



Geom. Andrea FERRI

Via della Tonnella 29/2 - 10010 Bonchivette (TO) - FRANCHESCA 0123747  
Tel. 011/25413164 - Fax 011/251920300 - cell. 3478914735 - F.A.V.A. 0710160016  
e-mail (ordinari): bieffe.ag@libero.it - e-mail (certificata): andrea.ferr@geopac.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N°7

PERIZIA IMPIANTI ARCH. GIUSEPPE PEANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

# RELAZIONE VALUTATIVA DELLE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E DI SICUREZZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **CINEMA AUDITORIUM "LA SERRA"**

Proprietà: [REDACTED]

Ubicazione: **C.so Botta n. 30 - 10015 IVREA (TO)**

## PREMESSE

Il sottoscritto architetto Giuseppe PEANO, facente parte dello Studio Tecnico Associato S.AR.IN. con sede in Montalto Dora, C.so Marconi n. 24, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n. 2119, in data 6 giugno 2014 veniva incaricato dall'avvocato [REDACTED]

[REDACTED] liquidatore e legale rappresentante della [REDACTED] di redigere una relazione sullo stato delle dotazioni impiantistiche e delle misure di prevenzione incendi al servizio dei locali del cinema-auditorium "La Serra" di proprietà della summenzionata Società sito in Corso Botta n. 30 ad Ivrea, con valutazione degli interventi e degli oneri necessari per conseguire l'adeguamento alla vigente normativa di settore.

Lo scrivente, accettato l'incarico, si è recato sul luogo per assumere le opportune informazioni, reperire le documentazioni tecniche disponibili e praticare i rilievi necessari al fine di mettersi in grado di redigere la presente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto

A seguito dei rilievi effettuati, dell'esame della documentazione reperita e delle valutazioni effettuate il sottoscritto Arch. Giuseppe Peano riferisce quanto segue:

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'edificio in cui è posta l'attività in oggetto, denominato "Centro La Serra" ha accesso principale a Est da C.so Botta n 30, è libero su tre lati ed è posto in aderenza ad Ovest ad un altro edificio ad uso abitativo;

Il fabbricato è stato progettato per conto della [REDACTED] dagli architetti [REDACTED] ed è stato realizzato a seguito di concessione edilizia rilasciata nell'anno 1968; l'abitabilità è stata conseguita nell'anno 1971.

Esso è ricompreso a tutti gli effetti tra le "architetture olivettiane" di rilevante interesse storico-architettonico ed è parte del patrimonio del Museo dell'Architettura Moderna di Ivrea; al piano delle fondazioni sono presenti consistenti resti archeologici di epoca romana, oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

Il complesso comprende un centro residenziale (ex albergo), un ristorante (non attivo), una piscina con annessa palestra, un cinematografo - sala congressi, una sala conferenze ("sala cupola"), alcuni piccoli locali commerciali, una grande hall con annessa sala espositiva, autorimessa interrata, locali tecnici ed accessori vari.

L'edificio è realizzato con struttura mista in cemento armato e acciaio, è distribuito su 4 piani fuori terra e due piani interrati ed ha un'altezza totale di circa m 15.00 dal piano stradale ad Est.

I locali di proprietà della [REDACTED] si trovano nella porzione Est del fabbricato prospiciente il Corso Botta, e sono distribuiti tra i piani terra, primo interrato e secondo interrato, per una superficie lorda totale di circa 1350 mq.

## **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE**

Le innumerevoli variazioni apportate a vario titolo nel tempo, riconfigurazione atrio del 2007/08, innumerevoli sostituzioni e/o riparazione di materiali ed arredi, aggiornamenti, modifiche e integrazioni degli impianti tecnologici, (...), non sono mai state ricomprese e documentate in un progetto unitario descrittivo dello stato di fatto modificato.

Inoltre la successione dei cambi di titolarità e le suddivisioni del complesso tra diverse proprietà hanno comportato la dispersione e la perdita di una porzione consistente delle documentazioni progettuali e delle certificazioni prodotte nel tempo; alcune certificazioni dei materiali posti in opera sono state recuperate, occorre però verificarne l'attuale corrispondenza e la completezza formale. E' da evidenziare inoltre che non è stata reperita una relazione

descrittiva complessiva dei locali da cui sia rilevabile la reale situazione risultante nel 1994 (parere favorevole della Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo in data 13.09.1994) e che il Certificato di Prevenzione Incendi, richiesto al Comando Provinciale dei vigili del Fuoco di Torino in data 22.07.1996 non risulta sia mai stato rilasciato.

L'analisi dello stato dei luoghi è stata estesa anche alle attività adiacenti in quanto l'adeguamento e la regolarizzazione dei locali di competenza [REDACTED] comporta l'obbligo di compartimentarli e renderli indipendenti sia per quanto riguarda gli impianti tecnologici che per gli apprestamenti e i requisiti antincendio.

Quanto sopra esposto pone in evidenza quanto il frazionamento della struttura tra diverse proprietà comporti un notevole aggravio della gestione dell'impiantistica e della sicurezza antincendio, inizialmente progettata per servire in modo unitario l'intero complesso, senza partizioni interne; in particolare il grande atrio dei proprietà della [REDACTED] condivide accessi e vie di esodo con la "sala cupola" (di proprietà del Comune di Ivrea), con la piscina e con la palestra, la compartimentazione antincendio è incompleta, l'alimentazione idrica degli idranti non è indipendente, l'impianto di ventilazione e raffrescamento (obsoleto) è condiviso con la "sala cupola", ...

Conseguentemente alla ripartizione dell'immobile tra le diverse proprietà i diversi impianti sono stati oggetto di interventi allo scopo di renderne indipendente il funzionamento, in carenza di progettazioni approfondite e di verifiche finali.

Inoltre le varianti, le sostituzioni e le integrazioni apportate nel tempo non consentono di isolare porzioni significative delle dotazioni impiantistiche e delle finiture rilevanti ai fini antincendio, per le quali non siano sicuramente necessari interventi di adeguamento e/o modifica.

Infine i locali dell'attività sono privi di misure specifiche per garantire l'accessibilità ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare lungo le vie di accesso e di esodo e nei servizi igienici.

La sala cinematografica e i locali annessi sono stati utilizzati fino alla primavera scorsa nello stato in cui si trovano, con evidenti problemi al sistema

di riscaldamento e di ventilazione, infiltrazione di acque meteoriche, carenza di corrette condizioni di sicurezza antincendio, presenza di barriere architettoniche e diffusa necessità di manutenzione e di aggiornamento delle dotazioni in genere.



## **INTERVENTI NECESSARI**

Alla luce di quanto sopraesposto, preso atto delle documentazioni tecniche disponibili e delle problematiche emerse nel corso dei sopralluoghi è stato individuato un insieme di interventi finalizzati all'adeguamento delle dotazioni impiantistiche e delle misure di prevenzione incendi alle vigenti normative di settore, all'abbattimento delle barriere architettoniche e di aggiornamento delle finiture e delle dotazioni in genere, interventi tali da consentire nuovamente l'esercizio delle attività proprie dei locali in oggetto in condizioni di sicurezza e secondo corretti standards igienico-sanitari e di comfort ambientale.

Tali interventi forniscono una descrizione dello stato dell'immobile "ai negativo", le cui carenze sono evidenziate mediante l'elencazione delle opere necessarie per la loro eliminazione.

È inoltre stata tenuta in debito conto la necessità di mantenere (talvolta di ripristinare) gli elementi caratteristici e distintivi dell'immobile che, come già detto, è ricompreso tra le "architetture olivettiane" di rilevante interesse storico-architettonico ed è parte del patrimonio del Museo dell'Architettura Moderna di Ivrea; questo fatto, unitamente alla presenza dei resti archeologici di epoca romana, impone particolari cautele e vincoli nella scelta dei materiali e nell'esecuzione di opere di modifica dello stato originario.

Le opere di cui è stata rilevata la necessità sono state suddivise in tre gruppi formati con criterio di omogeneità: opere edili, impianti elettrici, impianti fluido-meccanici.



## **OPERE EDILI E DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO**

Ristrutturazione dei servizi igienici con inserimento di WC dimensionati e attrezzati per disabili;

Installazione di montascale con piattaforma e rampe per garantire l'accesso senza barriere architettoniche agli ambienti principali e ai servizi;

Rinnovo della pavimentazione e sostituzione della controsoffittatura dell'atrio cinema, in pessimo stato di conservazione e non conformi ai requisiti normativi;

Sostituzione delle porte delle uscite di sicurezza con i relativi maniglioni antipanico non omologati;

Sostituzione di tutte le superfici vetrate esterne, apribili e fisse, con vetricamera dotati di adeguate capacità di isolamento e cristalli di sicurezza;

Rifacimento della pavimentazione tessile e dei rivestimenti delle pareti della sala cinema, sostituzione delle sedute imbottite, in pessimo stato di conservazione e non più conformi ai requisiti normativi;

Compartimentazione tra le aree di pertinenza di [REDACTED] e della piscina, separazione dei percorsi di esodo ad ovest (corridoio) e creazione di una zona filtro per la separazione tra atrio [REDACTED] e atrio "sala cupola";

Chiusura del collegamento tra la palestra e l'atrio del cinema con creazione di un'uscita di sicurezza indipendente con sbocco all'esterno per la palestra;

Adeguamento delle caratteristiche antincendio dei materiali e delle strutture dell'atrio mediante trattamenti superficiali o sostituzione, dove necessario;

Riparazione delle impermeabilizzazioni e di parte delle pavimentazioni esterne.

## **OPERE IMPIANTISTICHE MECCANICHE ED ELETTRICHE**

Lo stabile, costruito nei primi anni 70, era stato concepito e destinato alla gestione da parte di un unico proprietario con impiantistica completamente centralizzata. Proprio a causa della centralità della produzione e della distribuzione degli impianti, è scaturita la difficoltà di renderne indipendente il funzionamento e la gestione nei locali in oggetto. Come già evidenziato maggiori difficoltà nella soluzione delle problematiche impiantistiche derivano anche dalla particolare architettura dello stabile e dalle condizioni derivanti dal frazionamento proprietario dell'immobile.

Di maggiori difficoltà sono le opere da eseguire a carico degli impianti di climatizzazione a causa della dimensione ragguardevole delle canalizzazioni e dell'eventuale necessità di trovare collocazione in nuovi spazi ad apparecchiature di produzione e di trattamento, il tutto condizionato dall'obbligo di conseguire la compartimentazione con le altre attività poste al contorno.

L'impianto idrico antincendio, costituito da una rete interna di idranti in cassetta, è adeguato e funzionante ma non risulta che in tempi recenti ne sia stata verificata l'effettiva rispondenza ai requisiti prestazionali richiesti.

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

Lo valutazione riguardante l'impiantistica elettrica parte dalla considerazione cautelativa di poter recuperare solo limitate porzioni dell'esistente, ritenendo quindi necessario procedere al rifacimento della maggior parte dell'impiantistica a partire dal punto di consegna dell'energia.

La considerazione scaturisce dal motivo che allo stato attuale non è possibile valutare preliminarmente il riutilizzo di parti di impianto anche se realizzate o modificate in tempi recenti se non compiutamente corredate di progetto e di dichiarazioni di conformità redatti secondo i criteri stabiliti dalla Legge 37/08 in materia di sicurezza impianti e dalle norme correlate.

È presente un impianto antifurto con sensori volumetrici e contatti magnetici sulle aperture, correttamente funzionante.

Potrà essere valutata l'opportunità di aggiornare l'impianto audio della sala cinematografica, le apparecchiature della regia e le apparecchiature per la proiezione, dotazioni ora correttamente funzionanti, per ottenere prestazioni di livello adeguato agli attuali standard prestazionali richiesti.

#### **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

L'impianto di climatizzazione è imperniato sulla produzione dei fluidi caldo e freddo necessari alle apparecchiature di trattamento. La produzione del fluido caldo è risolvibile con il collegamento all'esistente rete di teleriscaldamento urbano giunta in prossimità dell'immobile, escludendo in questo modo le problematiche legate al ripristino funzionale e all'adeguamento della centrale termica condominiale non più attiva (attualmente il fluido caldo era fornito da caldaie alimentate elettricamente).

Per quanto riguarda il fluido freddo occorre verificare la possibilità e la convenienza di ripristinare le macchine frigorifere condominiali poste sulla copertura dell'immobile, non più attive da alcuni anni, eseguendo anche un nuovo collegamento della batteria fredda, non essendo recuperabile l'attuale.

In alternativa sarà necessario trovare sistemazione per un nuovo macchinario, soggetto a discreta rumorosità e di dimensioni consistenti, o sulla copertura dell'immobile o in un vano tecnico esterno, lungo il muro di confine verso sud, in adiacenza alla sala cinema, da costruire ad hoc.

Altro problema esaminato è lo stato di obsolescenza del gruppo di trattamento aria installato in un locale di dimensioni ristrette a lato della sala cinematografica, che, pur funzionante, dimostra a pieno i suoi anni di attività e che ragionevolmente dovrebbe essere sostituito con nuovo apparecchio di maggiore efficienza. Se ne ipotizza pertanto la sostituzione con un nuovo macchinario, sempre utilizzando il medesimo locale.

Qualora emergesse l'impossibilità di procedere con la sostituzione per motivi di spazio, sarà necessario ripristinare la funzionalità dell'attuale macchinario con importanti e difficili operazioni di recupero.

Il sistema di distribuzione dell'aria in ambiente, costituito da condotte e diffusori, è da mantenere perché è impossibile all'atto pratico sostituire le condotte poste negli attuali alloggiamenti ed intercapedini senza interventi eccessivamente intrusivi. Sono quindi da prevedere operazioni d'ispezione e di sanificazione dei depositi interni con uso di apparecchiature adeguate.

Negli altri locali si può prevedere l'integrazione del trattamento aria mediante installazione di apparecchi ventilconvettori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VALUTAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA DELLE OPERE

Come già accennato le opere sopra descritte sono state individuate nell'ipotesi di un quadro di interventi finalizzati all'adeguamento generale della struttura, mantenendone funzioni e caratteristiche proprie.

La stima dei singoli interventi elencati ha consentito di pervenire ad una valutazione di massima dell'impegno economico globale ipotizzabile, come di seguito riportato

Opere edili in genere	€	224'800,00
Opere di adeguamento antincendio	€	217'700,00
Opere meccaniche	€	120'900,00
Opere elettriche	€	160'600,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>724'000,00</b>

Gli importi esposti sono al netto dell'IVA e delle spese tecniche per le prestazioni professionali occorrenti.

Quanto sopra, ad evasione dell'incarico ricevuto

Montalto Dora, 8 settembre 2014

Arch. Giuseppe Peano

