



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



# PNRR

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA**

MISSIONE 5 - COMPONENTE 2 - SOTTO COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.2  
Percorsi di autonomia per persone con disabilità. Distretto di Ponente - Comune di Gossolengo e Rivergaro

**COMUNE DI  
RIVERGARO**



**COMUNE DI  
GOSSOLENGO**



**AZIENDA CASA  
EMILIA-ROMAGNA**



**PROVINCIA DI PIACENZA**

VIA S. ROCCO, n. 24 - 29029 RIVERGARO (PC)  
TEL. (0523) 953511 - P.IVA 00271960338

**PROVINCIA DI PIACENZA**

PIAZZA ROMA, n. 16 - 29020 GOSSOLENGO (PC)  
TEL. (0523) 770711 - P.IVA 00198670333

**DELLA PROVINCIA DI PIACENZA**

VIA XXIV MAGGIO, n. 28 - 29121 PIACENZA  
TEL. (0523) 4591 - C.F. 00112500335

MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA "PALESTRA DI VITA" A SERVIZIO DI PERSONE DIVERSAMENTE ABILI PRESSO L'EDIFICIO COMUNALE IN VIA ROMA NEL COMUNE DI RIVERGARO  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA REALIZZAZIONE DI UN'UNITA' IMMOBILIARE ACCESSIBILE PRESSO L'EDIFICIO COMUNALE IN VIA GRANDI A GOSSOLENGO (PC)

## **PROGETTO ESECUTIVO - CUP D34H22000440006**

OGGETTO DELLA TAVOLA / DOCUMENTO

### **RELAZIONE GENERALE**

R.U.P.:

**Geom. Giuseppe Riva**  
Responsabile settore LLPP  
Comune di Castel San Giovanni  
Distretto di Ponente

PROGETTISTA GENERALE:

**Ing. Matteo Stragliati**  
Servizio tecnico ACER PC

DATA

**Ottobre 2023**

DOCUMENTO N°

**EL 1**

**ACER PIACENZA - Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Piacenza**

29121 - PIACENZA - Via XXIV Maggio n. 26/28 - C.F./P.IVA: 00112500335

tel: 05234591 - fax: 0523755020 e-mail: acerpiacenza@acerpiacenza.it Sito web: www.acerpiacenza.it

### INDICE

<b>1. Premessa generale</b> .....	2
<b>2. GOSSOLENGO (PC)</b> .....	4
<b>2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARTOGRAFICO</b> .....	5
<b>2.2. STATO DI FATTO</b> .....	7
<b>2.3. STATO DI PROGETTO</b> .....	8
<b>2.3.1. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> .....	10
<b>3. RIVERGARO (PC)</b> .....	15
<b>3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARTOGRAFICO</b> .....	16
<b>3.2. STATO DI FATTO</b> .....	20
<b>3.3. STATO DI PROGETTO</b> .....	21
<b>3.3.1. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> .....	23
<b>3.3.2. IMPIANTI</b> .....	27
<b>3.4. RELAZIONE STORICO ARTISTICA</b> .....	28

## 1. Premessa generale

Premesso che:

- è intenzione delle Amministrazioni Comunali di Gossolengo e Rivergaro procedere alla redazione del progetto dell'intervento denominato "Percorsi di autonomia per persone con disabilità. Distretto di Ponete – Comune di Gossolengo e Rivergaro\_ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – Missione 5, Componente 2, Investimento 1.2" la cui realizzazione è beneficiaria di un finanziamento PNRR – Missione 5;
- che l'intervento sarà finanziato da Fondi PNRR;
- che in data
- che attraverso un Accordo del ... Acer è stata incaricata dei servizi tecnici relativi all'appalto in oggetto (Progettazione ecc...);
- che nel mese di Settembre 2023 è stato redatto il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica;
- che il QTE del progetto esecutivo è il seguente:

PROGETTO ESECUTIVO						
<b>Quadro Tecnico Economico</b>						
<i>Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza</i>						
<i>Missione 5, Componente 2, Investimento 1.2, "Percorsi di autonomia per persone con disabilità".</i>						
Distretto di Ponente - Comuni di Gossolengo e Rivergaro (PC)						
<b>A) LAVORI DA ESEGUIRE:</b>						
A1)	Importo lavori (soggetti a ribasso d'asta)					208.100,00 €
A2)	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)					6.500,00 €
					<b>TOTALE "A"</b>	<b>214.600,00 €</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:</b>						
B 1)	Per assolvimento I.V.A.					21.460,00 €
B 2)	Spese Tecniche (comprehensive di oneri previdenziali ed IVA)					20.944,96 €
B 3)	Incentivi alle funzioni tecniche (art. 45 dlgs 36/2022)_ Attività del rup e collaboratori					4.292,00 €
	<i>a) incentivi funzioni tecniche</i>				3.433,60 €	
	<i>b) fondo innovazione</i>				858,40 €	
B 4)	Spese per Procedura di gara, contributi, pubblicità					1.000,00 €
B 5)	Costi per eventuali accordi bonari (art. 210 dlgs 36/2022)					6.438,00 €
B 6)	Allacciamenti ai pubblici servizi (comprehensive di IVA)					500,00 €
B 7)	Imprevisti, revisione prezzi, arrotondamenti					10.763,80 €
					<b>TOTALE "B"</b>	<b>65.398,76 €</b>
<b>IMPORTO TOTALE PROGETTO (A+B):</b>						<b>279.998,76 €</b>

### ***Descrizione sommaria degli interventi.***

#### ***Intervento sito in Via Grandi n.6 nel Comune di Gossolengo (PC).***

L'intervento è volto alla manutenzione interna dei locali posti al primo e terra della palazzina in via Grandi n. 6, al fine di consentire l'utilizzo a persone con disabilità motoria creando un luogo di convivialità (diurna e notturna) per persone adulte.

L'intervento prevede inoltre, opere di sistemazione di parte dell'area esterna prospiciente per l'abbattimento delle barriere architettoniche e rendere esclusivo l'accesso dei locali, indipendentemente dal comparto scolastico ad oggi in essere.

#### ***Intervento in via Roma n. 37-49 nel Comune di Rivergaro (PC).***

L'intervento è volto alla sola manutenzione interna dei locali posti al primo piano, al fine di consentire l'utilizzo dello stesso anche a persone con disabilità motoria destinando dunque l'intero piano a "palestra di vita".

Si specifica che l'intervento non prevede la sistemazione degli esterni ad esclusione degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche (vano scala e scala esterna).

**2. GOSSOLENGO (PC)**

### 2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARTOGRAFICO

#### Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto d'intervento riguarda un fabbricato di proprietà comunale sito in Via Grandi n.6 nel Comune di Gossolengo (PC).

Piccolo comune di circa 5.600 abitanti, Gossolengo è ubicato a circa 8 km a sud-ovest dal capoluogo piacentino, sulla sponda destra del fiume Trebbia ed occupa una superficie territoriale di circa 31 km<sup>2</sup>, esclusivamente di tipo pianeggiante, ad un'altitudine di circa 86 m.s.l.m.,

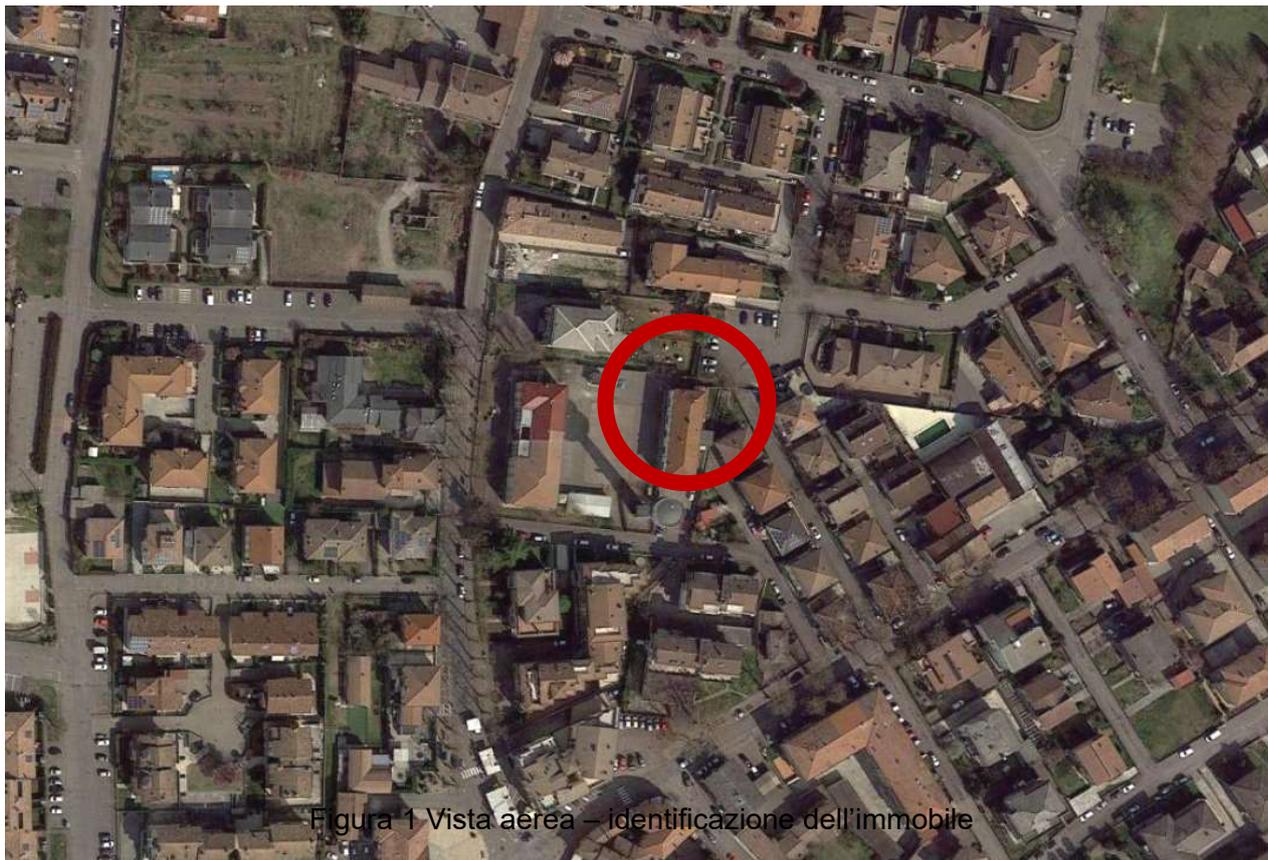


Figura 1 Vista aerea – identificazione dell'immobile

## Relazione Generale

### Inquadramento catastale e cartografico

L'immobile in oggetto è attualmente censito al Catasto Territoriale Edilizio Urbano della Provincia di Piacenza al Foglio 8, Mapp.le 218 come indicato nella figura seguente:



Figura 2 Estratto di mappa catastale – Foglio 8 Particella 218

### 2.2. STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di intervento è stato edificato agli inizi del XX secolo con la creazione di una Colonia Elioterapica.

Nel corso del tempo, dall'origine ad oggi, sono stati realizzati vari interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria sull'immobile in oggetto, mantenendo la struttura originale in termini di forma e dimensione, intervenendo per la maggior parte con opere interne quali redistribuzione degli spazi nei locali esistenti.

Ad oggi, i locali interni della struttura sono destinati principalmente a:

piano terra mensa scolastica, con annessi locale cucina (p. primo) e locali confezionamento pasti, oltre alla palestra, entrambi a servizio del distretto scolastico del Comune di Gossolengo;

Al piano primo, invece, sono collocati n.4 alloggi di edilizia residenziale pubblica, con accesso indipendente da un vano scala esterno.

L'edificio si presenta come un monoblocco pluripiano con prospetti "regolari" e dal disegno semplice, privi di elementi ornamentali.

La parte interessata dall'intervento di recupero riguarda esclusivamente il locale confezionamento pasti al piano terra e il locale sovrastante quale cucina. Ad oggi i locali sono dismessi.

I locali risultano in discreto stato di manutenzione, con pareti tinteggiate e in parte rivestite con elementi in ceramica, così come tutti i pavimenti e risultano in buono stato di conservazione.

I serramenti dei locali al piano terra sono in alluminio verniciato, mentre quelli del piano primo in legno, dotati di oscuranti (avvolgibili).

Il locale confezionamento pasti al piano terra si accede dall'interno dal locale mensa, collegato con la cucina posto al piano primo da un montavivande per il trasporto dei cibi pronti.

Alla cucina al piano primo invece è raggiungibile attraverso un vano scala esterno, oltre ad un impianto ascensore, posto sul retro del fabbricato, comune a tutti gli alloggi del piano primo.

### 2.3. STATO DI PROGETTO

Il presente intervento è volto alla manutenzione interna dei locali sopracitati posti al primo terra e piano, al fine di consentire l'utilizzo dello stesso a persone con disabilità motoria creando un luogo di convivialità (notte e giorno) per persone adulte.

L'intervento prevede inoltre, opere di sistemazione di parte dell'area esterna prospiciente per l'abbattimento delle barriere architettoniche e rendere esclusivo l'accesso dei locali, indipendentemente dal comparto scolastico ad oggi in essere.

Le lavorazioni di progetto riguarderanno principalmente:

#### INTERNO

- Demolizione e costruzione di tamponamenti interni da realizzare in muratura di forati e successiva intonacatura;
- Demolizione e costruzione di porzioni di muratura esterna per la realizzazione di nuovi vani porta e/o finestra, modificando ed uniformando la facciata del prospetto nord;
- Chiusura di porzione di solaio esistente ove smantellato impianto montavivande a servizio dell'attività precedente;
- Realizzazione di nuovi massetti coibentati e malta di allettamento per successiva posa in opera di pavimentazione, in tutti i locali, ad esclusione della zona giorno al piano terra, ove verrà incollata la nuova pavimentazione su quella esistente;
- Nuova pavimentazione in gres da posare in tutti i locali interessati e relativi zoccolini con lo stesso materiale (escluso pareti ove vi è rivestimento);
- Nuove porte di accesso ai locali dall'esterno con serramenti di tipo blindato;
- Sostituzione di serramenti interni con nuove porte in legno, sia scorrevoli che a battente e dei serramenti esterni solamente al piano terra;
- Sostituzione di serramenti interni esterni esistenti (finestre) dei locali posti al piano terra, da realizzarsi in alluminio;
- Realizzazione di rivestimento ceramico alle pareti nei bagni ed in corrispondenza dell'angolo cucina, ricavato nella zona giorno al piano terra;
- Realizzazione di controsoffittatura nei locali al piano terra realizzata con struttura metallica e quadrotti metallici, ispezionabile, atta a ridurre l'altezza interna dei locali e rendere una zona fruibile per la realizzazione degli impianti ex-novo;
- Realizzazione nuova rampa metallica di raccordo da posare in corrispondenza del ballatoio di accesso ai locali posti al piano primo al fine di consentire il superamento del piccolo dislivello presente anche da persone con disabilità motoria;
- Adeguamento degli impianti in funzione alla nuova distribuzione interna con mantenimento delle colonne di scarico e delle canne fumarie interne al muro esistente;
- Rifacimento ex novo degli impianti tecnologici di tutti i locali, mantenendo una parte esistente al piano terra a servizio dei locali mensa e palestra;
- Realizzazione ex-novo degli impianti elettrici esistenti dei locali, adeguandone la funzionalità per ambienti di civile abitazione, creando una sinergia con una componente di impianto "domotico", al fine di migliorare l'abitabilità e la funzionalità degli spazi, grazie a un insieme di automazioni e tecnologie innovative;
- Tinteggiatura finale di tutti i locali tramite pittura lavabile.

#### ESTERNO

- Rifacimento della pavimentazione prospiciente il lato nord del fabbricato dove nascerà il nuovo ingresso ai locali direttamente dall'esterno sulla pubblica via; con la creazione delle

## Relazione Generale

---

giuste pendenze per eliminare piccoli dislivelli e/o difformità del terreno esistente (ad oggi risulta in asfalto);

- Creazione di un passaggio pedonale per accedere direttamente all'area interna di pertinenza al fabbricato sul lato nord/est, dotato di cancello metallico;
- Nuova pavimentazione in battuto di cemento del corsello pedonale presente nell'area cortilizia sul retro del fabbricato, con la realizzazione inoltre di parapetto metallico di protezione, per tutta la sua lunghezza;
- Illuminazione esterna del corsello pedonale, dell'area esterna lato nord, elettrificazione dei nuovi cancelli metallici;
- La facciata nord del fabbricato sarà oggetto di alcuni interventi murari (apertura /chiusura vani, spostamento impianti dismessi...); per tanto verranno eseguite rasature, intonaci e tinteggi al fine di ripristinare a regola d'arte il paramento murario esterno.

Per maggior dettaglio e chiarezza delle singole lavorazioni, si rimanda al Computo Metrico Estimativo e agli elaborati grafici, parte integrante del Progetto Esecutivo

### 2.3.1. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Come precedentemente specificato, il presente intervento è primariamente volto all'eliminazione delle barriere architettoniche al fine di consentire la fruizione dei nuovi locali posti sia al piano terra che primo, nonché delle aree pertinenziali esterne, anche da persone con diverse disabilità, tra cui quelle motorie.

La nuova destinazione delle due unità immobiliari in oggetto prevede la realizzazione di uno spazio che permetta a persone con varie disabilità di poter coabitare e gestire le attività quotidiane in spazi idoneamente allestiti e pensati per fruire al meglio gli spazi abitativi.

Il "miglioramento" che si vuole perseguire consiste nel rendere i locali non solo **accessibili** ma anche **inclusivi**, ponendosi quindi l'obiettivo di superare non solo le barriere architettoniche ma anche quelle sociali permettendo ai fruitori di cooperare e condividere le varie esperienze ed i vari momenti della giornata.

Si riporta in seguito un estratto dei riferimenti normativi relativi al superamento delle barriere architettoniche con specifiche indicazioni progettuali relative all'intervento.

Riferimenti normativi:

- *Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";*
- *Decreto del Presidente della Repubblica n. 503 del 24 luglio 1996 recante "Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".*

Stando a quanto indicato nel D.M. n. 236/89 si definiscono barriere architettoniche:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.*

Verrà quindi prestata attenzione sia agli spazi interni che agli spazi esterni, agli arredi fissi, alle pavimentazioni, ai dislivelli, ai percorsi di collegamento, ai relativi passaggi (vano porta) ed agli spazi di manovra.

#### 4.1.4 Arredi fissi

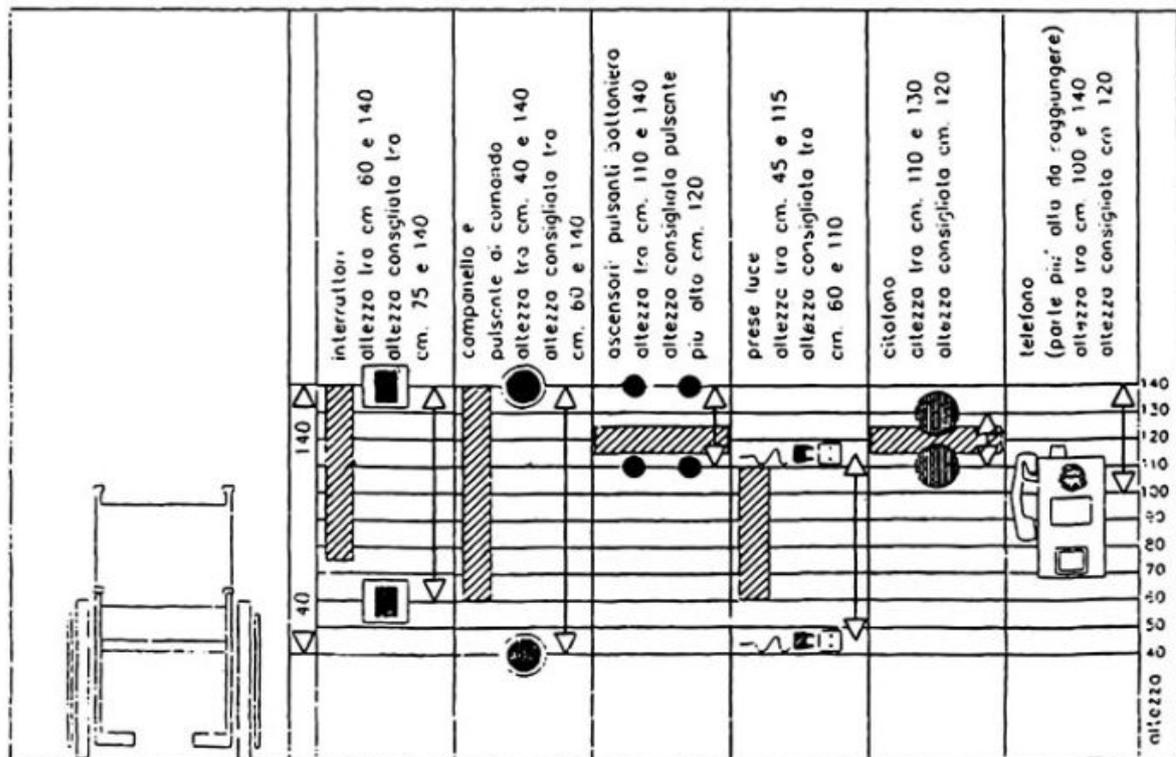
*La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale deve essere tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute. Dev'essere data preferenza ad arredi non taglienti e privi di spigoli vivi. [...] Per assicurare l'accessibilità gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.*

## Relazione Generale

Si precisa che gli arredi fissi consistono negli elementi che compongono l'angolo cucina e nei sanitari dei locali bagno (esclusi dall'appalto); saranno installati dopo i lavori e dovranno consentire ovunque il passaggio da parte di persone su sedia a rotelle lasciando anche l'adeguato spazio per le manovre di rotazione a 360°.

### 8.1.5 Terminali degli impianti

*Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 40 ed i 140 cm.*



### 8.1.6 Servizi igienici (arredi esclusi dall'appalto)

*Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche dalle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto [...] l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo [...] deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi [...]*

Nel presente progetto si prevede la realizzazione di uno servizio igienico, di dimensioni pari a 190x360 cm, con installazione di idonei apparecchi sanitari per disabili, garantendo

le misure minime di accostamento laterale al wc e accostamento frontale al lavandino, che dovrà essere installato senza colonna con sifone del tipo accostato o incassato a parete.

Risulta idoneamente dimensionato anche lo spazio dedicato alla doccia, da realizzare con pavimentazione a raso, di dimensioni minime pari a cm 80 x 80.

Si prevede inoltre l'installazione di maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi.

### 8.1.7 Cucine (arredi esclusi dall'appalto)

Per garantire la manovra e l'uso agevole del lavabo e dell'apparecchio di cottura, questi devono essere previsti con sottostante spazio libero per un'altezza minima di cm 70 dal calpestio.

### 8.1.9 Percorsi orizzontali e corridoi

I corridoi o i percorsi devono avere una larghezza minima di 100 cm [...]

Nel presente progetto non sono previsti corridoi interni ma percorsi esterni esistenti per accedere alle varie zone, aventi adeguate dimensioni.

Il ballatoio al piano primo è di larghezza pari a 100 cm, con allargamenti finale per accedere all'alloggio che permette la rotazione a 90° (dimensioni 100 x 140 cm).

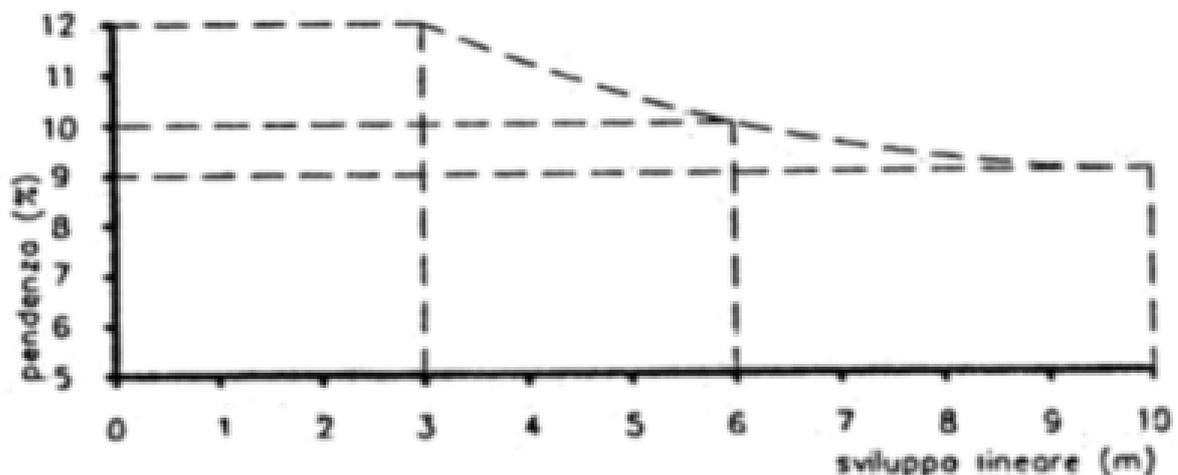
### 8.1.11 Rampe

[...] La larghezza minima di una rampa deve essere:

- di 0,90 m per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;
- [...]

Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa deve avere un cordolo di almeno 10 cm di altezza.

La pendenza delle rampe non deve essere superiore l'8%. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa. In tal caso il rapporto tra la pendenza e la lunghezza deve essere comunque di valore inferiore rispetto a quelli individuati dalla linea di interpolazione del seguente grafico.



La rampa che si prevede di realizzare in corrispondenza del ballatoio al piano primo è volta a superare il dislivello attualmente di altezza pari a 10cm, tramite la posa in opera di rampa pedana metallica, idonea a quanto disposto per normativa, opportunamente tassellata alla struttura esistente.

La struttura avrà una lunghezza pari a 250 cm, con pendenza di circa 4%

### 8.1.13 Servoscala e piattaforme elevatrici

### *Servoscala*

[...]

*Le servoscala si distinguono nelle seguenti categorie:*

[...]

*d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;*

*e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta.*

*Le servoscala sono consentiti in via alternativa ad ascensori e preferibilmente, per superare differenze di quota non superiori a mt. 4.*

[...]

*In ogni caso le servoscala devono avere le seguenti caratteristiche:*

*[...] dimensioni per categoria d) ed e) piattaforma (escluse costole mobili) non inferiori a cm 70 x 75 .*

*[...] E' consigliabile prevedere anche un collegamento per comandi volanti ad uso di un accompagnatore lungo il percorso.*

### *Piattaforme elevatrici*

*Le piattaforme elevatrici per superare dislivelli, di norma, non superiori a ml. 4 [...] devono rispettare le prescrizioni tecniche specifiche per le servoscala.*

[...]

*Il vano corsa deve avere dimensioni minime pari a m. 0,80 x 1,20.*

L'edificio è attualmente servito da impianto montapersona esterno, che collega il piano terra con i locali al piano primo.

## **4.2 SPAZI ESTERNI**

### **4.2.1 Percorsi**

*Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.*

[...]

*Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percusso con bastone. Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.*

[...]

### **8.2.1 Percorsi**

*Il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di 90 cm ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m di sviluppo lineare.*

*Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano [...]*

*Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di 10 cm dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso,*

## Relazione Generale

---

*non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, almeno ogni 10 m da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate. [...] La pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%; ove ciò non sia possibile, sono ammesse pendenze superiori (la pendenza delle rampe non deve superare l'8%).*

*[...]. Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2.5 cm. [...]*

I percorsi pedonali esteri e le zone cortilizie di pertinenza della nuova unità immobiliare saranno oggetto di intervento al fine di eliminare qualsiasi dislivello o difformità superficiale esistente, operando al fine di lasciare stacchi tra le varie pavimentazioni non superiore ai 2,5 cm tra loro.

Verrà rivista la pavimentazione del corsello pedonale interno sul fronte nord/est del fabbricato e la zona prospiciente il nuovo ingresso.

Le sopraindicate disposizioni consistono nell'estratto delle normative di riferimento che si intendono qui interamente considerate.

### 3. RIVERGARO (PC)

### 3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARTOGRAFICO

#### Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto d'intervento riguarda un fabbricato sito in via Roma n. 37-49 nel Comune di Rivergaro (PC).

Comune di poco più di 7.000 abitanti, Rivergaro è ubicato a circa 20 km a sud-ovest da Piacenza, sulla sponda destra del fiume Trebbia ed occupa una superficie territoriale di circa 44 km<sup>2</sup> collocandosi ad un'altitudine che varia da 100 a 703 m.s.l.m., dividendo il comune in due zone: la parte settentrionale pianeggiante e quella meridionale collinare.

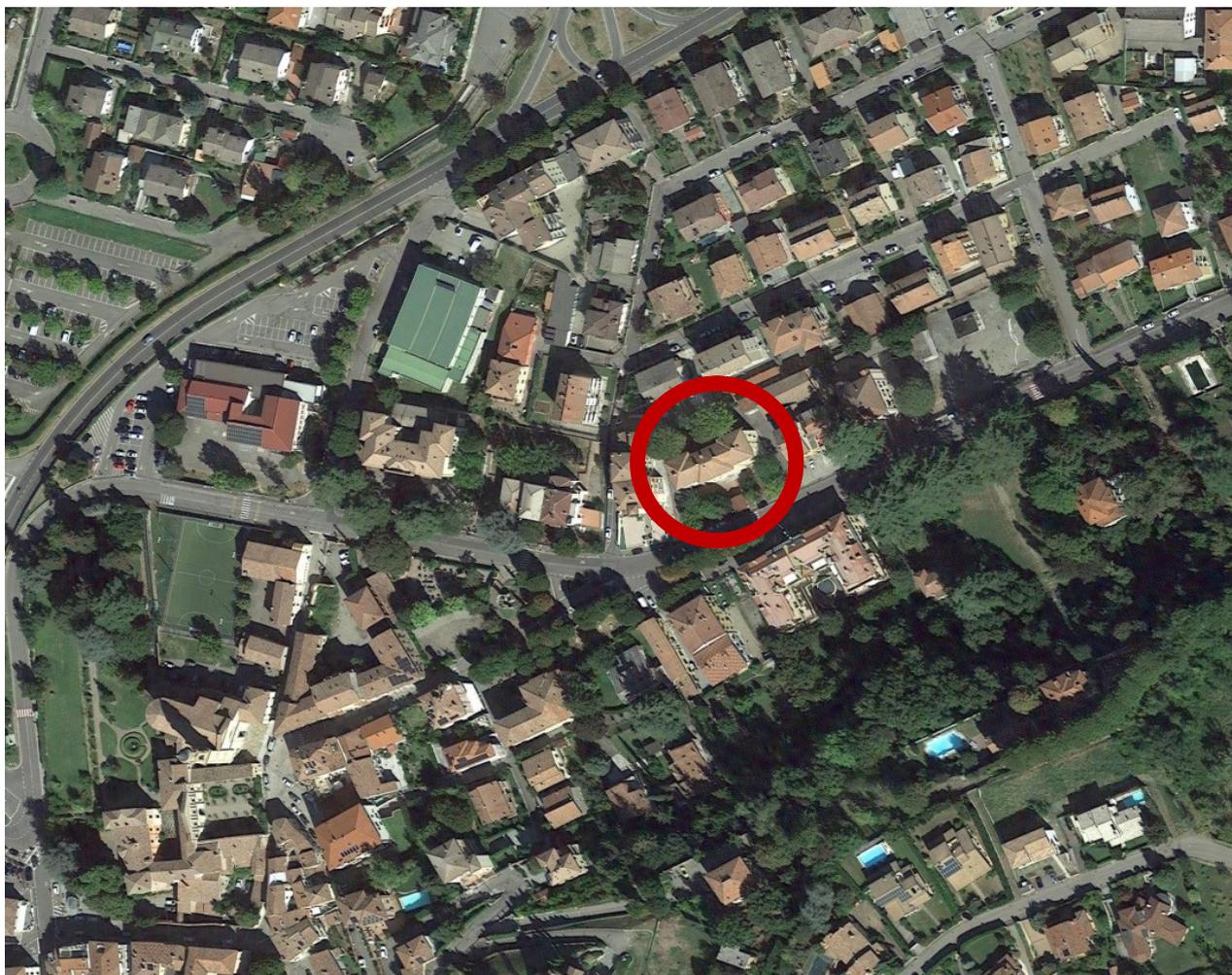


Figura 2 Vista aerea – identificazione dell'immobile

Inquadramento catastale e cartografico

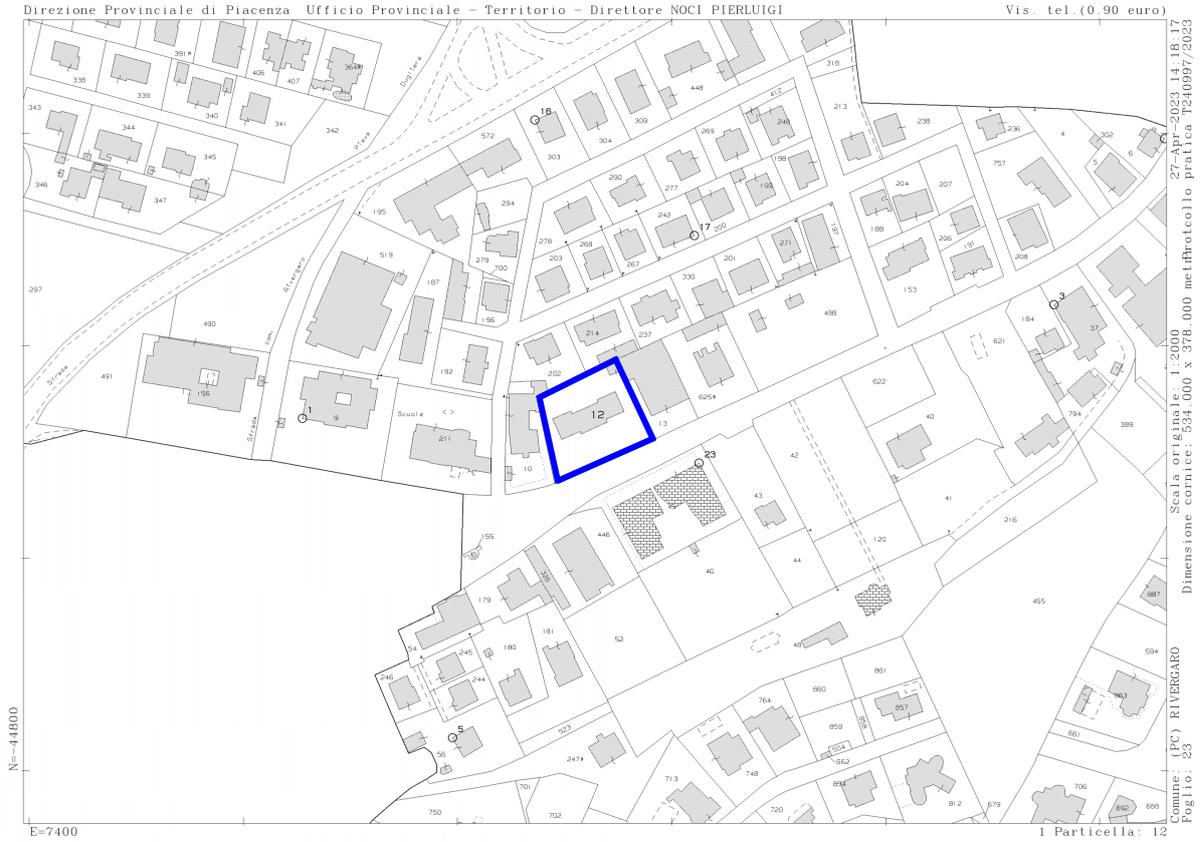


Figura 2 Estratto di mappa catastale – Foglio 23 Particella 12

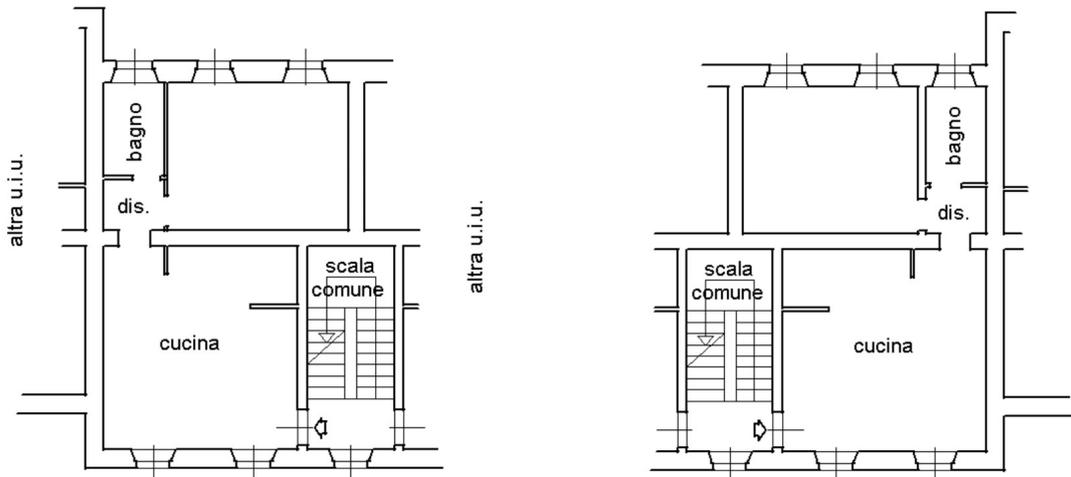


Figura 3 Planimetria catastale – Foglio 23 Particella 12 Subalterni 18 e 19

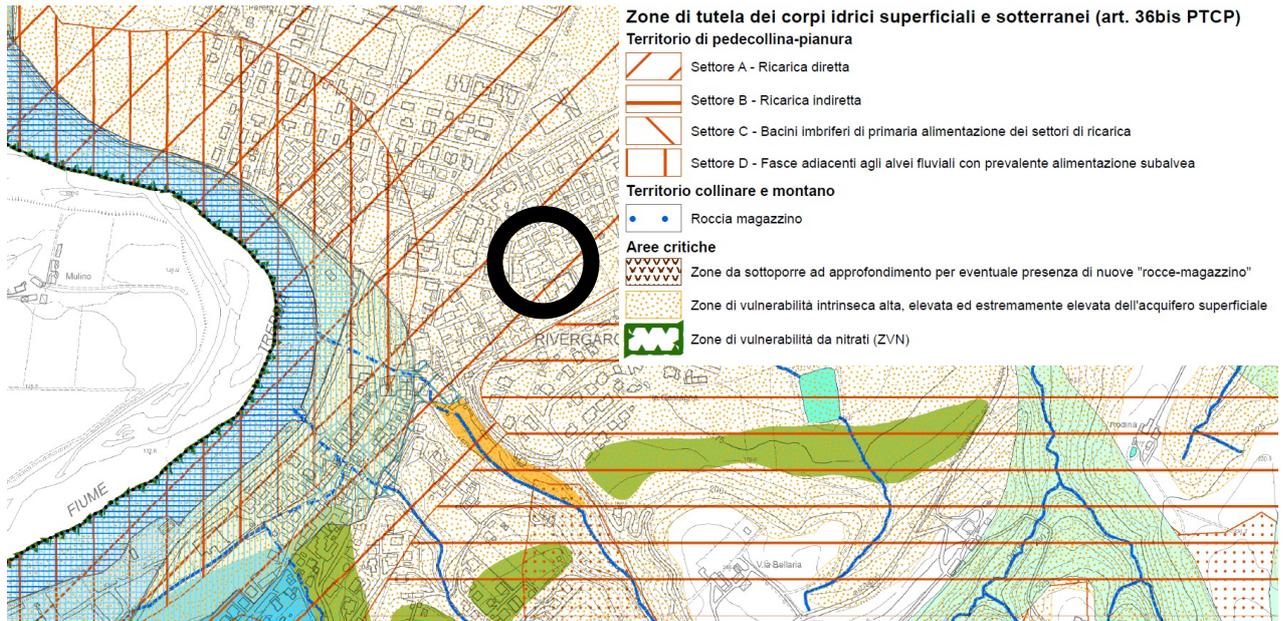


Figura 4 Estratto Tavola 1a.2 – Tutele e vincoli di natura ambientale, unità di paesaggio

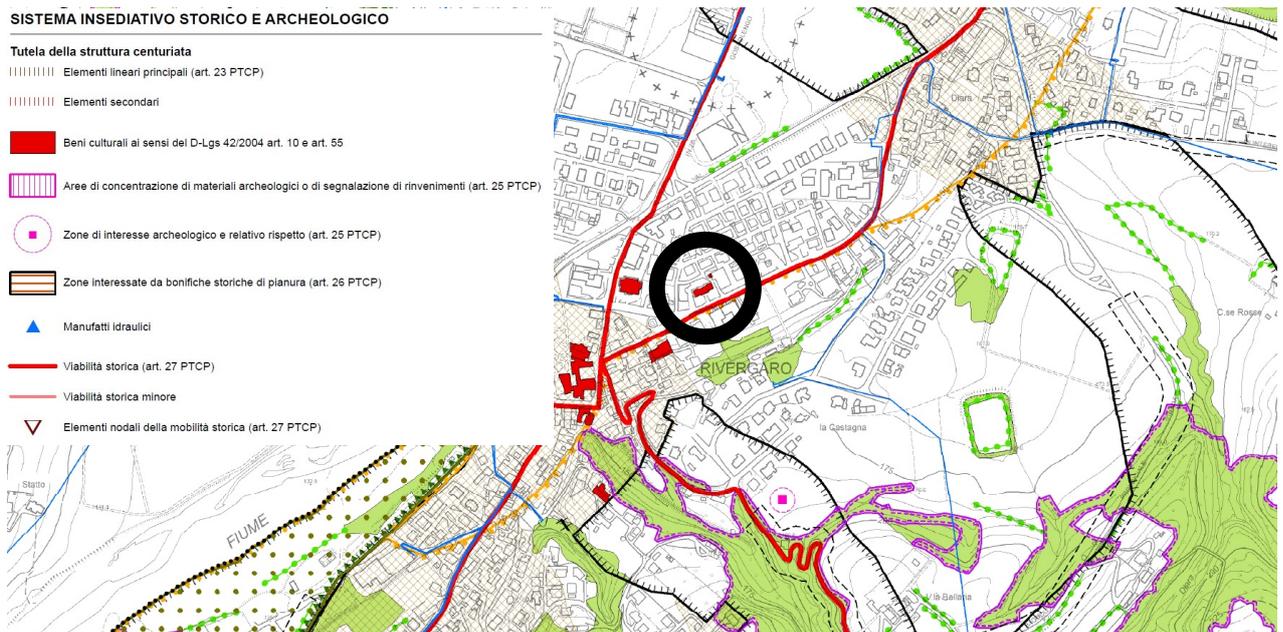


Figura 5 Estratto Tavola 1b.2 – Tutele e vincoli delle risorse storico-culturali, naturali e paesaggistiche, fasce di rispetto

## Relazione Generale

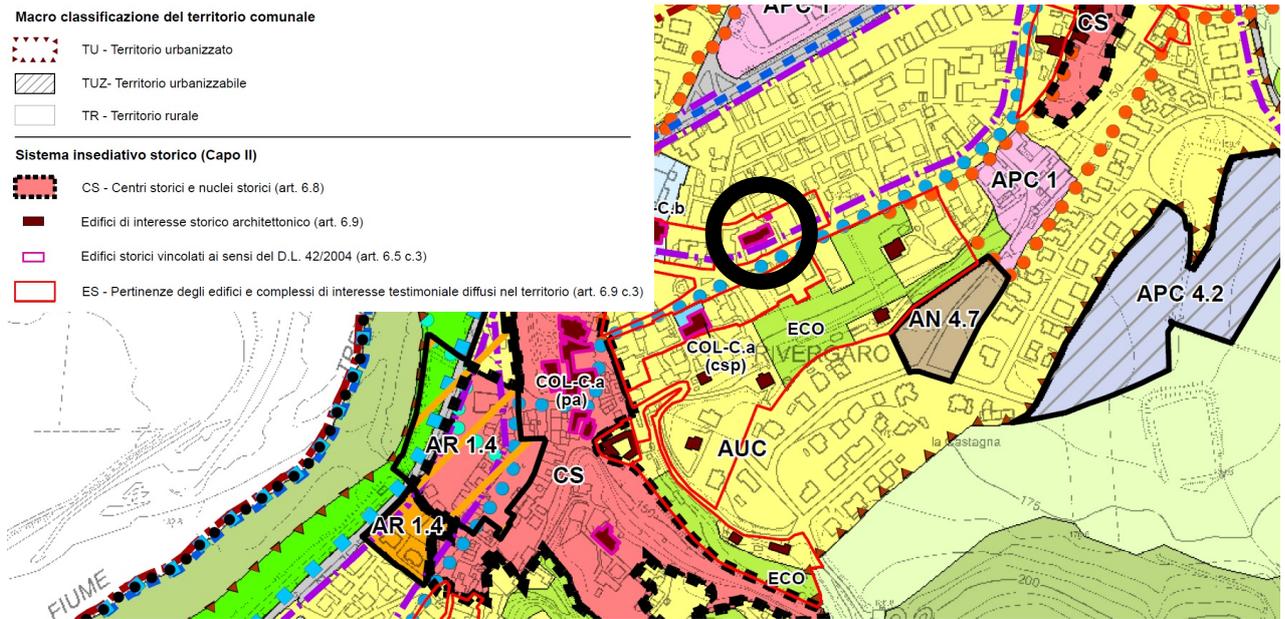


Figura 6 Estratto Tavola 2 – Ambiti e trasformazioni territoriali

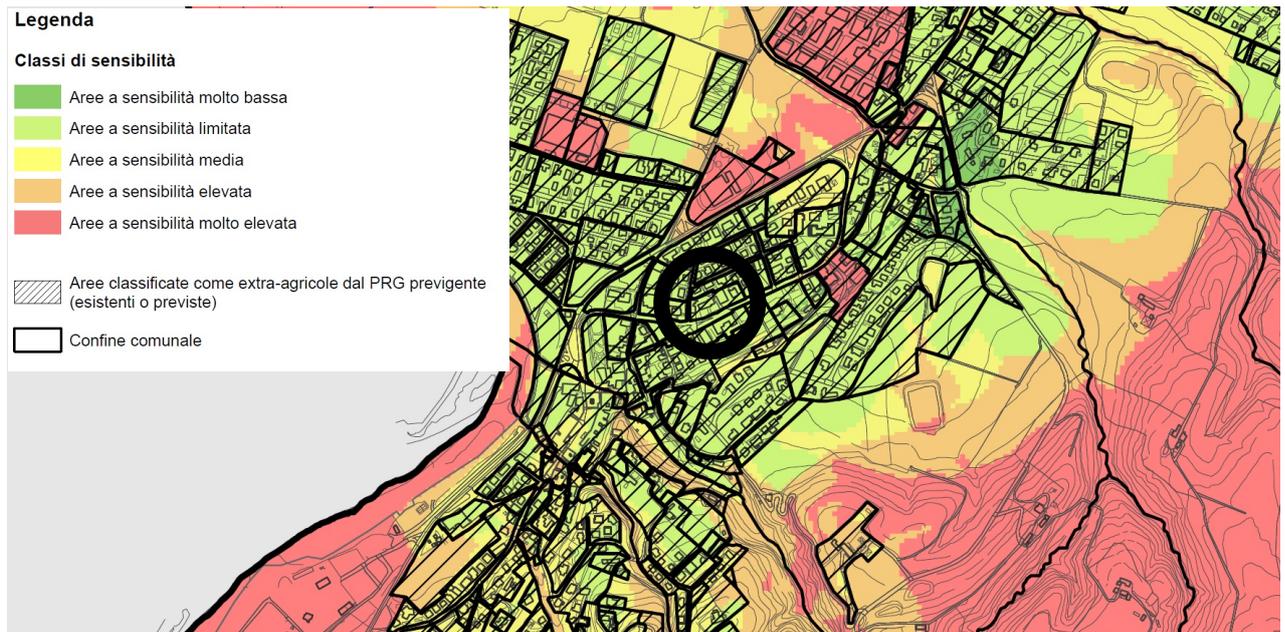


Figura 7 Estratto Tavola Valsat 01 – Sensibilità ambientale alla trasformazione residenziale

### 3.2. STATO DI FATTO

Il fabbricato in oggetto ha mantenuto l'originario impianto di costruzione presentando alcune superfetazioni degli ultimi anni '90 (pensilina sull'ingresso del lato ovest e gradini in corrispondenza dell'ingresso sul fronte principale).

Lo stesso si presenta come un monoblocco pluripiano con prospetti "regolari" e dal disegno semplice, privi di elementi ornamentali.

Attualmente l'intonaco è tinteggiato di colore ocra chiaro con le fasce marcapiano, le fasce orizzontali e le cornici delle finestre tinteggiate di colore rosa tenue; la zoccolatura è di colore grigio chiaro.

Le porte e le finestre presenti sono in legno, al piano terra sono in parte presenti le inferriate metalliche alle finestre ed in parte le persiane in legno, presenti anche nel primo e nel secondo piano.

Attualmente i prospetti si presentano in cattivo stato di manutenzione con numerose zone in cui si è verificato il distacco del materiale (intonaco e calcestruzzo che costituiscono le fasce aggettanti), in particolare sui fronti sud ed ovest.

Internamente gli appartamenti si presentano privi di elementi di pregio, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle di gres con rivestimento ceramico alle pareti dei bagni e della zona cucina; anche le scalinate interne sono di semplice fattura così pure come le rispettive ringhiere che presentano un disegno semplice con motivi a voluta nella parte inferiore.

I soffitti non presentano alcun elemento di pregio, risultano semplicemente intonacati e tinteggiati.

L'immobile è stato oggetto, nel corso degli anni, ad alcuni interventi che hanno però mantenuto la geometria di edificazione dell'immobile:

- 1960 intervento di sostituzione degli scuretti con persiane a due ante in legno di abete;
- 1997 intervento di realizzazione di pensilina con pilastri in profili metallici installata sull'ingresso del lato ovest e realizzazione dei gradini in corrispondenza dell'ingresso sul fronte principale, realizzati con rivestimento in pietra e corrimano in metallo verniciato;
- 1998 intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo volto alla sistemazione dello spazio esterno;
- 2023 sanatoria per adeguamento della distribuzione interna degli alloggi tramite demolizione e costruzione di pareti di tamponamento oltre al tamponamento di alcuni vani porta.

Dei suddetti interventi solo quello relativo alla sanatoria del 2023 è presente presso gli archivi comunali "CILA in sanatoria senza opere – Prot. Comunale n. 8805 del 26/06/2023"; agli atti non risulta nessun'altra documentazione.

### 3.3. STATO DI PROGETTO

Il presente intervento è volto alla sola manutenzione interna dei locali posti al primo piano, al fine di consentire l'utilizzo dello stesso anche a persone con disabilità motoria destinando dunque l'intero piano a "palestra di vita".

**Si specifica che l'intervento non prevede la sistemazione degli esterni ad esclusione degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche.**

Nello specifico si prevedono le seguenti lavorazioni:

#### INTERNO

- Demolizioni e ricostruzione dei tamponamenti interni da realizzare in cartongesso rasato e tinteggiato;
- Demolizione di una porzione di pavimentazione in corrispondenza dell'ingresso al fine di eliminare il presente dislivello e raccordare il pavimento dell'alloggio al vano scala;
- Demolizione di n. 3 porzioni di muratura portante al fine di realizzare nuovi vani porta, due dei quali da riproporre in corrispondenza delle aperture originarie;
- Chiusura di n. 3 vani porta tramite tamponamento in cartongesso tinteggiato;
- Sostituzione delle porte interne in legno con nuove porte, sempre in legno verniciato;
- Sostituzione degli zoccolini in legno con nuovi zoccolini in gres;
- Realizzazione di apertura nei muri portanti con ripristino delle condizioni di rigidità e resistenza a mezzo di idonee cerchiature metalliche;
- Realizzazione di una nuova pavimentazione in ingresso e di una rampa di raccordo al fine di consentire il superamento del dislivello presente anche da persone con disabilità motoria; la rampa verrà realizzata con pavimentazione in piastrelle di gres e sarà corredata da una ringhiera metallica verniciata al fine di evitare il rischio di caduta in corrispondenza del dislivello tra le due pavimentazioni (ingresso-area ricreativa);
- Realizzazione di nuova pavimentazione in gres da posare nei bagni e nell'angolo cucina;
- Realizzazione di rivestimento ceramico alle pareti nei bagni ed in corrispondenza dell'angolo cucina, ricavato nell'area ricreativa;
- Realizzazione di rasature alle pareti interne tramite intonaco a calce idraulica naturale, ove necessario, in seguito alla demolizione di pareti di tamponamento esistenti;
- Adeguamento degli impianti in funzione alla nuova distribuzione interna con mantenimento delle colonne di scarico e delle canne fumarie interne al muro esistente, così pure per l'impianto elettrico;
- Sostituzione dei corpi illuminanti in funzione alle nuove destinazioni;
- Tinteggiatura finale di tutti i locali tramite pittura a silicati ad esclusione dei nuovi tamponamenti in cartongesso che saranno tinteggiate con pitture naturali ecologiche.

#### ESTERNO

- Demolizioni dei gradini in corrispondenza dell'ingresso sul fronte principale (risalenti all'intervento del 1997);
- Realizzazione di nuovi gradini in corrispondenza dell'ingresso principale tramite struttura in calcestruzzo armato da realizzare con materiali e forme analoghe a quelle della scala esterna realizzata sul fronte sud-ovest (così come da disposizioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza, doc. PC-M/974),
- Realizzazione di una piattaforma elevatrice automatica verticale da realizzare con struttura metallica e tamponamenti in cristallo;
- Installazione di "servo scala" da collocare nel vano scala a cui si accede dall'ingresso sul fronte principale.

Lo schema distributivo degli interni si ricollega, ove possibile, allo schema distributivo originale; verranno dunque riproposti i due servizi igienici sul lato sud a fianco delle nuove camere da letto

## Relazione Generale

---

alle quali si accede grazie alla realizzazione di un corridoio centrale; verrà realizzato un nuovo servizio igienico con camera da letto anche nel locale attualmente adibito a cucina/pranzo mentre l'altro locale con medesima destinazione verrà destinato ad area per attività ricreative ed angolo cucina attrezzato.

### 3.3.1. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Come precedentemente specificato, il presente intervento è primariamente volto all'eliminazione delle barriere architettoniche al fine di consentire la fruizione dei nuovi locali ricavati al primo piano anche da persone con diverse disabilità, tra cui quelle motorie.

La nuova destinazione delle due unità immobiliari in oggetto prevede la realizzazione di uno spazio che permetta a persone con varie disabilità di poter gestire autonomamente lo svolgimento di attività ricreative in spazi idoneamente progettati ed allestiti.

Il "miglioramento" che si vuole perseguire consiste nel rendere i locali non solo **accessibili** ma anche **inclusivi**, ponendosi quindi l'obiettivo di superare non solo le barriere architettoniche ma anche quelle sociali permettendo ai fruitori di cooperare e condividere le varie esperienze ed i vari momenti della giornata.

*"Inclusività: Capacità d'includere - Termine con cui si designano in senso generale orientamenti e strategie finalizzati a promuovere la coesistenza e la valorizzazione delle differenze attraverso una revisione critica delle categorie convenzionali che regolano l'accesso a diritti e opportunità, contrastando le discriminazioni e l'intolleranza prodotte da giudizi, pregiudizi, razzismi e stereotipi."*

Si riporta in seguito un estratto dei riferimenti normativi relativi al superamento delle barriere architettoniche con specifiche indicazioni progettuali relative all'intervento.

Riferimenti normativi:

- *Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";*
- *Decreto del Presidente della Repubblica n. 503 del 24 luglio 1996 recante "Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".*

Stando a quanto indicato nel D.M. n. 236/89 si definiscono barriere architettoniche:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.*

Verrà quindi prestata attenzione sia agli spazi interni che agli spazi esterni, agli arredi fissi, alle pavimentazioni, ai dislivelli, ai percorsi di collegamento, ai relativi passaggi (vano porta) ed agli spazi di manovra.

#### 4.1.4 Arredi fissi

*La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale deve essere tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in*

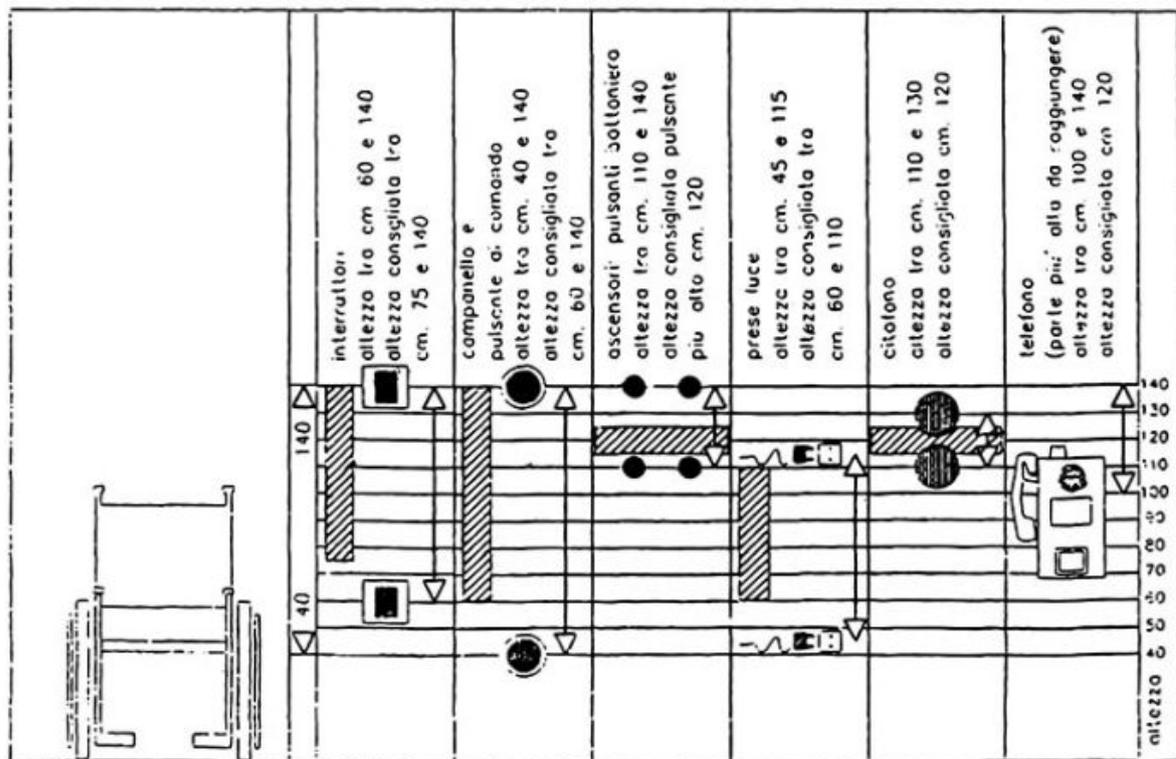
## Relazione Generale

essa contenute. Dev'essere data preferenza ad arredi non taglienti e privi di spigoli vivi. [...] Per assicurare l'accessibilità gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Si precisa che gli arredi fissi consistono negli elementi che compongono l'angolo cucina e nei sanitari dei locali bagno (esclusi dall'appalto); saranno installati dopo i lavori e dovranno consentire ovunque il passaggio da parte di persone su sedia a rotelle lasciando anche l'adeguato spazio per le manovre di rotazione a 360°.

### 8.1.5 Terminali degli impianti

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 40 ed i 140 cm.



### 8.1.6 Servizi igienici (arredi esclusi dall'appalto)

Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche dalle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto [...] l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo [...] deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi [...]

Nel presente progetto si prevede la realizzazione di due servizi igienici, entrambi di dimensioni 180 x 380 cm nei quali verranno installati idonei apparecchi sanitari.

In entrambi i bagni vengono rispettate le misure minime di accostamento laterale al wc ed al bidet e l'accostamento frontale al lavandino; risulta idoneamente dimensionato anche lo spazio

## Relazione Generale

dedicato alla doccia, da realizzare con pavimentazione a raso, di dimensioni minime pari a cm 80 x 80, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

I sanitari dovranno essere del tipo sospeso ed il lavabo senza colonna con sifone del tipo accostato o incassato a parete.

Si dovrà prevedere l'installazione di maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi.

### 8.1.7 Cucine (arredi esclusi dall'appalto)

*Per garantire la manovra e l'uso agevole del lavabo e dell'apparecchio di cottura, questi devono essere previsti con sottostante spazio libero per un'altezza minima di cm 70 dal calpestio.*

### 8.1.9 Percorsi orizzontali e corridoi

*I corridoi o i percorsi devono avere una larghezza minima di 100 cm [...]*

Nel presente progetto si prevede la realizzazione di un corridoio che conduce alle camere da letto ed ai bagni. Lo stesso ha una larghezza pari a 100 cm con due allargamenti centrali che permettono la rotazione a 90° (dimensioni 120 x 120 cm).

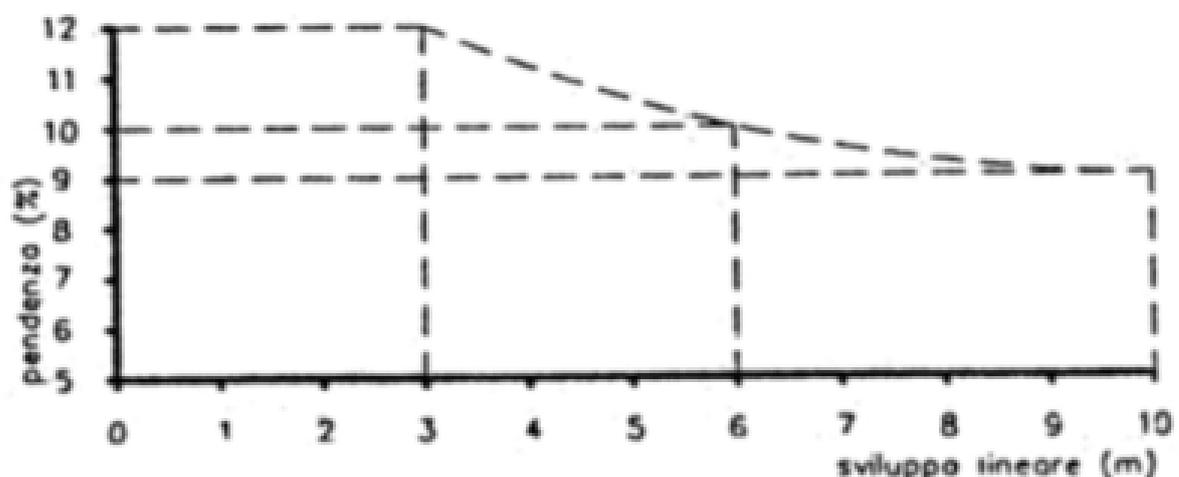
### 8.1.11 Rampe

*[...] La larghezza minima di una rampa deve essere:*

- *di 0,90 m per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;*
- *[...]*

*Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa deve avere un cordolo di almeno 10 cm di altezza.*

*La pendenza delle rampe non deve essere superare l'8%. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa. In tal caso il rapporto tra la pendenza e la lunghezza deve essere comunque di valore inferiore rispetto a quelli individuati dalla linea di interpolazione del seguente grafico.*



La rampa che si prevede di realizzare in corrispondenza dell'ingresso, al fine di superare il dislivello attualmente risolto tramite la realizzazione di un gradino, avrà larghezza pari a cm 90 al

fine di consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote ed avrà pendenza pari all'8% o, comunque, idonea a quanto disposto per normativa.

### *8.1.13 Servoscala e piattaforme elevatrici*

#### *Servoscala*

*[...]*

*I servoscala si distinguono nelle seguenti categorie:*

*[...]*

*d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;*

*e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta.*

*I servoscala sono consentiti in via alternativa ad ascensori e preferibilmente, per superare differenze di quota non superiori a mt. 4.*

*[...]*

*In ogni caso i servoscala devono avere le seguenti caratteristiche:*

*[...] dimensioni per categoria d) ed e) piattaforma (escluse costole mobili) non inferiori a cm 70 x 75 .*

*[...] E' consigliabile prevedere anche un collegamento per comandi volanti ad uso di un accompagnatore lungo il percorso.*

#### *Piattaforme elevatrici*

*Le piattaforme elevatrici per superare dislivelli, di norma, non superiori a ml. 4 [...] devono rispettare le prescrizioni tecniche specifiche per i servoscala.*

*[...]*

*Il vano corsa deve avere dimensioni minime pari a m. 0,80 x 1,20.*

Verrà installato idoneo servoscala nel vano centrale, che collega il piano terra al primo piano.

Una piattaforma elevatrice verrà posata esternamente al fine di consentire il superamento del dislivello presente tra il piano di calpestio del cortile ed il piano terra dell'edificio (rialzato di 90 cm rispetto al cortile); lo stesso risulta attualmente risolto tramite la realizzazione di n. 5 gradini. Si prevede, per tanto, di demolire gli attuali gradini al fine di realizzare una nuova scalinata che presenti un pianerottolo atto a consentire lo sbarco della piattaforma elevatrice (nonché della nuova scalinata).

## *4.2 SPAZI ESTERNI*

### *4.2.1 Percorsi*

*Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.*

*[...]*

*Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percosso con bastone. Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.*

[...]

### 8.2.1 Percorsi

*Il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di 90 cm ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m di sviluppo lineare.*

*Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano [...]*

*Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di 10 cm dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, almeno ogni 10 m da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate. [...] La pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%; ove ciò non sia possibile, sono ammesse pendenze superiori (la pendenza delle rampe non deve superare l'8%).*

*[...]. Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2.5 cm. [...]*

Il marciapiedi che costeggia l'edificio risulta attualmente idoneamente dimensionato con pavimentazione in parte in cemento ed in parte in masselli autobloccanti in cemento (solo sul fronte sud-est) presentando un leggero dislivello non superiore ai 2,5 cm tra loro.

Sugli altri fronti il marciapiedi è costeggiato da pavimentazione in asfalto con un dislivello di pochi cm superiore al precedente.

A progetto non si prevedono accorgimento alla pavimentazione esterna che risulta già adeguatamente realizzata.

Le sopraindicate disposizioni consistono nell'estratto delle normative di riferimento che si intendono qui interamente considerate.

### 3.3.2. IMPIANTI

A livello impiantistico il presente progetto prevede il mantenimento / adeguamento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuove tratte di condotte a pavimento ove strettamente necessario; nello specifico:

- Verrà mantenuto invariato il posizionamento dei wc dei due bagni esistenti sfruttando quindi la condotta di scarico delle acque nere esistente; per il nuovo bagno verrà realizzata una ridotta tratta a pavimento che si collegherà alla condotta di scarico esistente.
- Verrà mantenuto, per quanto possibile, invariato e/o simile il posizionamento dei bidet, lavabi e docce dei due bagni esistenti sfruttando quindi la condotta di scarico delle acque chiare esistente; per il nuovo bagno verrà realizzata una ridotta tratta a pavimento che si collegherà alla condotta di scarico esistente; per l'angolo cucina verrà sfruttata la condotta esistente tramite un ridotto intervento di collegamento a seguito del leggero spostamento del lavandino.
- Verrà mantenuto, per quanto possibile, invariato e/o simile il posizionamento dei wc, bidet, lavabi e docce dei due bagni esistenti sfruttando l'attuale impianto idrico per l'adduzione dell'acqua; per il nuovo bagno verrà realizzata una ridotta tratta a pavimento che si collegherà all'impianto idrico esistente.
- Verrà mantenuto l'impianto esistente della caldaia murale presente nell'"Area ricreativa".
- Verrà adeguato l'impianto elettrico tramite integrazione di quanto necessario da ricavare prevalentemente nelle pareti di tamponamento in cartongesso; dove non è possibile sfruttare le pareti di tamponamento si prevede di sfruttare maggiormente quanto già presente.
- L'impianto di riscaldamento verrà mantenuto invariato.

### **3.4. RELAZIONE STORICO ARTISTICA**

### Inquadramento storico

Rivergaro vide la presenza dei ghibellini dall'XI secolo fino al 1233 quando, con l'uscita dei Malaspina, fu contesa tra varie famiglie fino a che non fu inclusa nel ducato di Milano, guidato dai Visconti, per entrare a far parte dei possedimenti della famiglia Anguissola-Scotti nel 1548.

Il Comune di Rivergaro acquisterà proprio dai Conti Anguissola-Scotti, nel 1921, un appezzamento di terreno al fine di far fronte alla necessità di realizzare nuove abitazioni iniziando l'edificazione del fabbricato in oggetto nello stesso anno ed ultimando i lavori nel 1923.

L'immobile si presentava composto da tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto; furono realizzati 4 appartamenti per ogni piano con servizi igienici, a cui si aveva accesso da tre distinti vani scala.

Sulle facciate sud e nord furono realizzate delle cornici marcapiano orizzontali che denotano una divisione tra piano terra e primo piano; sia al piano terra che al piano primo sono presenti delle fasce leggermente aggettanti che si raccordano con le finestre, (tre al piano terra e due al piano primo) diversamente dall'ultimo piano in cui le stesse non sono state realizzate.

Tutte le finestre presentano delle cornici a piattabanda con specchiatura geometrica stilizzata nella parte inferiore e davanzali con bordo a toro in calcestruzzo.

Lungo tutti i prospetti del fabbricato è presente una zoccolatura in calcestruzzo, che delimita la porzione fuori terra del piano seminterrato.

La muratura del fabbricato è presumibilmente realizzata in pietra ed intonacata con intonaco cementizio (ad oggi nessun intervento è previsto sull'esterno del fabbricato, si specifica per tanto che non sono state effettuate analisi sui materiali).

L'immobile è stato oggetto, nel corso degli anni, ad alcuni interventi che hanno però mantenuto la geometria di edificazione dell'immobile:

- 1960 intervento di sostituzione degli scuretti con persiane a due ante in legno di abete;
- 1997 intervento di realizzazione di pensilina con pilastri in profili metallici installata sull'ingresso del lato ovest e realizzazione dei gradini in corrispondenza dell'ingresso sul fronte principale, realizzati con rivestimento in pietra e corrimano in metallo verniciato;
- 1998 intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo volto alla sistemazione dello spazio esterno;
- 2023 sanatoria per adeguamento della distribuzione interna degli alloggi tramite demolizione e costruzione di pareti di tamponamento oltre al tamponamento di alcuni vani porta.

Dei suddetti interventi solo quello relativo alla sanatoria del 2023 è presente presso gli archivi comunali "CILA in sanatoria senza opere – Prot. Comunale n. 8805 del 26/06/2023"; agli atti non risulta nessun'altra documentazione.

Come precedentemente indicato, l'immobile ha mantenuto dunque l'originario impianto di costruzione presentando alcune supperfettazioni degli ultimi anni '90 (pensilina sull'ingresso del lato ovest e gradini in corrispondenza dell'ingresso sul fronte principale); lo stesso si presenta come un monoblocco pluripiano con prospetti "regolari" e dal disegno semplice, privi di elementi ornamentali.

Attualmente l'intonaco è tinteggiato di colore ocra chiaro con le fasce marcapiano, le fasce orizzontali e le cornici delle finestre tinteggiate di colore rosa tenue; la zoccolatura

## Relazione Generale

---

è di colore grigio chiaro.

Le porte e le finestre presenti sono in legno

Al piano terra sono in parte presenti le inferiate metalliche alle finestre ed in parte le persiane in legno, presenti anche nel primo e nel secondo piano.

Attualmente i prospetti si presentano in cattivo stato di manutenzione con numerose zone in cui si è verificato il distacco del materiale (intonaco e calcestruzzo che costituiscono le fasce aggettanti), in particolare sui fronti sud ed ovest.

Internamente gli appartamenti si presentano privi di elementi di pregio, con pareti semplicemente intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle di gres con rivestimento ceramico alle pareti dei bagni e della zona cucina; anche le scalinate interne sono di semplice fattura così pure come le rispettive ringhiere che presentano un disegno semplice con motivi a voluta nella parte inferiore.

I soffitti non presentano alcun elemento di pregio, risultano semplicemente intonacati e tinteggiati.