COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

OGGETTO: Piano di Recupero in base alla L.R. 12/2005 Art.14 per la ristrutturazione interna ed architettonica del fabbricato esistente censito al Fg.45 mapp.18; ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale mediante demolizione e ricostruzione con rotazione del fabbricato censito al Fg.45 mapp.17 in modo da renderlo parallelo al fabbricato principale (mapp.18) ; realizzazione di un corpo scala e ascensore che unisce i due fabbricati e li collega verticalmente ai vari piani; realizzazione di superfici accessorie interrate al piano terra e al piano interrato sotto il corpo adibito attualmente a stalla e fienile e realizzazione di una nuova autorimessa interrata mediante la L.122/'89. Il tutto riferito al compendio immobiliare sito in località Trepalle di Livigno (SO) via Li Pont censito al Fg.45 mapp.li 17-18-144-145-146-147-148.

Proprietà:
- Sig. HANSEN ESKE STIG nato a Kolding (Danimarca) il giorno 12 luglio 1978,
C.F.: HNSSST78L12Z107M, cittadino danese, ;
- Sig. SALVEMINI ELEONORA nata a Trieste (TS) il giorno 13 febbraio 1979, C.F.: SLVLNR79B53L424U, cittadina italiana;
Coniugi, entrambi residenti in Lugano (Svizzera) via Motta n°28, per la presente domiciliati in Livigno (SO), via Li Pont n°430/A,
-Sig. NITSCHKE SOREN, nato a Kolding (Danimarca) il giorno 30 agosto 1954, C.F.: NTSSRN54M30Z107P, cittadino danese;
-Sig. NITSCHKE LISBETH NORMAN, nata aKolding (Danimarca) il giorno 20 febbraio 1962, C.F.: NTSLBT62B60Z107R, cittadina danese,
Coniugi, entrambi residenti in Koling (Danimarca), Heimdalsvej n°1, per la presente domiciliati in Livigno (SO), via Li Pont n°430/A.

RELAZIONE TECNICA

Gli edifici esistenti con terreno di pertinenza in oggetto sorgono in località " via dali Pont" in frazione Trepalle di Livigno e sono censiti al fg 45 mappali 17-18-144-145-146-147-148.
Attualmente il compendio immobiliare comprende due edifici dei quali uno principale già adibito ad abitazione, ristrutturato alla fine degli anni '90 sviluppato su tre livelli con tre unità residenziali oltre alla realizzazione di muri di contenimento del terreno a monte all'interno dei quali doveva essere costruito un garage, ma mai realizzato; l'altro invece era adibito ad uso agricolo con stalla al piano terra e fienile al piano primo, costruito con materiali di fortuna (parti in pietra , parte in legno e parte in mattoni di cemento) .
Gli edifici (principale e secondario) risultano inseriti nell'azzonamento del P.G.T. vigente come edifici di valore ambientale tipo "C", anche se a causa della ristrutturazione dell'edificio principale e delle caratteristiche costruttive dell'edifico agricolo hanno parzialmente perso le caratteristiche degli edifici storici di valore.
Attualmente l'edificio a destinazione agricola risulta vicino al fabbricato principale ma non unito allo stesso e con orientamento non parallelo allo stesso .
L'intervento in progetto da attuarsi mediante Piano di Recupero in base alla L.R. 12/2005 Art.14 prevede le seguenti opere e più precisamente :
ristrutturazione del corpo a destinazione agricola composto da stalla e fienile mediante demolizione/smontaggio e ricostruzione utilizzando il materiale derivante dalla demolizione modificando l'orientamento della struttura in modo da mantenerla sempre alla stessa dis-

tanza dall'edificio principale ma rendendolo parallelo allo stesso. La demolizione di detto corpo al posto della traslazione senza demolizione è necessaria in quanto la struttura risulta attualmente pericolante in quanto il piano è costituito da un basamento in mattoni di cemento particolarmente deteriorati che poggiano direttamente sul terreno in assenza di fondazioni in C.A. , il piano primo invece è costituito da assi di legno verticali in parte marcescenti e supportate da piantoni particolarmente instabili . Quindi essendo impossibile traslare la struttura nella nuova posizione risulta obbligatoria la demolizione e ricostruzione nella nuova posizione cercando di utilizzare in parte anche i materiali sani derivanti dalla demolizione. Sotto il nuovo corpo sarà realizzato un piano interrato a supporto di tutta la struttura, in calcestruzzo in modo da creare dei locali interrati ad uso superfici accessorie (ripostigli e wc), mentre la parte fuori terra sarà ristrutturata con cambio di destinazione da agricolo a residenziale mediante rifacimento delle solette interne in legno , della copertura con manto in Ardesia della Valmalenco , isolamento delle pareti perimetrali, serramenti in legno, tavolati per la distribuzione interna con zona giorno al piano terra e camera con bagno al piano primo.
Realizzazione di un nuovo corpo di unione tra l'edificio principale e il corpo secondario da utilizzarsi per l'inserimento del vano scala e ascensore (omologato per il superamento delle barriere architettoniche) , eliminando tutte le scale esterne attuali dell'edificio, in modo da collegare verticalmente all'interno del nuovo corpo tutti i livelli dal piano interrato al piano mansarda . Detto corpo sarà realizzato in muratura con finitura a “rasopietra “ con aperture sul fronte ovest con dimensioni simili a quelle esistenti del corpo principale comprese quelle sul vano scala . La copertura del nuovo corpo scala e ascensore sarà realizzata mediante il prolungamento verso nord della copertura dell'edificio principale in modo da rendere lo stesso più bilanciato. Detto corpo come previsto dalle disposizioni normative del P.G.T. Vigente non crea aumento di volumetria computabile in quanto la scala in progetto serve più unità immobiliari e l'ascensore elimina le barriere architettoniche.
Ristrutturazione del corpo principale mediante rifacimento delle solette interne in legno con massetto in calcestruzzo, isolamento termico sulla parte interna delle pareti in muratura esistenti, rifacimento della copertura mantenendo le quote di imposta interne aumentando spessore del pacchetto isolante e camera d'aria con manto in Ardesia della Valmalenco, modifica della distribuzione interna in modo da ottenere due unità residenziali collegate da dal nuovo corpo scala e ascensore e al corpo secondario, rifacimento impianti (elettrico, idro/termo/sanitario e ricambio dell'aria) , rifacimento dei serramenti sullo stesso modello di quelli esistenti .
Al piano terra si prevede la costruzione di un nuovo garage interrato in base alla legge 122/89 pertinenziale a tutti i corpi di fabbrica da realizzarsi a monte del fabbricato in parte all'interno del vano già scavato e in parte a monte mediante nuovo scavo sul versante, il tutto a cavallo tra la zona “ B2 ” e l a zona “E1”. Il nuovo garage sarà realizzato con struttura in calcestruzzo armato con soletta isolata e impermeabilizzata adeguata a sopportare il peso della terra vegetale riportata sopra la stessa. La superficie del garage sarà di circa mq. 148,97 comprensivi di spazi di manovra ed atta a garantire il parcamento di n° 5 posti auto al servizio dei fabbricati. Il rapporto aeroilluminante sarà garantito dal portone d'accesso e dalle finestre in bocca di lupo previste a monte. L'accesso è garantito sul lato sud dell'edifico e contenuto dal muro esistente . Sempre al piano terra a monte dei fabbricati nella porzione interrata saranno realizzate all'interno della zona “B2” di P.G.T. delle superfici accessorie ad uso centrale termica, bagno lavanderia, deposito sci disimpegni, guardaroba e un giardino d'inverno per areare la camera da letto dell'edificio principale.
Dal punto di vista estetico vengono realizzati alcuni abbaini sul corpo principale e sul nuovo corpo scala e ascensore, nuove terrazze sempre in legno, nuove aperture per garantire i rapporti aeroilluminanti dei vari locali e gli accessi ai fabbricati . Tutte le opere sono meglio evidenziate sui grafici allegati alla presente .

La nuova struttura sarà eseguita secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità.
In particolare:

Piani interrati realizzati completamente in Cls armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
Edifici fuori terra da realizzarsi con struttura interna ai muri esistenti portante completamente in legno costituita da pareti, solai e copertura , con isolamento termico in fibra di legno ad alta densità;
Solai in legno con caldana in calcestruzzo ;
Tavolati divisori in legno isolati acusticamente da cm. 10;
Intonaci interni a civile;
mantenimento delle porzioni in pietra esterne esistenti ;
Rivestimenti esterni in legno di larice vecchio recuperato dallo smontaggio dei legni originari che saranno ripuliti e trattati con protettivi all'acqua ;
Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro termophane;
Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in Ardesia della Valmalenco;
Balconi in legno;
Impianto elettrico a norma
Impianto idrosanitario completo d'apparecchiature
Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria alimentato mediante pannelli solari posati sopra il manto con la stessa inclinazione delle falde della copertura.
Tutte le opere in progetto sono meglio rappresentate sulle tavole allegate.
Tutte le superfici, i volumi , il sedime e la composizione dei volumi saranno mantenuti come in origine ad esclusione della rotazione dell'edificio secondario e del nuovo corpo scala e ascensore .
A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare.
Tutti i conteggi i calcoli planovolumetrici riferiti all'intervento sono riportati sulle tavole allegate alla presente. In progetto sono state rispettate le distanze regolamentari dagli edifici esistenti e futuri .
Sulla falda del tetto a est saranno previsti dei pannelli fotovoltaici per l a produzione di energia elettrica, come previsto dalle normative vigenti e
posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto e colore simile a quello della copertura.
Le sistemazioni esterne prevedono le superfici a verde , la strada d'accesso esistente in terra battuta , muri di contenimento rivestiti in pietra in pietra , i marciapiedi perimetrali e i solarium esistenti in lastre di porfido .
Il tutto come da progetto allegato .

Livigno, lì, 22.10.2026

Il tecnico:
Arch. Massino Riccardo Silvestri.