

**E**  
COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA  
Comune di Montecorvino Rovella  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0000561/2023 del 11/01/2023  
Firmatario: CRISTIAN FAINO



**STAR** STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Via V. Fortunato (Z.I.) 84095 Giffoni Valle Piana (SA) Tel/Fax 089866383-P.iva 04476070653-starussomando@pec.it

tavola: <b>1</b>	oggetto: Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/01, del fabbricato unifamiliare ubicato alla via Sabini fraz. San Martino (SA) cen-sito all'Agenzia del Territorio di Salerno al Foglio 32 p.la 120- sub 8-14-1-11 P.la 122 -114 Foglio 15 P.la 368;
scala:	<b>Piano Urbanistico Attuativo</b>

	<b>RELAZIONE TECNICA</b>	mese/anno <b>09/2022</b>
---	--------------------------	-----------------------------

elaborati:  
**-Inquadramento territoriale**

Committenti:  
Sig. Adriano Falcone  
Sig.ra Antonietta D'Angelo

Progettista:  
Geom. Cristian Faino



**Committente:** Falcone Adriano  
D'Angelo Antonietta

**Oggetto:** Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/01, del fabbricato unifamiliare ubicato alla via Sabini fraz. San Martino (SA) censito all'Agenzia del Territorio di Salerno al Foglio 32 p.la 120- sub 8-14-1-11 part 122 -114- foglio 15 part. 368;

## RELAZIONE TECNICA

---

I coniugi committenti sono proprietari del fabbricato ubicato alla via Sabini frazione san Martino del Comune di Montecorvino Rovella, pervenuta con Atto di compravendita per notar Pasquale Colliani del 1995 rep 21946 atto di donazione per notar Pasquale Colliani rep 21290 del 1994 atto di compravendita per notar Luigi Capobianco rep. 27264 del 22/11/2019 ed è in corso di perfezionamento l'acquisto della porzione identificata con il sub 14;

Trattasi di tre unità immobiliari residenziali identificate catastalmente foglio 32 particella 120 sub 11 cat a/4 vani 4.5; sub 8 cat A/6 vani 1,5; sub 1 cat A/6 vani 3.0; sub 14 cat A/4 vani 4.5; annesso alle unità abitative il giardino e cortile di cui alle particelle 123-114-368.

Nell'insieme la porzione di fabbricato è costituita da un piano terra a prevalente destinazione pertinenziale, ed un piano primo ad uso residenziale di scarsissima qualità sia per lo stato di vetustà che per le carenze strutturali ed igienico sanitarie, nonché per la forma irregolare; la superficie complessiva del piano terra è di mq. 248.40 per un volume complessivo di mc. 1363.97. La struttura portante è costituita da diverse tipologie di muratura con solai di varie tipologie alcuni con struttura in legno alcuni con struttura in putrelle in ferro ed alcuni in laterocemento, il tetto è costituito da orditura in legno e sovrastante manto di tegole.

La schermatura dell'intero involucro edilizio è mediocre, infissi di varia tipologia, alcuni in legno, altri in alluminio con oscuranti tapparelle in pvc e tapparelle alla romana, tetto e le facciate sono prive di qualsiasi tipo di isolamento.

La climatizzazione invernale avviene tramite camino a legna per il sub 14 e 8 mentre per il sub 11 con una termostufa a biomasse che alimenta un impianto idronico con radiatori in ghisa.

Il fabbricato è stato realizzato precedentemente al 1967 successivamente è stato realizzato l'ampliamento al lato sud/ovest a seguito del rilascio della Concessione Edilizia prot 860 pratica n. 49 del 16/04/1977 per opere di manutenzione sono legittimate con DIA prot. 2409 del 15/02/2000 e Autorizzazione Edilizia n. 01/2001;

I committenti intendono intraprendere l'iter tecnico-amministrativo per la ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica usufruendo del super bonus fiscale introdotto dal Decreto Legge del 19 maggio 2020 n°34 (Decreto Rilancio) ed hanno conferito incarico al sottoscritto di procedere alla diagnosi sismica ed energetica dello stato attuale ed a progettare le opere necessarie per il miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche.

Per procedere ad una puntuale progettazione di miglioramento sismico ed energetico si è proceduto alla ricognizione dell'intero fabbricato con saggi e prove sulle strutture murarie e con una indagine geotecnica per la verifica delle caratteristiche del sito fondale, nonché la verifica delle trasmittanze dell'intero involucro edilizio.

Dall'esatto rilievo delle strutture murarie con le relative sezioni, verificata la resistenza a compressione dei conci murari più sollecitati e le condizioni critiche dei maschi murari si è acquisita la classe di vulnerabilità sismica all'attualità dopo di che, da una attenta analisi tecnica economica della tipologia edilizia, nonché del suo stato qualitativo e manutentivo si è optato per una ristrutturazione pesante con demolizione e ricostruzione in sagoma a parità di volume.

L'intervento edile in progetto riguarda la demolizione dell'intera porzione di unità immobiliare, con la realizzazione di un nuovo fabbricato con intelaiatura in c.a., progettato in ossequio alle NCT 2018 costituito da fondazione a travi rettangolari incrociate in c.a., intelaiatura con pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento gettati in opera; la scala di collegamento del piano terra al piano primo sarà realizzata con soletta rampante in c.a., il tetto di copertura con struttura in legno lamellare con sovrastante pacchetto isolante e manto di tegole in terracotta portoghesi.

Il nuovo fabbricato sarà arretrato rispetto all'attuale in modo da ampliare l'area pubblica antistante prospiciente via Sabini avrà una impronta a terra di mq.238.85 ed un volume complessivo di mc 1350.10; .

Le tamponature saranno realizzate con laterizi forati di spessore cm. 30, le tramezzature interne con laterizi da spessore cm. 8 impianti tecnologici sottotraccia e

finitura degli ambienti interni con intonaco al civile, pavimentazione in gres porcellanato. Il calpestio del piano terra sarà isolato con un vespaio areato in modo da evitare fenomeni di umidità di risalita.

L'intero involucro edilizio avrà un bassissimo impatto sull'ambiente in quanto sarà coibentato con elementi opachi e trasparenti ad alta efficienza energetica: le pareti verticali saranno isolate con pannello esterno in EPS con grafite da cm 10, mentre i solai che delimitano la zona abitativa saranno coibentati con pannello in XPS di spessore cm. 10; gli infissi saranno in PVC con vetrocamera bassoemissivo; la climatizzazione invernale ed estiva sarà garantita da impianto idronico con caldaia a condensazione alimentata a metano collegata ad un impianto solare termico per l'integrazione termica ed il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Il dettaglio della coibentazione dell'involucro edilizio è analiticamente riportata nel calcolo delle dispersioni termiche delle strutture opache e trasparenti redatto ai sensi del D.Lgs 311/06 e s.m.i. nonché riportato nel Protocollo ITACA allegati al progetto.

Tutti i materiali previsti rispettano i Criteri Minimi Ambientali (CAM) di cui di al Decreto 11 ottobre 2017.

Il dettaglio degli interventi di riqualificazione energetica previsti sono riportati nella progettazione energetica in allegata a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

L'intervento così come progettato, oltre a migliorare le prestazioni sismiche ed energetiche, migliorerà anche l'aspetto architettonico contribuendo alla riqualificazione del tessuto urbano in sintonia con la programmazione della P.A.

Tanto si doveva.

Giffoni Valle Piana, li 13/09/2022

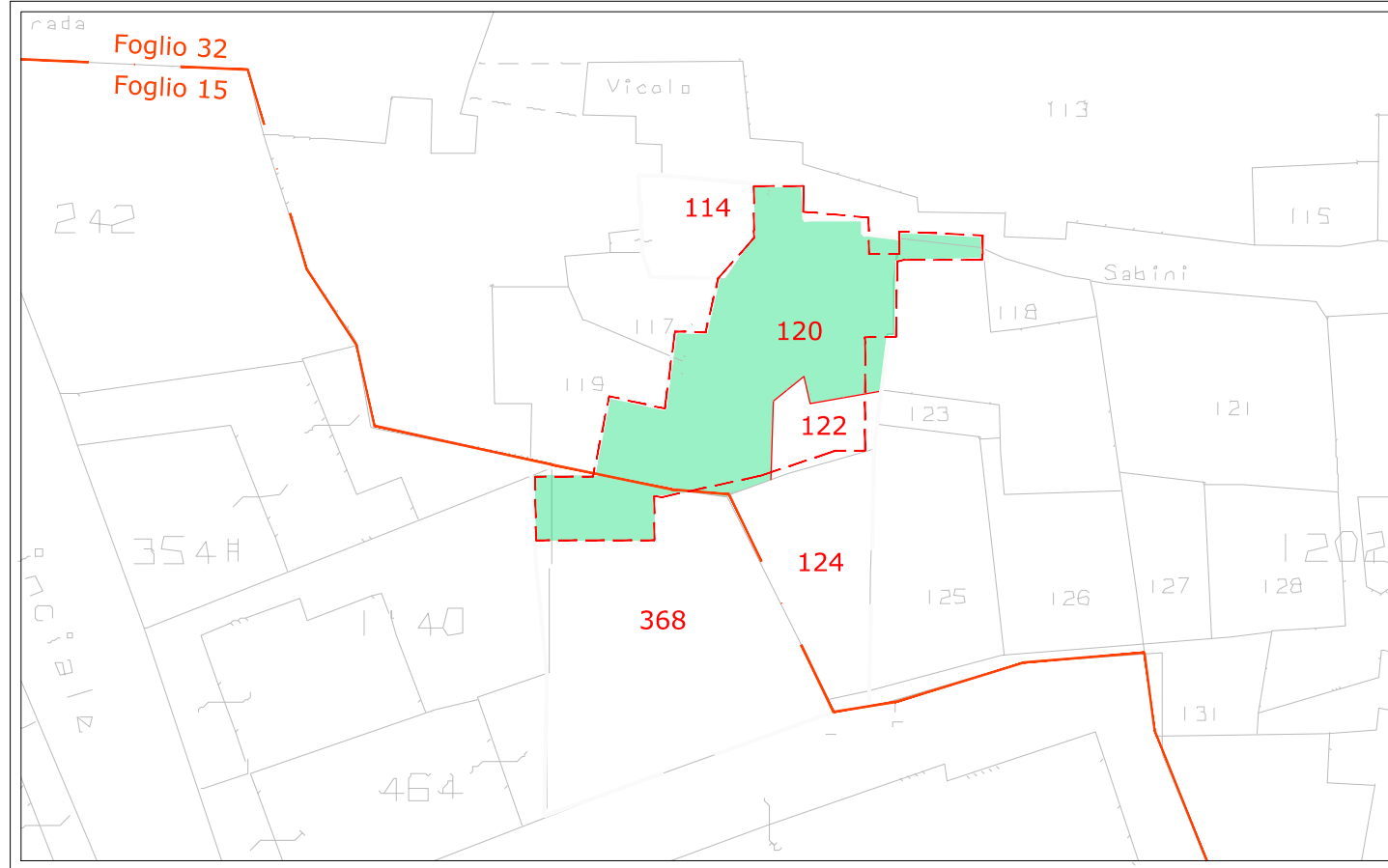
Il Progettista  
(Geom. Cristian Faino)





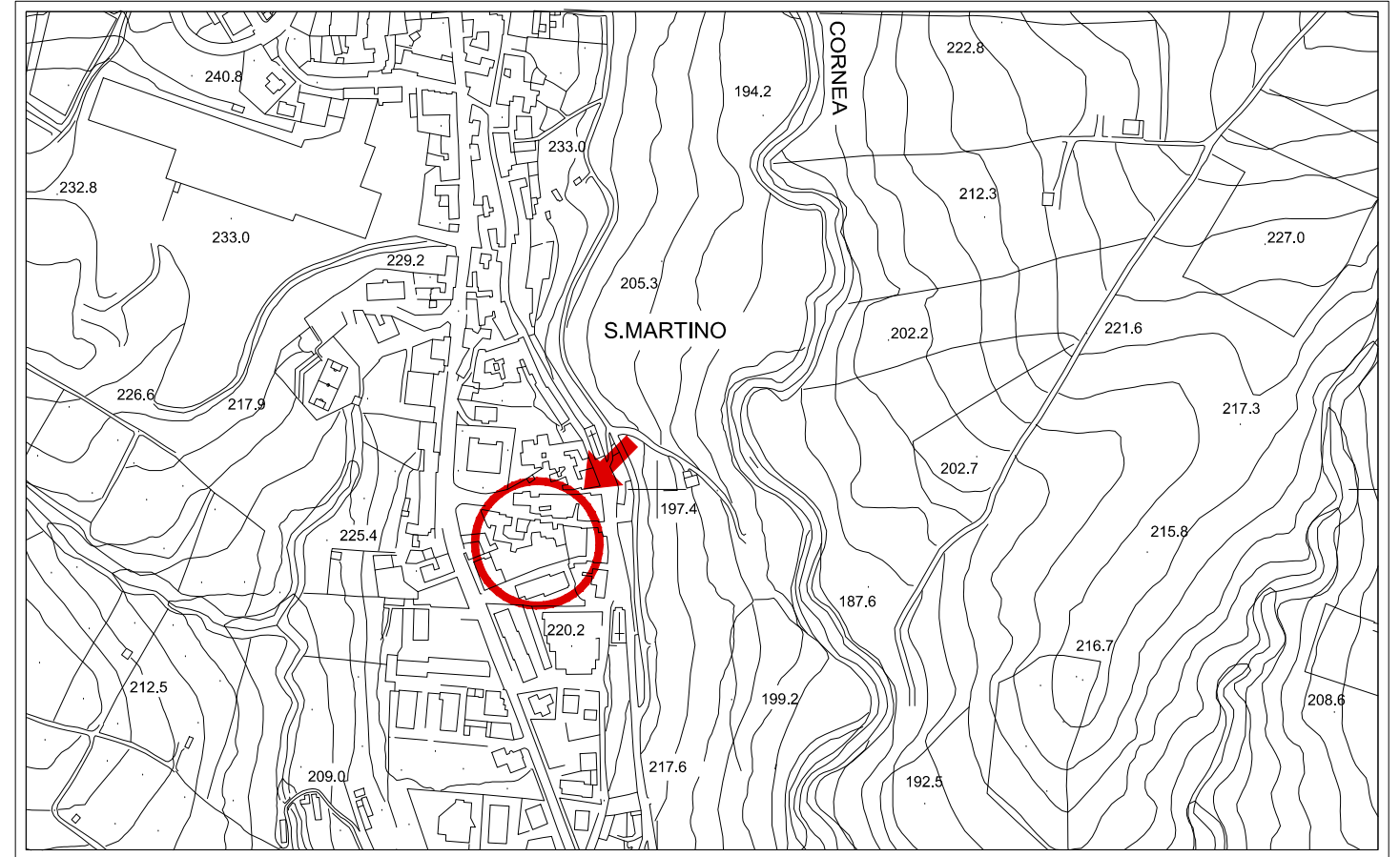
Planimetria Catastale

1/500



Aerofotogrammetria

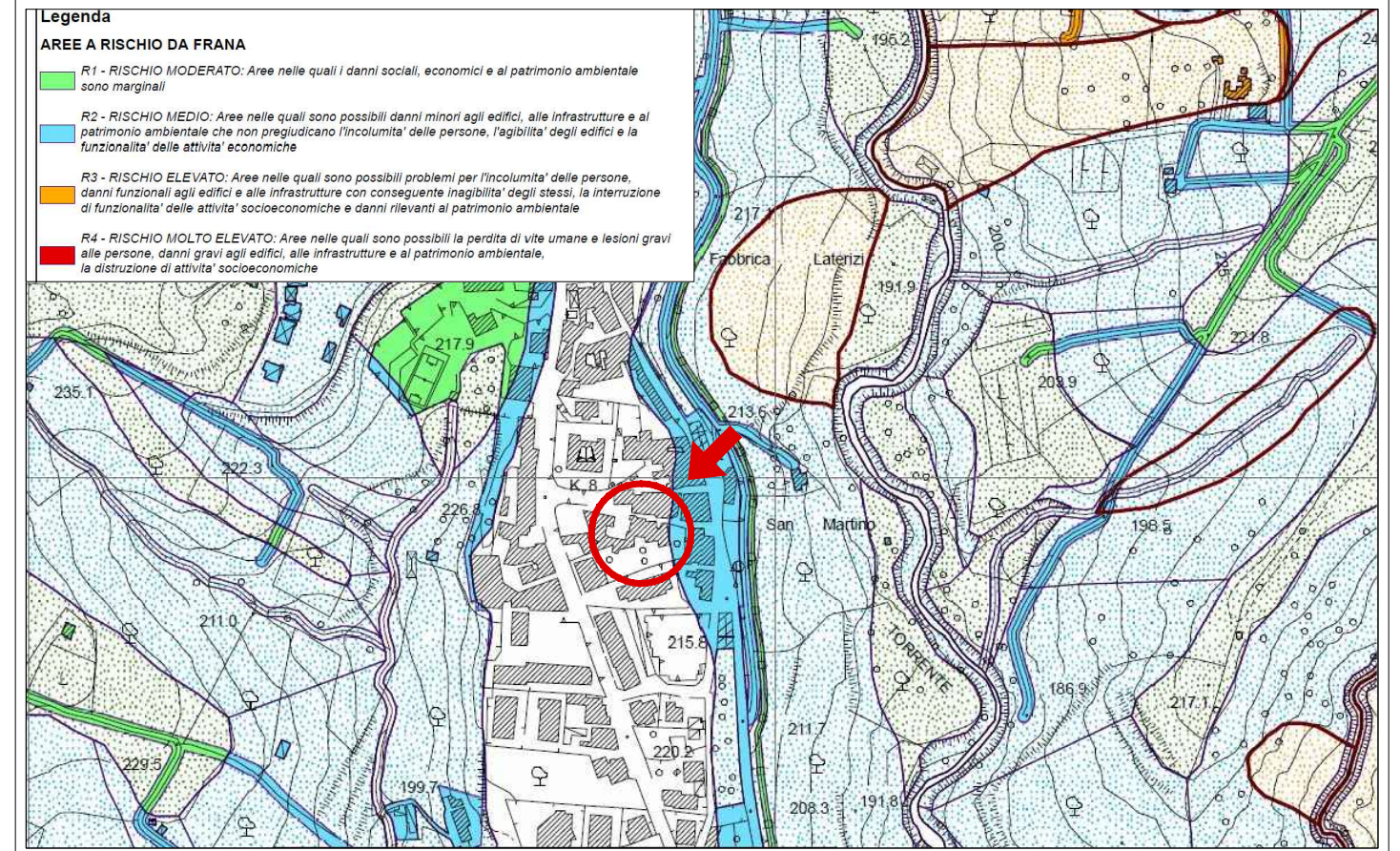
1/5000



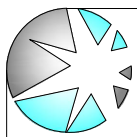
Ortofoto



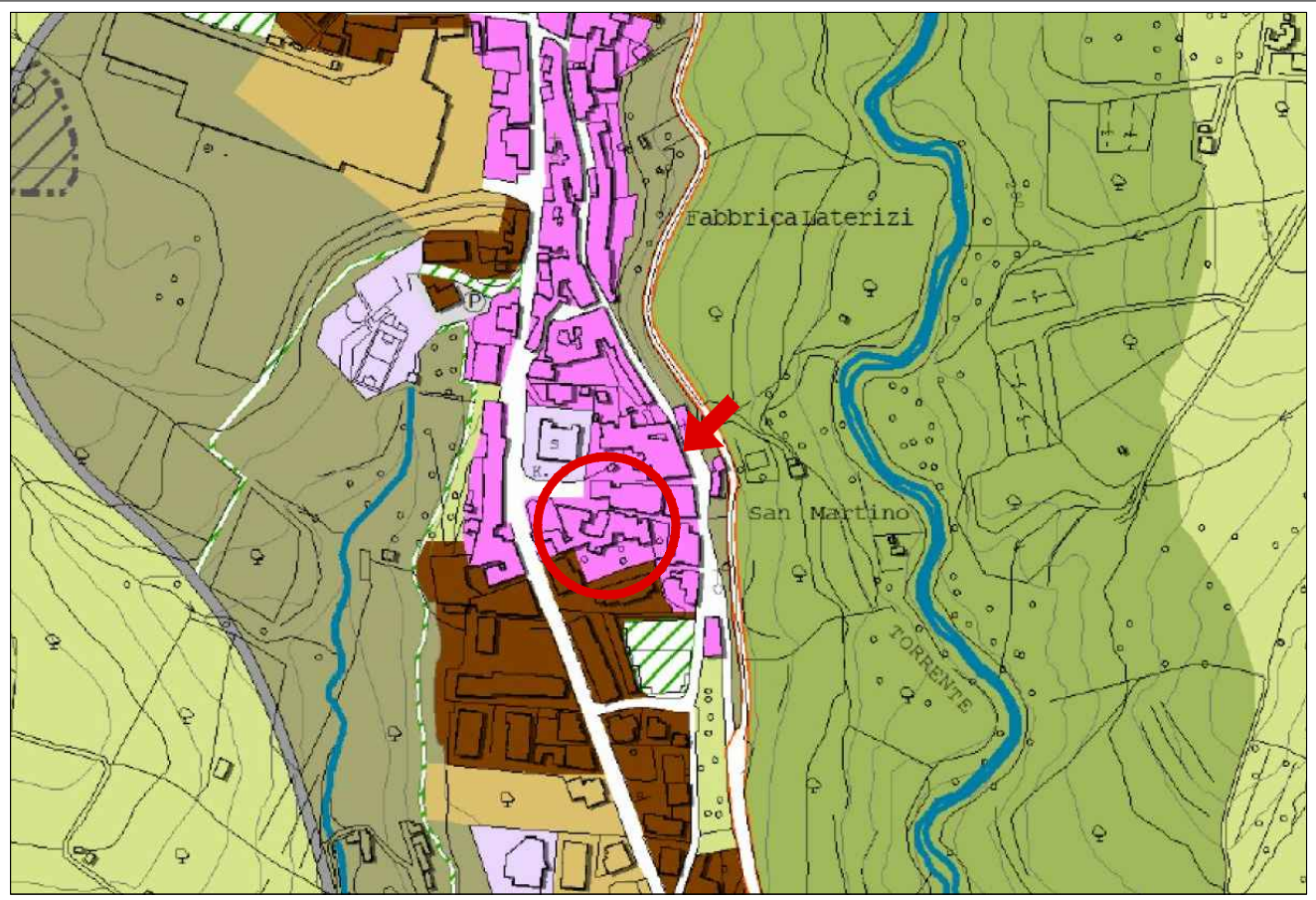
P.S.A.I. Rischio frana







**STRALCIO P.U.C.**



**Sistema delle aree insediate**

	A1 - Città storica
	A2 - Nuclei o manufatti rurali isolati
	B1 - Città consolidata saturata
	B2 - Città consolidata da riqualificare o densificare
	B3 - Città consolidata da integrare
	C1 - Città di nuovo impianto
	C2 - Città di nuovo impianto   Lottizzazioni in itinere
	D1 - Città della produzione e del commercio esistente
	D2 - Città della produzione e del commercio di nuovo impianto
	D3 - Città del turismo e dello sport di nuovo impianto
	F1 - Verde attrezzato e percorsi pedonali esistenti
	F2 - Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto
	F3 - Città dei servizi
	F4 - Città dei servizi di previsione



RILIEVO FOTOGRAFICO

