

COMUNE DI MEZZOMERICO
PROVINCIA DI NOVARA

SCIA ALT. AL PDC

FASE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

COMMITTENTE

Dragomir Cristina

CANTIERE

via Chiesa 14, Mezzomerico (NO)
Foglio 6 Mappali:139-141

PROGETTISTA

Arch. Gianluca Ritucci

CODICE ELABORATO

25010

PROGRESSIVO

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

| ed. | rev. | oggetto revisione | redatto | controllato | approvato | data |
|-----|------|-------------------|---------|-------------|-----------|---------|
| 01 | 00 | - | RG | RG | RG | 01/2026 |

codice lavoro: ARCHIVIO RS\25010_Mezzomerico_Cottinini

fase: 1

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : SCIA ALT. AL P.D.C. di ristrutturazione con recupero del sottotetto del fabbricato sito in via Chiesa n.14/B, distinto al foglio 6, mappali 139-141.

COMMITTENTE : CRISTINA DRAGOMIR, nata a Cotovsc (MDA) il 12/12/1984, codice fiscale: DRGCST84T52Z140T, residente ad Angera (VA) in via Mazzini n.38 .

TECNICO PROGETTISTA (PROCURATORE) : Arch.tto Ritucci Gianluca nato a Angera (VA), il 05/01/1980 e residente in Sesto Calende, Via Lavagione 2, 21018. (C.F. RTCGLC80A05A290O) e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese con iln. 2440 in qualità di progettista dell'intervento redige la seguente relazione tecnico-descrittiva delle opere da eseguire.



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'immobile oggetto di intervento è costituito da una porzione di fabbricato inserita nel tessuto edilizio storico lungo Via Chiesa, con sviluppo longitudinale e doppio affaccio, uno su strada pubblica e l'altro su cortile interno di proprietà. Il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche riconducibili all'edilizia rurale storica, con originaria commistione tra funzioni residenziali e agricole, tuttora leggibile nell'organizzazione spaziale e nella conformazione dei volumi.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra, comprendenti piano terra, piano primo e piano sottotetto, con porzioni caratterizzate da doppia altezza in corrispondenza degli ambienti originariamente adibiti a fienile. La struttura portante è costituita da muratura tradizionale,

mentre i solai risultano realizzati in parte con struttura lignea e in parte con soluzioni miste, coerenti con le tecniche costruttive dell'epoca di realizzazione. La copertura è a falde inclinate con orditura lignea e manto in coppi laterizi.

Il prospetto principale su Via Chiesa si presenta intonacato con finitura a grezzo, disomogenea. Le aperture risultano distribuite in modo irregolare e comprendono un portone ad arco al piano terra e finestre con scuri in legno ai livelli superiori. Sono presenti forature di piccole dimensioni riconducibili a sistemi di aerazione storici (*mandolato a croce*). Nel complesso il prospetto mantiene l'impianto originario, senza evidenza di ampliamenti volumetrici recenti, ma mostra diffusi fenomeni di degrado superficiale dell'intonaco, con macchie, alterazioni cromatiche e rappezzi.

Il prospetto interno su cortile risulta maggiormente articolato e testimonia più chiaramente l'evoluzione funzionale dell'edificio. Sono presenti ballatoi e balconi al piano primo, scale esterne di collegamento verticale. Le strutture aggettanti presentano parapetti metallici e solette in laterocemento, con segni evidenti di vetustà. Le superfici intonacate del prospetto interno sono caratterizzate da diffuso degrado, con distacchi, erosioni e porzioni di muratura a vista, oltre a tracce di umidità e ammaloramenti localizzati.

Dal punto di vista distributivo interno, come rappresentato negli elaborati grafici dello stato di fatto, il piano terra ospita locali a destinazione mista residenziale e accessoria, con ambienti di servizio e spazi originariamente adibiti a stalla, caratterizzati da altezze interne variabili. Il piano primo è destinato ad uso residenziale, con camere, disimpegni e servizi, e presenta affacci sul cortile interno mediante ballatoio. Il piano sottotetto risulta non abitabile, con altezze variabili sotto travi e travetti e presenza di uno spazio a doppia altezza, utilizzato come fienile.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede un intervento di recupero edilizio e riqualificazione funzionale della porzione di fabbricato esistente, finalizzato alla rifunzionalizzazione degli spazi interni, al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e alla valorizzazione dell'organismo architettonico nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie. L'intervento non comporta modifiche della sagoma, dei volumi complessivi né dell'impianto strutturale dell'edificio.

Dal punto di vista distributivo, il progetto interviene mediante la riorganizzazione degli spazi interni ai diversi livelli, con particolare riferimento alla trasformazione dei locali originariamente destinati a funzioni agricole (stalla e fienile) in ambienti a destinazione accessoria (ripostiglio e disimpegno). Al piano terra è prevista una razionalizzazione degli spazi mediante la ridefinizione dei locali ad uso autorimessa e ambienti accessori, con un miglioramento dei percorsi interni e dei rapporti funzionali con il cortile di proprietà, senza alterare l'assetto planivolumetrico esistente.

Al piano primo viene ridefinita la distribuzione degli ambienti residenziali, con l'organizzazione di camere, disimpegni e servizi igienici, al fine di garantire una maggiore funzionalità e una migliore fruibilità degli spazi. Gli affacci esistenti sul cortile interno vengono mantenuti, così come i collegamenti verticali e i ballatoi, che risultano integrati nel nuovo assetto distributivo senza modifiche sostanziali alle strutture portanti.

Il progetto prevede inoltre il recupero del piano sottotetto, reso possibile attraverso il rifacimento del manto di copertura e l'implementazione di un adeguato pacchetto isolante, finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Le altezze interne del sottotetto restano quindi invariate.

Dal punto di vista strutturale, l'intervento non prevede modifiche agli elementi portanti dell'edificio, limitandosi a opere di manutenzione e adeguamento locale strettamente connesse alla riorganizzazione interna.

Per quanto riguarda i prospetti, il progetto mantiene invariata la composizione del fronte su Via Chiesa, senza modifiche al numero, alla posizione o alle dimensioni delle aperture esistenti. Sul fronte sono presenti aperture tipiche dell'architettura rurale tradizionale a *mandolato a croce*, che costituivano elementi di ventilazione naturale del sottotetto/fienile e che verranno mantenute e valorizzate, attraverso l'inserimento interno di serramenti trasparenti compatibili con le prestazioni richieste, senza alterarne la sagoma originaria.

Sul prospetto interno affacciato sul cortile di proprietà, il progetto prevede invece un intervento di riordino e adeguamento delle aperture, con sostituzione dei serramenti esistenti. Limitatamente al piano sottotetto, al fine di rendere gli spazi recuperati idonei all'uso previsto e migliorare le condizioni di illuminazione e aerazione naturale, è stata inserita una grande vetrata nella zona disimpegno, così come due serramenti a porta finestra in camera e una finestra per il bagno.

È prevista la riqualificazione delle superfici esterne mediante il rifacimento degli intonaci ammalorati e la tinteggiatura dei prospetti con cromie coerenti con il contesto edilizio circostante (seguendo le indicazioni come da Piano del Colore vigente), come indicato negli elaborati di progetto.

Indicazioni di materiali e cromie:

- Prospetto su Via Chiesa

Tinteggiatura colore sabbia RAL 9001 (Piano del Colore vigente)

Serramenti in alluminio effetto corten per spazio disimpegno (ex fienile)

Lattoneria in rame

- Prospetto cortile interno

Tinteggiatura colore come fabbricato adiacente, della medesima proprietà, per garantire continuità cromatica

Serramenti in legno colore bianco e persiane colore verde come quelle esistenti nell'edificio adiacente della medesima proprietà

Basculante autorimessa colore verde come portone di ingresso

Ringhiera in ferro colore grigio chiaro

Lattoneria in rame

Davanzali in pietra

Manto di copertura in coppi

Il progetto prevede la fusione delle tre particelle catastali (sub. 139 141 144) in un'unica unità abitativa.

Si evidenzia che, come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 27.02.2019, l'agevolazione relativa agli oneri di costruzione per gli interventi da realizzare nel Centro Storico prevede l'esenzione totale.

Per quanto non espletato si rimanda agli elaborati grafici in allegato.

| Verifica rapporti aeroilluminanti | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|---|--|
| Locale | Superficie pavimento [mq] | Superficie finestrata apribile (a) [mq] | Verifica rapporto aeroilluminante (a>b/8) |
| PIANO PRIMO | | | |
| Camera 1 | 19,40 | 3,20 n.2 aperture (dim.80x200cm) | 3,20 > 2,43 verificato |
| Studio | 10,15 | 3,11 n.1 apertura (dim.80x210cm); n.1 apertura (dim.110x130cm), | 3,11 > 1,27 verificato |
| Bagno 1 | 3,26 | 0,69 n.1 apertura (dim.60x115cm) | 0,69 > 0,41 verificato |
| PIANO SOTTOTETTO | | | |
| Camera 2 | 19,00 | 3,20 n.2 aperture (dim.80x200cm) | 3,20 > 2,38 verificato |
| Bagno 2 | 3,30 | 0,69 n.1 apertura (dim.60x115cm) | 0,69 > 0,41 verificato |
| Disimpegno | 13,80 | 5,00 n.1 apertura (dim.250x200cm) | 5,00 > 1,73 verificato |

Sesto Calende Lì 07/01/2026
In fede
Arch. Gianluca Ritucci