioni per la redazione e presentazione della redazione della relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, né l'esecuzione di eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate. Allo stesso modo, data la natura e la limitata incidenza delle opere previste, non si rende necessaria la predisposizione dello studio di impatto ambientale, della relazione di sostenibilità dell'intervento né del piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue componenti.

TERRITORIO, UBICAZIONE, CATASTO e P.R.G.C.



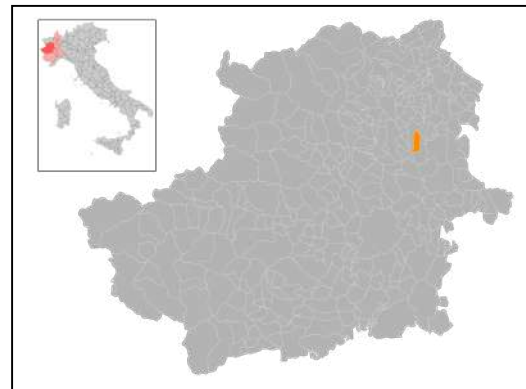
Il Comune di San Giusto Canavese (*'L Zerb in dialetto canavesano, reso nell'odierno piemontese con San Giust*) è un comune italiano di 3 276 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte. Il comune è situato in posizione di bassa valle, ad una quota di circa 341 m s.l.m. e confina con i comuni di Bosconero, Feletto, Foglizzo e San Giorgio Canavese.

Cartografia



Il Comune di San Giusto Canavese si trova nel settore meridionale del Canavese, in Piemonte, all'interno della Città Metropolitana di Torino. Sorge a circa 35 chilometri a nord del capoluogo regionale, in una zona di pianura compresa tra il torrente Orco e le prime propaggini collinari che introducono verso l'anfiteatro morenico d'Ivrea. Il territorio comunale, di estensione pari a circa 9,5 chilometri quadrati e situato a un'altitudine media di 264 metri sul livello del mare, presenta un tessuto urbano compatto, privo di

frazioni rilevanti, e un contorno agricolo ancora ben conservato, con coltivazioni cerealicole, vigneti e piccole aree boscate. San Giusto Canavese si inserisce in un contesto territoriale di transizione tra l'area metropolitana torinese e la campagna canavesana, godendo di una posizione strategica grazie alla vicinanza con l'autostrada A5 Torino-Aosta e ai collegamenti locali garantiti dalla strada provinciale SP40. Il clima è tipico della pianura piemontese, con inverni freddi e umidi ed estati calde e soleggiate. Dal punto di vista urbanistico e insediativo, il comune mantiene una vocazione prevalentemente residenziale e agricola, integrata da piccole attività artigianali e commerciali, che contribuiscono a definire un equilibrio tra sviluppo locale e conservazione del carattere rurale del territorio.



Localizzazione del comune di San Giusto Canavese nella città metropolitana di Torino

Cenni storici

San Giusto Canavese, situato nella pianura canavesana in provincia di Torino, ha origini medievali, sviluppandosi attorno a un castello e alla chiesa dedicata a San Giusto. Nel corso dei secoli passò sotto diversi domini nobiliari, fino a entrare stabilmente nei possedimenti dei Savoia.

Tradizionalmente agricolo, il paese ha mantenuto nel tempo un forte legame con la terra, pur avendo conosciuto nel Novecento una certa crescita legata alla vicinanza con Ivrea e Torino. Oggi è un centro tranquillo e residenziale che conserva il suo patrimonio storico e l'identità delle sue origini.

Estratto di Ortofoto



Estratto Topografico



Estratto forMaps



Comune di SAN GIUSTO CANAVESE		
Regione	Piemonte	
Città metrop.	Torino (TO)	
Codice Istat	001246	
Cod. catastale	H936	
Popolazione	3.274 ab. (01/01/2025 - Istat)	
Superficie	9,85 km ²	
Densità	332,49 ab./km ²	
Prefisso	0124	
CAP	10090	
Rischio sismico	3	
Zona climatica	E	
Altitudine	264m (min/max 229, 286)	
Latitudine	45° 18' 57,96" N	45,3161° N
Longitudine	7° 48' 36,72" E	7,8102° E

Inquadramento territoriale e climatico del comune di San Giusto Canavese

La presente relazione ha per oggetto l’analisi di un fabbricato di civile abitazione avente destinazione d’uso residenziale, sito nel Comune di San Giusto Canavese (TO), con accesso da Via Cardinale delle Lanze n°8. L’immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato e si colloca lungo una strada secondaria – Via Cardinale delle Lanze – che rappresenta una delle arterie interne di collegamento del territorio comunale. L’area circostante è caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici a destinazione residenziale, con sporadiche attività artigianali e agricole, in un contesto urbano a bassa densità edilizia. Il fabbricato si sviluppa su più livelli ed è suddiviso internamente da più unità immobiliari. L’accesso avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un passo carraio che immette direttamente su cortile interno.

Dal punto di vista catastale, l’immobile ricade nel Foglio 1, Particella 1975, ed è suddiviso internamente in tre subalterni distinti:

- il Subalterno 1, identificato come B.C.N.C. (bene comune non censibile), corrisponde al cortile interno;



- il Subalterno 2 è costituito da un'autorimessa;
- il Subalterno 3 è l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente analisi.

La relazione si concentra esclusivamente sul Subalterno 3 – abitazione – e non prende in esame né il cortile interno (Sub. 1), né l'autorimessa (Sub. 2), sui quali non sono previsti interventi.

Nei paragrafi successivi verrà descritta nel dettaglio la caratteristica dell'unità, con particolare attenzione alla conformazione, destinazione d'uso e stato di conservazione, al fine di fornire un quadro chiaro e completo della situazione immobiliare.

Dalla ricerca di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) effettuata presso il sito del Comune di San Giusto Canavese e secondo quanto riportato sul Sistema Informativo Territoriale (SIT) il fabbricato in esame ricade in zona:

- **Foglio n:** 1
- **Particella n:** 1975
- **Area di P.R.G.C.:** Area RN3 – Aree di nuovo impianto – Art.31 N.d.A.
- **Pericolosità Geomorfologica:** Classe 1
- **Comune:** San Giusto Canavese
- **Particella:** Foglio 1 Num. 1975 Com. H936



Estratto di P.R.G.C.

Estratto di mappa catastale



Dalla ricerca effettuata presso la banca dati dei servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) sono stati inoltre reperiti: estratto di mappa, planimetrie e visure catastali dell'immobile in oggetto, dai quali possiamo evincere:

Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
Foglio 1 Part. 1975 Sub. 1	Partita Bene comune non censibile	VIA CARDINALE DELLE LANZE n. 8 Piano T
Foglio 1 Part. 1975 Sub. 2	Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 59 m2 Rendita Euro 213,30	VIA CARDINALE DELLE LANZE n. 8 Piano S1
Foglio 1 Part. 1975 Sub. 3	Categoria A/7 Classe 1 Consistenza 11 vani Rendita Euro 1079,39	VIA CARDINALE DELLE LANZE n. 8 Piano S1-T - 1
Intestati		
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE sede in SAN GIUSTO CANAVESE (TO)		83501840017 Proprietà 1/1

DESCRIZIONE ATTUALE del FABBRICATO

L'immobile oggetto di analisi è una villa unifamiliare di generose dimensioni, sviluppata su più livelli (seminterrato, piano rialzato e primo piano), situata all'interno di una proprietà privata recintata e dotata di accesso carrabile e pedonale. L'edificio si distingue per un'impostazione architettonica classica e una costruzione solida, con ampie



superfici coperte, terrazzi e porticati che ne arricchiscono la funzionalità e il pregio estetico. Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante è realizzata in muratura tradizionale, con facciate esterne completamente rivestite in mattoni a vista, una scelta che conferisce all'edificio un aspetto sobrio ma elegante e che garantisce allo stesso tempo durabilità e ridotta necessità di manutenzione. La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio, e ampie gronde sporgenti che proteggono le murature sottostanti dagli agenti atmosferici.

L'accesso al piano rialzato avviene attraverso una scala esterna in calcestruzzo rivestita in pietra, dotata di ringhiera in ferro battuto, elemento che si integra bene con lo stile generale dell'edificio. Sui prospetti si evidenziano ampi balconi e porticati coperti, sorretti da colonne in mattoni con archi a tutto sesto, elemento architettonico che richiama un gusto tradizionale e conferisce armonia al fronte principale. I serramenti sono sempre presenti eccetto che per il piano primo è, ove presenti, è possibile notare la presenza di persiane in legno a loro protezione esterna. Le aree esterne sono pavimentate in autobloccanti, ma attualmente si trovano in stato

di trascuratezza, con evidente presenza di vegetazione spontanea che si insinua tra le fughe, rendendo necessario un intervento di pulizia e manutenzione. Il giardino circostante si presenta incolto e privo di cura, con vegetazione eccessiva che interessa anche le aiuole e i camminamenti. La recinzione perimetrale, composta da muretto in muratura con sovrastante ringhiera in ferro, appare strutturalmente integra, ma presenta tratti coperti da vegetazione rampicante da rimuovere o contenere. Nel complesso, lo stato di conservazione dell'edificio può essere definito buono sotto il profilo



strutturale. Non sono evidenti cedimenti o lesioni gravi, ma si riscontrano alcuni segni di usura e trascuratezza, in particolare nelle finiture esterne e nelle aree verdi. Alcune zone, soprattutto in prossimità delle gronde e dei sottogronda, mostrano tracce di umidità o annerimenti dovuti a infiltrazioni, mentre la scala esterna presenta parziale deterioramento del calcestruzzo e dei rivestimenti. In conclusione, l'immobile si presenta solido e ben costruito, con elementi architettonici di pregio che ne valorizzano l'aspetto generale. Tuttavia, si rende necessaria una serie di interventi di manutenzione, volti al ripristino delle condizioni ottimali sia delle superfici esterne che degli spazi verdi.

Distribuzione degli spazi

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si sviluppa su tre livelli complessivi: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene anche dall'esterno tramite rampa pavimentata in autobloccanti.

Il piano seminterrato è destinato in prevalenza a locali di servizio e si compone di una spaziosa autorimessa, dotata di adeguato spazio di manovra, con accesso diretto dalla rampa esterna. All'interno dello stesso livello si trovano inoltre la centrale termica, un locale lavanderia, un locale adibito a sgombero, una cantina e un disimpegno centrale che funge da collegamento tra gli ambienti. La distribuzione degli spazi è razionale e funzionale all'uso accessorio rispetto alla residenza principale.

Il piano rialzato costituisce il nucleo principale della parte abitativa. L'ingresso avviene dal portico esterno, di ampia metratura e sviluppato lungo il perimetro dell'edificio. Internamente, il piano si compone di soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni, oltre a un disimpegno che distribuisce razionalmente l'accesso ai vari vani. Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e ventilati, grazie alla presenza di finestre e porte-finestre, con affaccio diretto sulla

corte, interamente recintata e dotata di cancelli carrai e pedonali. La corte è completata da camminamenti, marciapiedi perimetrali e dalla rampa carrabile che consente l'accesso diretto al piano seminterrato.

Il piano primo si presenta attualmente in stato grezzo avanzato: sono presenti le sole tramezze interne che definiscono la suddivisione degli ambienti, mentre risultano mancanti le finiture (intonaci, tinteggiature, pavimenti e rivestimenti), gli infissi esterni ed interni (serramenti e porte), gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico) e alcune soglie e davanzali. La distribuzione planimetrica prevederà due uffici, un bagno, un ripostiglio, un locale di sgombero e un disimpegno centrale, oltre a una porzione di sottotetto non abitabile e a un terrazzo di pertinenza. L'attuale stato dell'ultimo piano consente ampie possibilità di personalizzazione e completamento in base alle diverse esigenze.

Nel complesso, la distribuzione interna dell'immobile risulta ben articolata e coerente con la destinazione d'uso residenziale.

DESCRIZIONE delle OPERE IN PROGETTO

Si prevede l'esecuzione di un insieme di interventi atti al completamento e adeguamento a ufficio protezione civile di un bene sequestrato in riferimento al fabbricato oggetto della presente relazione. Le opere interesseranno principalmente il piano primo, attualmente in stato grezzo, e in misura limitata una porzione del piano rialzato, in particolare il portico esterno, interessato da fenomeni di degrado.

Interventi al piano rialzato

Nel portico esterno ubicato sul fronte principale dell'edificio, sono stati riscontrati fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, situato al piano primo. Tali infiltrazioni hanno causato il distacco localizzato dell'intonaco a soffitto e il degrado della tinteggiatura, con presenza diffusa di macchie di umidità e aloni visibili.

Al fine di ripristinare le condizioni di integrità e decoro architettonico, si prevede la realizzazione di un controsoffitto lungo tutto lo sviluppo interno del portico, che verrà successivamente rifinito con opportune opere di tinteggiatura e finitura superficiale. Per la porzione esterna del portico, limitatamente alle aree interessate dal degrado, si procederà invece al risanamento puntuale del soffitto, con interventi di ripristino localizzato delle superfici ammalorate.

In corrispondenza della porta di accesso al piano primo, prevista in sostituzione con un nuovo portoncino ad alte prestazioni, si provvederà inoltre alla realizzazione del massetto e alla posa della pavimentazione del balcone antistante. A completamento, sarà installata la porzione di ringhiera attualmente mancante, al fine di garantire la completa messa in sicurezza del fronte secondo le normative vigenti in materia di parapetti e protezioni contro le cadute dall'alto.

Interventi al piano primo

Lo scopo principale degli interventi al piano primo è quello di completare e rifinire l'intero livello, attualmente allo stato grezzo, rendendolo pienamente abitabile e conforme agli standard dell'edilizia residenziale. Le opere previste comprendono:

- Esecuzione di tracce murarie per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico.
- Realizzazione ex novo degli impianti sopra citati, comprensivi di posa delle tubazioni, cablaggi e punti di utenza.
- Richiusura delle tracce mediante intonacatura e protezione delle tubazioni incassate.
- Installazione di soglie e davanzali, interni ed esterni, ove mancanti.
- Adeguamento del muretto basso posto in prossimità della scala interna, al fine di uniformare le altezze e migliorare la sicurezza.
- Realizzazione del sottofinestra necessario per l'alloggiamento del serramento previsto per l'ufficio 2.
- Rettifica della parte terminale della tramezza divisoria tra ufficio 2 e il locale di sgombero, per migliorare l'accesso a quest'ultimo locale.
- Rinzafo, intonacatura e rasatura completa delle pareti interne e dei soffitti.
- Realizzazione del massetto su tutto il piano, in preparazione alla posa dei pavimenti.
- Posa in opera della pavimentazione in tutti i locali del piano.
- Posa in opera dei battiscopa in tutti i locali del piano.
- Applicazione dei rivestimenti ceramici all'interno del bagno.
- Installazione dei sanitari nel bagno.
- Montaggio delle porte interne e dei serramenti esterni.
- Tinteggiatura finale di tutte le murature interne e dei soffitti.

Opere esterne connesse al piano primo

Sono altresì previste opere accessorie da eseguire all'esterno del piano primo, in corrispondenza del terrazzo e della muratura di facciata:

- Rinzafo, intonacatura e rasatura di una porzione di muratura lungo il fronte sud dell'edificio e del parapetto del terrazzo.
- Impermeabilizzazione del terrazzo, con posa di guaina o altro idoneo materiale impermeabilizzante.
- Posa in opera della nuova pavimentazione del terrazzo.
- Posa in opera dei battiscopa lungo la muratura esterna fronte sud e lungo il parapetto del terrazzo.

- Installazione di ringhiera metallica sopra il parapetto esistente, in modo da raggiungere la quota di sicurezza di 1,10 m, in conformità alla normativa vigente in materia di prevenzione delle cadute dall'alto.
- Tinteggiatura delle porzioni intonacate della muratura lungo il fronte sud e del parapetto basso.

Quanto sopra lo scrivente si prega di riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

San Martino Canavese,

Il Tecnico
Arch. Giacolino Alessandro

