

***Progetto definitivo di manutenzione straordinaria del complesso edilizio denominato lotto 195, sito in Palermo, località Borgo Nuovo, Via Mozia, civv. 2-4-6.***

## **RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA**

In riferimento all'incarico ricevuto dal Settore Tecnico dello I.A.C.P. di Palermo, si è redatto il progetto definitivo per eliminazione il pericolo per la pubblica e privata incolumità, attraverso il rifacimento degli intonaci di prospetto ed i ripristini strutturali, evidenziati dai sopralluoghi effettuati dall'Ente, nelle facciate del complesso di ERP, sito in Palermo, Via Mozia, civv. 2-4-6, denominato lotto 195.

Detto lotto è costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari tra loro. Del corpo A fanno parte i civv. 2 e 4, mentre del corpo B il civ. 6. Entrambi gli edifici sono a 4 elevazioni fuori terra per complessivi 24 appartamenti ( 8 per ogni civico). Ognuna delle 3 scale è dotata di impianto ascensore e gli alloggi ubicati ai piani rialzati godono di giardinetti di pertinenza.

### **Premessa:**

Com'è ben noto il quartiere Borgo Nuovo oggi risulta compreso nella V<sup>^</sup> circoscrizione del territorio comunale. Sorge su una vasta area pianeggiante(circa 11 km<sup>2</sup>) all'estrema periferia ovest della città, ai piedi delle alture della [Conca d'Oro,](#) allora completamente separata dal centro abitato ed adibita a pascolo, realizzato tra il [1957](#) ed il [1983](#) (nell'era del [boom edilizio](#)).

Il quartiere, costituito pressoché integralmente da fabbricati di [edilizia popolare](#) costruita con l'intervento del capitale pubblico realizzati da [INA-Casa,](#) [Gescal](#) ed [IACP,](#) è caratterizzato da edifici progettati in serie, disposti su un reticolo stradale trapezoidale, con ampie aree destinate al verde. L'intervento è ispirato dal

modello delle new towns allora molto in voga. Fra il 1958 e il 1960 le prime abitazioni costruite in via Centuripe, via Erice, viale Piazza Armerina e via Modica, vengono assegnate con bando chiamato "bando misto" ad un vasto strato di operai provenienti da abitazioni cadenti del vecchio centro cittadino. Tra il '62 e il '64 furono ultimate e consegnate le abitazioni di Largo Nasso, Largo Zancle, della via Tindari a monte, del Largo Bagheria nei dintorni della chiesa di San Paolo; esse vennero abitate in parte da famiglie di impiegati del corpo di polizia, carabinieri e ferrovieri.

Il piano Regolatore prevedeva ai piedi delle colline occidentali di Passo di Rigano, un' area economica e popolare. In un secondo momento all' interno di quell' area di 70 ettari l' I.N.A. CASA e l' Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo diedero l' incarico di progettare il Quartiere Borgo Nuovo a quattro distinti gruppi di urbanisti che tra l' altro avevano partecipato alla stesura del piano Regolatore. Molte parti del progetto non furono mai realizzate. Molti dei servizi, scuole, asili e gli stessi percorsi pedonali non vennero mai alla luce. Alcune strutture scolastiche realizzate non furono mai completate e furono soggette di gesti vandalici. Le zone tra gli edifici, gli slarghi, non sono mai diventati spazi di relazione. Nella parte alta verso il confine ovest, gli edifici in maggiore densità, sono ubicati senza tenere conto alcuno delle condizioni orografiche, che determinano un elemento moltiplicatore del degrado e della marginalità della zona anche relativamente al livello medio di tutto l' insediamento.

Oggi a distanza di oltre cinquant'anni dalla sua realizzazione, nei numerosi lotti di edilizia popolare che compongono l'intero quartiere, si registra l' esistenza di alloggi alienati che soprattutto, per inerzia e per carenze economiche dei singoli proprietari, non sono in grado di sostenere i costi necessari per adeguati interventi di rifacimento delle parti di facciata. Tale situazione determina un inarrestabile stato di decadimento e decoro odierno di gran parte del quartiere.

La redazione del presente progetto definitivo consta di interventi di manutenzione straordinaria riguardanti tutte le opere necessarie al fine dell'eliminazione del pericolo per la privata e la pubblica incolumità, causato dalla vetustà di alcune parti nelle facciate del plesso di ERP- denominato lotto 195-

interamente di proprietà di quest'Ente , costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari tra loro (corpo A e B).

A seguito di ricognizione puntuale si è evidenziato che, nonostante gli interventi tampone messi in atto con attività di manutenzione ordinaria, non si è potuto arrestare il progressivo deterioramento dei rivestimenti di facciata e soprattutto dei corpi aggettanti. Pertanto l'intervento di manutenzione straordinaria, mira alla eliminazione concreta del pericolo per la privata e la pubblica incolumità oltre che a ridare quel minimo di decoro alle facciate. A partire da questo intervento di matrice pubblica, facente parte di un programma di recupero ambientale ed architettonico che investe soprattutto quei lotti di ERP maggiormente interessati e bisognevoli di radicali interventi, è auspicabile che faccia da volano anche alla matrice privata e/o in sinergia con essa , al fine di ridare una degna fisionomia anche in chiave prospettica di un più ampio piano di ammodernamento che sta investendo oggi la nostra città, in concomitanza con la realizzazione della nuova linea tranviaria mirata a ridurre drasticamente l'isolamento del quartiere dalla città stessa.

#### **Descrizione dell'intervento:**

Come prima evidenziato il lotto 195, ubicato all'inizio di via Mozia, è composto da n°2 palazzine ognuna con n°4 elevazioni fuori terra per complessivi 24 appartamenti di proprietà di questo Ente che, avvalendosi del supporto di economie regionali, messe a disposizione per gravi situazioni di pericolo sia pubblico che privato, ha progettato il presente intervento che interessa le facciate e le coperture dei due edifici.

Nella fattispecie l'intervento riguarda tutte le lavorazioni sinteticamente di seguito elencate:

- Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici;
- rimozione dell'intonaco esterno ammalorato sui prospetti, compresa la struttura dei balconi, dei torrini ascensori e dei cornicioni fino al

- rinvenimento della muratura;
- risanamento delle strutture in cemento armato consistente nel trattamento dei ferri di armatura e ricostituzione del copriferro con malta tixotropica antiritiro;
  - collocazione di rete, posta a cavallo tra la parte strutturale messa a nudo e la muratura diOMPagnamento esterna previa sarcitura delle lesioni;
  - apposizione di intonaco civile per esterni, previa collocazione di rete porta intonaco in fibra di vetro, e del successivo strato di finitura;
  - la sagomatura del muretto d'attico con l'apposizione di una scossalina metallica e di soglie di marmo sulla testa dei parapetti;
  - rimozione della vecchia guaina sui terrazzi di copertura degli edifici e dei torrini;
  - collocazione della guaina sui terrazzi di copertura degli edifici e dei torrini.

Illustrati i vari tipi di intervento si rappresenta il seguente quadro economico del progetto definitivo:

A) Lavori	€	105.841,30	
B) Importo incidenza manodopera	€	64.315,52	
<b>C) Importo soggetto a ribasso</b>	<b>€</b>	<b>170.156,82</b>	
D) Oneri sulla sicurezza non soggetti a ribasso	€	33.137,16	
<b>Totale lavori</b>	<b>€</b>	<b>203.293,98</b>	<b>€ 203.293,98</b>
E) Somme a disposizione dell'Amministrazione			
Oneri di accesso alla discarica			€ 2.500,00
Imprevisti (10%)			€ 20.329,40
Spese tecniche (10%)			€ 20.329,40
IVA (10%)			€ 20.329,40
<b>Sommano</b>			<b>€ 266.782,18</b>

IL PROGETTISTA

*Geom. Antonio Trifirò*