EX CONVENTO DELL'IMMACOLATA – CHIAVENNA

RELAZIONE

Il presente progetto analizza tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione del terzo piano dell'ala est ed ovest del complesso.
Sarà necessario innanzitutto adeguare la struttura alle normative vigenti per quanto riguarda impianti, solai, aspetti di igiene e accessibilità. Di primaria importanza, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è la realizzazione dell'ascensore e degli scivoli.

INFORMAZIONI GENERALI SULL'EDIFICIO

Il complesso ex convento dell'immacolata di Chiavenna è costituito da un palazzo prospiciente Via Lena Perpenti e da un ampio giardino delimitato dal Vicolo Saliceto e dalla Via Vanossi.
La proprietà è interamente circoscritta da un muro di cinta sul perimetro del quale è collocata una torretta ottocentesca a pianta ottagonale.

Il fabbricato principale è un esempio di costruzione cinquecentesca edificata fuori dall'impianto urbanistico del centro storico di Chiavenna, sviluppatosi sulle direttrici viarie nella fase di ricostruzione del borgo dopo l'incendio dei Grigioni del 1486.

Il portale, che reca la data 1589, ricalca il disegno di quello dei palazzi della famiglia Pestalozzi in Via Dolzino ed è assimilabile agli stessi per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e gli elementi architettonici fondamentali.

L'impianto originario, rilevabile ancora dal Catasto austriaco del 1853, indica che la costruzione era originariamente distinta in due palazzi costruiti in aderenza; ciò è rilevabile anche dall'analisi dei prospetti per quanto attiene l'allineamento delle finestre e le tipologie del contorno delle stesse.
Per il catasto austriaco i fratelli Francesco ed Ottavio Pollavini nel 1853 erano proprietari delle case e dei due orti, mentre il terreno ad est e la vigna divennero di proprietà degli stessi in successivi passaggi di proprietà.

Nel 1927, con atto notarile rogato dal dott. Luigi Bossi, notaio in Chiavenna, l'Istituto dell'Immacolata acquista l'immobile che rimane di proprietà della Congregazione delle Figlie della Croce fino ai giorni nostri quando passa in proprietà all'Ente Comunità Montana della Valchiavenna per la ristrutturazione e la riconversione.

L'edificio è costruito con murature perimetrali in pietra intonacate, al piano terra i solai sono realizzati con volte in pietra e malta, mentre ai piani superiori, i solai, sono parte in legno (gli originali) e parte in soletta mista a seguito degli interventi di ristrutturazione degli anni '70 che hanno interessato anche la copertura con la realizzazione di una struttura in C.A. e soletta mista e la posa del manto in "piotte".

I serramenti esterni sono in legno laccato, mentre i pavimenti sono di diversi tipi e materiali, i vecchi originali pavimenti in pietra e legno, presenti solamente al piano terra ed in parte al primo piano, sono stati sostituiti con paviemntazioni di gres e ceramicadi dubbio gusto.

L'impianto idrotermosanitario è realizzato senza una corretta suddivisione in zone; i corpi radianti sono in ghisa; la centrale termica è situata nell'area del giardino, interrata, e deve essere adeguata alle normative vigenti.

L'impianto elettrico è stato parzialmente sistemato, soprattutto negli ambienti che erano destinati a scuole, nel rispetto della normativa vigente.

Il cortile presenta un buon stato di manutenzione.

DATI CATASTALI E SUPERFICIE

Fg. 17 mappale 77	mq 3430
Fg. 17 mappale 78	mq 130
Fg. 17 mappale 79	mq 270
Totale	mq 3830

FABBRICATO PRINCIPALE
Compreso portico e wc mq 826.04

FABBRICATO ACCESSORIO TORRE
mq 17.16

SUPERFICIE CORTILE INTERNO
mq 153.12

SUPERFICIE A GIARDINO
mq 2795.18

SUPERFICIE A CAMPO GIOCHI
mq 970 c.a.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE FUTURA

Gli interventi previsti sono volti alla radicale ristrutturazione dell'intero terzo piano dell'edificio per la realizzazione di 11 camere indipendenti per un totale di n° 21 posti letto e la definitiva sistemazione dell'area di regresso. E' intenzione, infatti, della C.M. destinare gli spazi del terzo piano a foresteria.

L'intervento progettato prevede opere relative a :

- **Sistemazioni esterne**

Verranno realizzati n° 23 posti macchina nel parcheggio interrato mentre 25 autovetture troveranno posto nel parcheggio scoperto sovrastante; l'accesso si avrà da un nuovo ingresso carraio e pedonale su Via Vanossi che costituirà anche l'ingresso secondario della struttura.
Per la realizzazione dell'intervento sarà indispensabile demolire le superfetazioni realizzate negli ultimi decenni quali la serra, il blocco servizi della ex scuola materna e il box/lavanderia.
L'intervento nella scelta dei materiali dovrà essere consono e rispettoso delle caratteristiche del fabbricato, in particolare si prevede la realizzazione della pavimentazioni del parcheggio in porfido del trentino, scivoli, cordoli e scala di collegamento del parcheggio scoperto al box interrato in pietra naturale di beola tipo Irania, acciottolato in pietra locale per la corte.

- **Realizzazione impianti**

E' previsto l'adeguamento degli impianti elettrico, termico, idrosanitario ed antincendio in particolare la sistemazione della centrale termica, per accedere alla quale sarà prioritaria la costruzione di una nuova scala esterna.

- **Abbattimento barriere architettoniche**

Per garantire l'accessibilità ai vari piani, oltre alla realizzazione di scivoli e camminamenti esterni, è prevista la realizzazione di un blocco ascensore sull'ala est dell'edificio in aggiunta all'impianto previsto nei lavori di ristrutturazione dell'ala ovest al fine di servire , con accesso dal piano terra, i sovrastanti piani primo, secondo e terzo.

- **Realizzazione camere al terzo piano**

I principali lavori consistono nel consolidamento del solaio tra secondo e terzo piano, nella demolizione dei tavolati esistenti e successiva ridistribuzione degli spazi per la realizzazione di sala TV e locale prima colazione a servizio delle cinque camere dell'ala ovest e delle sei camere dell'ala est tutte dotate di servizi igienici esclusivi ed indipendenti.
Sarà necessario inoltre, al fine del contenimento energetico, controsoffittare il solaio di copertura in lastre di cartongesso accoppiate a pannello coibente.
Le caratteristiche costruttive progettate prevedono la realizzazione delle pavimentazioni in legno di castagno per le camere ed i corridoi, in granito gres e ceramica i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi .

Gli interventi previsti, di seguito suddivisi per categorie e costi, consistono in :

scavi	euro	41.727,44
demolizioni, rimozioni e sabbiature	euro	26.565,39
calcestruzzi per murature e C.A.	euro	188.508,74
impermeabilizzazioni	euro	14.645,98
pozzetti e tubazioni	euro	23.321,15
murature e tavolati	euro	14.481,71
intonaci e tinteggiature	euro	29.124,94
sottofondi, pavimenti e rivestimenti	euro	41.418,35
opere in pietra naturale	euro	66.999,77
opere da falegname	euro	65.838,53
opere da fabbro	euro	35.293,68
opere da lattoniere	euro	2.300,00
impianto ascensore	euro	30.500,00
assistenze	euro	33.150,00
piccoli lavori	euro	9.837,33

Il costo complessivo dell'intervento assomma presuntivamente a €. 1.000.000 (unmilione), di cui €. 623.713,01 per lavori e €.376.286,99 a disposizione dell'Amministrazione.

RELAZIONE ECONOMICA

Sommano per lavori a misura	€.	485.467,63
Sommano per lavori a corpo	€.	115.305,00
Sommano per lavori a misura	€.	600.772,63
Oneri per la sicurezza a corpo	€.	22.940,38
totale importo lavori ed oneri sicurezza	€.	623.713,01

A disposizione dell'Amministrazione :

per impianto elettrico	€.	55.000,00
per impianto di riscaldamento	€.	50.000,00
per impianto idrosanitario ed antincendio	€.	48.500,00
per spese tecniche :		
architettonico	€.	63.000,00
verifiche e progettazione strutturale	€.	7.000,00
sicurezza	€.	15.000,00
impianto elettrico	€.	9.545,00
impianto idrotermosanitario-antincendio	€.	16.800,00
per IVA :		
su lavori edili	€.	62.371,30
su impianto elettrico	€.	5.500,00
su impianto di riscaldamento	€.	5.000,00
su impianto idrosanitario ed antincendio	€.	4.850,00
per IVA ed addizionale :		
su spese tecniche	€.	14.112,00
su spese tecniche impianto elettrico	€.	2.138,08
su spese tecniche impianti idrotermosanitari	€.	3.763,20

su spese tecniche strutturali	€.	1.568,00	
su spese tecniche sicurezza	€.	3.360,00	
Per :			
Spese generali – art.18 Legge 109/94	€.	1.870,50	
Imprevisti	€.	6.908,91	

Sommano	€.	376.286,99	€. 376.286,99

TOTALE COMPLESSIVO			**€. 1.000.000,00**

Chiavenna, gennaio 2005

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Gini Reto