

**Comune di Scandicci**  
Provincia di Firenze

**RELAZIONE**  
**ARCHITETTONICA**

**OGGETTO:** Lavori di ristrutturazione di un appartamento per civile abitazione

**COMMITTENTE:** Francesco Bianchi

Firenze, 24/01/2019

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Mario Rossi

**Studio di architettura e design Mario Rossi**  
Via Leon Battista Alberti n. 15 – Firenze  
Tel.: 333.445566 - E-mail: mariorossiarchitetto@gmail.com

## **Premessa**

Il sottoscritto arch. Mario Rossi nato a Firenze il 01.01.1970 ed ivi residente in via Giuseppe Mazzini n. 54, Codice fiscale AAABBB11C22D345E, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze con il n. 1234, in qualità di progettista dell'intervento di cui all'oggetto redige la seguente relazione tecnica ai sensi dell'art. 23 comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i., per incarico ricevuto dal sig. Francesco Bianchi proprietario dell'immobile sito in Scandicci alla Via Giulio Cesare n. 20 piano 2° interno 3.

## **Descrizione dell'area urbana in cui è compreso l'immobile**

Il fabbricato, al cui interno è compresa l'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione, è collocato in una zona semi-centrale dell'abitato non distante da strutture pubbliche, scuole e aree commerciali. Tale ambito secondo le previsioni del P.U.C. vigente, approvato con DPR n. 444 del 25.06.2013 e successive varianti, ricade nella zona C di completamento che contempla la categoria d'intervento prevista.

L'edificio, che si compone di numero quattro piano fuori terra, è stato costruito in virtù della Licenza edilizia n. 111 del 15.06.1961 che ha assentito alla realizzazione di attività commerciali al piano terra e residenze per civili abitazioni ai piani superiori. Al termine dei lavori è stato rilasciato il certificato di abitabilità (oggi segnalazione certificata di agibilità) n. 222 del 15.12.1965.

Esso ha una struttura portante con telaio in cemento armato, solai piani e di copertura in latero-cemento tutti realizzati in opera, muri di tamponamento e tramezzi in laterizi forati, intonaco civile per i paramenti interni ed esterni. In seguito a rilievo metrico/fotografico è stato accertato che lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso dell'appartamento in questione, sono conformi al progetto di cui alla Licenza edilizia ed alla planimetria catastale che lo individua in Catasto Fabbricati al foglio 120 particella 541 sub 4.

## **Descrizione dello stato dei luoghi**

L'alloggio, di superficie complessiva utile (netta pavimento) pari a mq. 110,84 ed altezza interna netta di m. 3,20, risulta tipologicamente strutturato secondo uno schema funzionale standard per l'epoca di costruzione. Infatti sulla spina centrale del disimpegno si affacciano tutti gli ambienti giorno e notte, senza alcuno elemento di separazione tra gli spazi di accoglienza ospiti e quelli privati riservati alla famiglia.

Lo spazio per il pranzo è attiguo ad un piccolo ambiente destinato unicamente alla cottura. Sul lato opposto abbiamo due ampi ambienti per il soggiorno e la zona salotto/tinello. Un bagno di grandi dimensioni, ma con pochi sanitari di arredo, precede le camere da letto e il piccolo ripostiglio. Tutte le stanze dotate di aperture verso l'esterno, rispettano il rapporto aero-illuminante stabilito dall'art. 5 comma 2 del DM Sanità del 05.07.1975.

Gli infissi esterni, inquadrati da ornate in marmo, sono in legno smaltato con vetro semplice e serranda avvolgibile sempre in legno. Quelli interni sono in legno tamburato con specchiature in vetro stampato e ferramenta in ottone, mentre la porta d'ingresso è in doghe di legno massello essenza mogano.

L'impianto idrico-sanitario, con tubazioni di adduzione in ferro e di scarico in piombo, servono la zona cottura e il bagno, mentre la produzione di acqua calda è garantita da un boiler elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico sottotraccia è costituito da cavi in rame a sezione piena rivestito passanti in tubi in plastica non autoestinguenti. Ai sensi del DM 37/2008 e delle norme CEI 64-8 non è presente l'interruttore magnetotermico salvavita, né il cavo neutro per la messa a terra.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con lastre di marmo di diverso tipo e dimensione, mentre per la zona cottura e per il bagno dove sono state utilizzate piastrelle in graniglia e rivestimenti in monocottura. Soffitti e pareti sono tinteggiati con tempera lavabile a colori chiari.

Caratteristiche				Geometria									
Ambienti		Zone architettoniche		Dimensioni				Vuoti					
N.	Nome	L1	L2	Sup. [m²]	Alt. [m]	Vol. [m³]	Perim. [m]	Sup. fin. [m²]	RAI	N. Fin.	Dim. [l x h]	N. Porte	Dim. [h x l]
01	disimpegno	giorno/notte	pubblico/privato	12,60	3,20	40,32	20,80					1	1.00 x 2.10
02	angolo cottura	giorno	privato	6,84	3,20	21,89	11,20	1,50	0,22	1	1.00 x 1.50	1	0.80 x 2.10
03	pranzo	giorno	pubblico/privato	11,78	3,20	37,70	13,80	3,22	0,27	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10
04	salotto	giorno	pubblico	18,00	3,20	57,60	17,00	3,22	0,18	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10
05	soggiorno	giorno	pubblico	20,80	3,20	66,56	18,40	3,22	0,15	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10
06	bagno	notte	privato	7,60	3,20	24,31	11,60	1,50	0,20	1	1.00 x 1.50	1	0.80 x 2.10
07	letto	notte	privato	14,82	3,20	47,42	15,40	3,22	0,22	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10
08	letto	notte	privato	15,60	3,20	49,92	15,80	3,22	0,21	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10
09	ripostiglio	notte	privato	2,80	3,20	8,96	6,80					1	0.80 x 2.10
				<b>110,84</b>		<b>354,68</b>	<b>130,80</b>	<b>19,10</b>	<b>1,45</b>	<b>7</b>		<b>9</b>	

Fig. 1 | Quadro riepilogativo delle consistenze dello stato dei luoghi

### Pianta stato di fatto

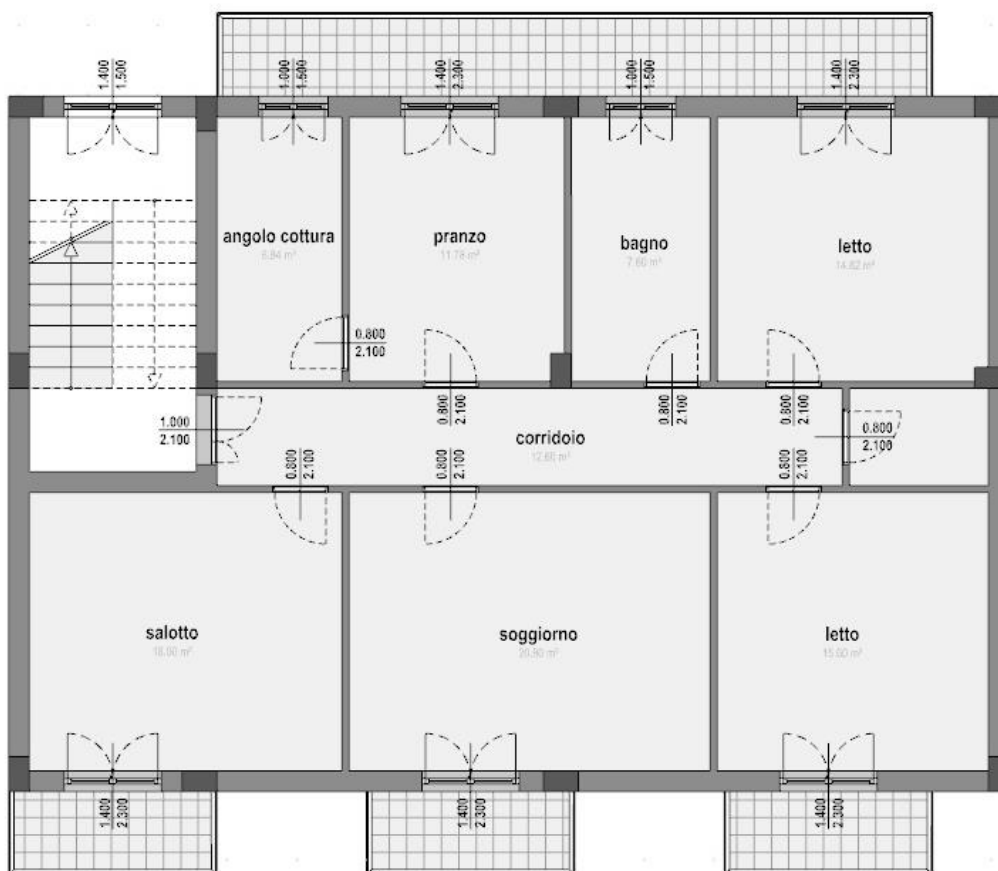


Fig. 2 | Pianta dello stato di fatto

### Descrizione del progetto di ristrutturazione

Nel rispetto delle richieste del committente, si è proceduto attraverso la fase preliminare e, successivamente, a quella esecutiva, alla riconfigurazione dell'intero appartamento, con l'obiettivo di restituire un organismo edilizio in grado di soddisfare rinnovate esigenze abitative e funzionali.

Sotto il profilo puramente compositivo/distributivo è stata annullata la tradizionale rigida e netta separazione tra ingresso e zona soggiorno, nonché spazio cottura/zona pranzo, ottenendo contestualmente una visuale aperta e diretta verso lo spazio living, con un minimo di arredo/filtro destinato a guardaroba, e un'ampia cucina abitabile attrezzata con isola centrale, utile contenitore, piano di lavoro e tavolo pranzo. Essa è preceduta da due librerie a tutt'altezza e comunicante con lo spazio living mediante una grande porta a vetri scorrevole.

La privacy della zona notte, diversamente dallo stato originario, risulta garantita da una porta che si apre sul disimpegno dalla superficie decisamente contenuta.

Dall'ampio bagno principale, dotato di doppio lavandino, doccia di cm. 80 x 80, vaso e bidet, è stato ricavato uno spazio lavanderia.

La camera da letto matrimoniale è dotata di una estrema riservatezza avente bagno e cabina armadio con accesso diretto. Anche nella camera dei ragazzi, oltre alla zona studio, è stata ottenuta una cabina armadio (cfr. fig. 3).

### Pianta di progetto

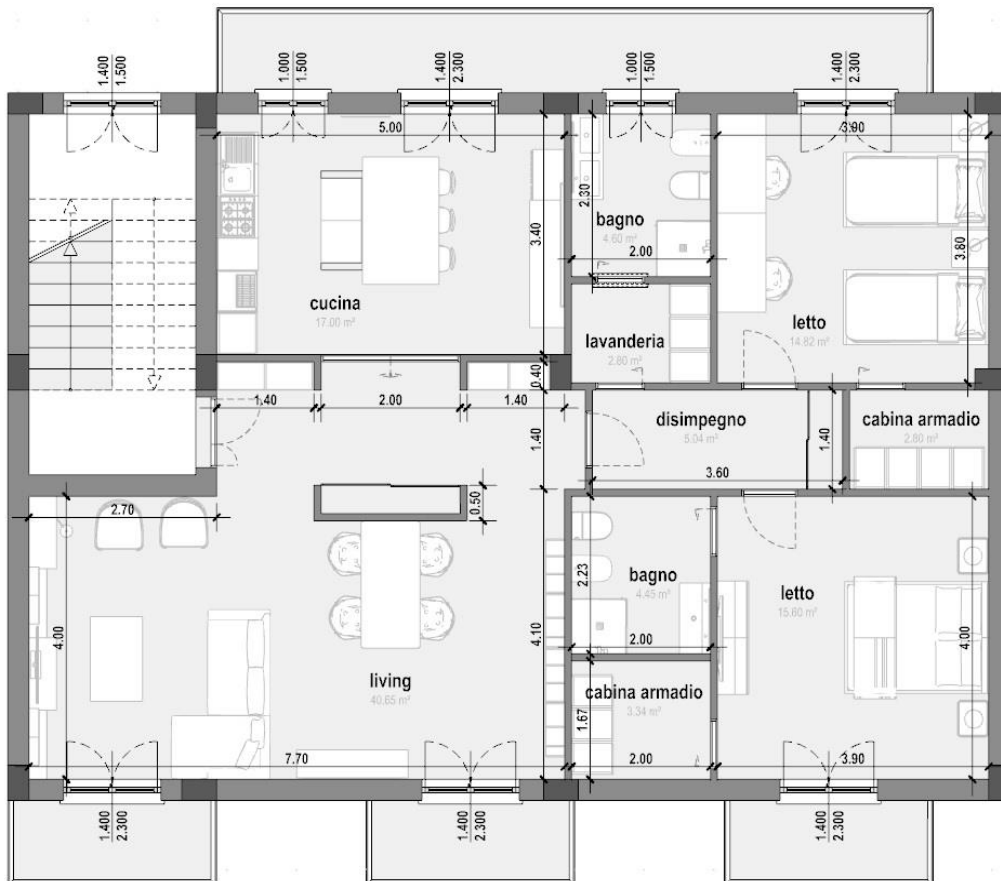


Fig. 3 | Pianta di progetto

In merito agli aspetti impiantistici, tecnologici ed alle rifiniture, possiamo specificare i sottoelencati adeguamenti/aggiornamenti:

- Gli infissi esterni sono stati previsti in legno/alluminio a taglio termico con triplo vetrocamera basso emissivo riempita con gas argon, nel rispetto del DM 26.06.2015;
- L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia con tubazioni corrugate autoestinguenti, cavi in fili di rame isolati con materiale termoplastico, cassette per interruttori e prese e di derivazione in materiale autoestinguente, interruttore magnetotermico, ed ogni ulteriore elemento nel rispetto del DM 37/2008 e delle norme CEI 64-8 ed altre norme CEI applicabili;

- Per l'impianto idrico-sanitario saranno utilizzate tubazioni di adduzione in polipropilene e in pvc, cassette di scarico ad incasso, chiavi di arresto per i singoli elementi;
- L'impianto termico sarà realizzato mediante pannelli radianti a pavimento in tubazioni in polietilene PE-RT con collettore, alimentati da una caldaia a gas metano a condensazione, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- L'intero alloggio sarà pavimentato con parquet a listoni di larghezza cm. 15 disposti a correre, per i bagni e la parete cucina verrà utilizzato lastre in gres porcellanato, mentre piastrelle in gres antigelo rivestiranno il piano dei balconi.

Infine, trattandosi di un intervento che contempla anche l'installazione di un nuovo componente tecnologico quale l'impianto termico, allo stato attuale non esistente, esso rientra nella casistica della ristrutturazione edilizia, per cui quale titolo abilitativo sarà presentata la **Segnalazione Certificata di Inizio attività - SCIA**.

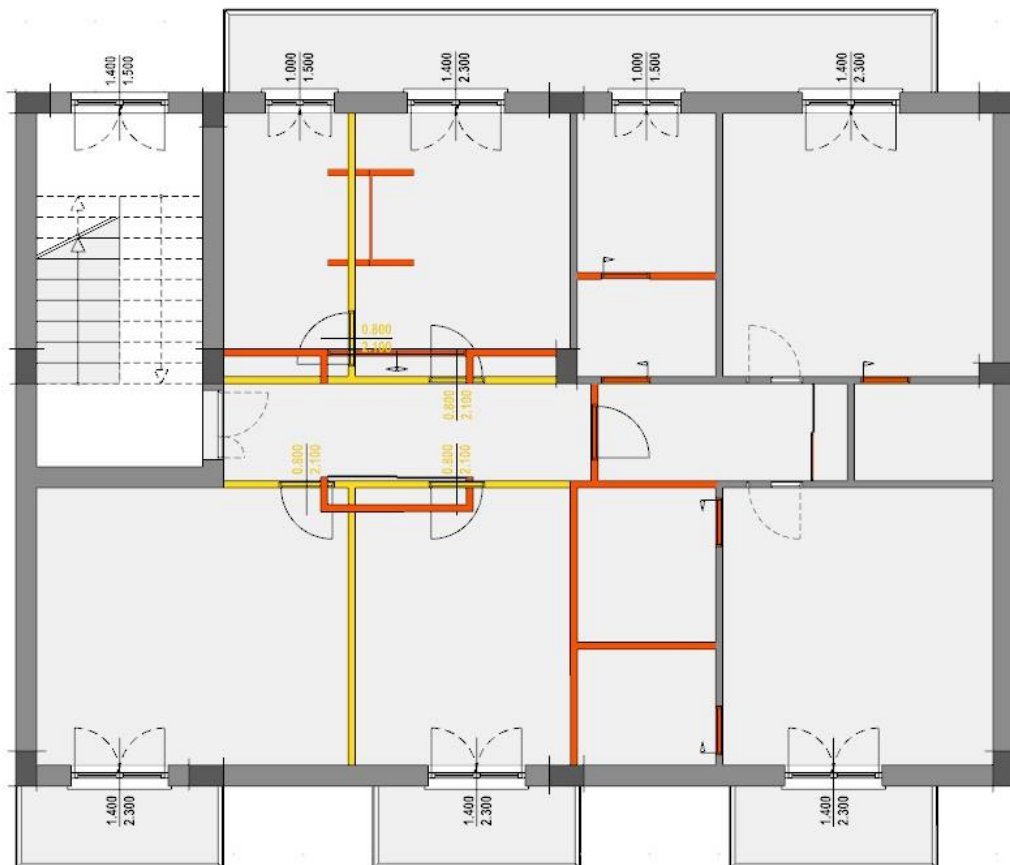


Fig. 4 | Pianta esecutiva per le demolizioni (giallo) e le costruzioni (rosso) dei divisori interni

Per l'attuazione delle descritte trasformazioni, successivamente alla presentazione della pratica edilizia e la scelta dei materiali da porre in opera, si procederà secondo una strutturata procedura esecutiva:

- rimozione di infissi interni (tranne la porta d'ingresso), pezzi igienici, interruttori, prese e cavi elettrici;
- demolizioni delle tramezzature interne secondo le trasformazioni indicate dal disegno di progetto (cfr. fig. 4);
- rimozione di pavimentazioni, rivestimenti e massetti esistenti;
- formazioni di nuove pareti mediante laterizi forati o blocchi in cemento alveolare, posa dei controtelai delle porte a bussola ed a scomparsa, e stesura di intonaco rustico;
- formazione di tracce sulla muratura per la posa di tubazioni ed altri elementi relativi all'impianto elettrico e idrico-sanitario
- posa in opera dell'impianto termico a pannelli radianti

- completamento dell'impianto elettrico mediante passaggio di cavi e installazione di frutti,
- posa in opera dei massetti e, successivamente, di pavimentazioni e rivestimenti;
- sostituzione degli infissi esterni;
- stesura di intonaco fine, preparazione di pareti e soffitti, tinteggiature;
- installazione di porte e battiscopa.

Per quanto non riportato nella presente relazione descrittiva, si rimanda ai grafici progettuali allegati che ne sono parte integrante.

Caratteristiche				Geometria										
Ambienti		Zone architettoniche		Dimensioni				Vuoti						
N.	Nome	L1	L2	Sup. [m²]	Alt. [m]	Vol. [m³]	Perim. [m]	Sup. fin. [m²]	RAI	N. Fin.	Dim. [l x h]	N. Porte	Dim. [h x l]	
01	living	giorno	pubblico	40,65	3,20	130,09	29,41	6,44	0,16	2	1.40 x 2.30	1	1.00 x 2.10	
02	cucina	giorno	pubblico/privato	17,00	3,20	54,41	16,80	4,72	0,28	1	1.00 x 1.50	1	2.00 x 3.00	
										1	1.40 x 2.30			
03	disimpegno	giorno/notte	privato	5,04	3,20	16,12	10,00					1	0.80 x 2.10	
04	bagno	notte	privato	4,60	3,20	14,72	8,60	1,50	0,33	1	1.00 x 1.50	1	0.70 x 2.10	
05	lavanderia	giorno/notte	privato	2,80	3,20	8,95	6,80					1	0.70 x 2.10	
06	letto	notte	privato	14,82	3,20	47,42	15,40	3,22	0,22	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10	
07	cabina armadio	notte	privato	2,80	3,20	8,96	6,80					1	0.70 x 2.10	
08	letto	notte	privato	15,60	3,20	49,92	15,80	3,22	0,21	1	1.40 x 2.30	1	0.80 x 2.10	
09	bagno	notte	privato	4,45	3,20	14,24	8,45					1	0.70 x 2.10	
10	cabina armadio	notte	privato	3,34	3,20	10,69	7,34					1	0.70 x 2.10	
				<b>111,10</b>		<b>355,52</b>	<b>125,40</b>	<b>19,10</b>	<b>1,19</b>	<b>7</b>		<b>10</b>		

Fig. 5 | Quadro riepilogativo delle consistenze di progetto

Si specifica inoltre che:

- l'intervento non è in contrasto con gli strumenti urbanistici e con il regolamento edilizio vigente;
- le opere non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- le opere rispettano le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti;
- l'intervento non modifica l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, non modifica la sagoma dell'edificio e dei suoi prospetti;
- i materiali di risulta verranno smaltiti nel rispetto della normativa vigente e che verrà tempestivamente segnalata la presenza di materiali contenenti amianto.

Firenze, 24/01/2019

**IL PROGETTISTA**

Arch. Mario Rossi