



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO DENOMINATO  
"OSTELLO" IN LOC. CALA D'OLIVA PRESSO L'ISOLA  
DELL'ASINARA - CIG 3774687A3E**

**RELAZIONE TECNICA**



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

### **PREMESSA**

Il presente elaborato descrive l'intervento di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio denominato "Ostello" o "ex caserma agenti" in località Cala d'Oliva, borgo posto nella parte nord-occidentale dell'isola dell'Asinara.

L'edificio fino alla dismissione delle carceri sull'isola dell'Asinara era utilizzato come caserma agenti.

In seguito è stato riconvertito in ostello della gioventù e attualmente funziona come tale durante tutto l'anno.

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO**

L'ex-caserma agenti ora adibita ad ostello della gioventù è situato in posizione di alta visibilità, con accesso dalla strada principale, mediante una scalinata.

L'edificio si costituisce di due piani fuori terra ed è chiuso da una copertura piana cui si accede mediante una botola. Originariamente l'edificio aveva una copertura a falde ed un sottotetto che veniva utilizzato per stoccare suppellettili varie.

Successivamente sono state demolite le falde della copertura, il solaio è stato "ricucito" e la rampa di scale d'accesso al sottotetto è stata murata ma non demolita.

L'estradosso del solaio è diventato quindi una terrazza impermeabilizzata con guaina bitumata.

L'impermeabilizzazione presenta dei problemi in quanto lascia infiltrare l'acqua piovana in più punti. L'acqua che si infiltra percola nel solaio del piano primo creando umidità all'intradosso e lungo le pareti.

Sulla superficie bitumata della copertura si notano inoltre diversi avvallamenti che fanno sì che l'acqua ristagni in diverse zone.

Lo stato generale della copertura richiede un intervento urgente per evitare il ripetersi e l'aggravarsi dei danni ai piani sottostanti e per proteggere la superficie non solo dall'acqua ma anche dal calpestio degli utenti occasionali che necessitano accedere alla copertura stessa.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE



Particolare di un punto di scarico delle acque meteoriche



Vista generale della copertura con le due botole d'accesso



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

### **MANUTENZIONI**

L'intervento in oggetto prevede la manutenzione straordinaria della copertura per fare in modo che non si abbiano ulteriori infiltrazioni d'acqua, per coibentarla e per rendere la superficie della terrazza calpestabile.

Si procederà alla rimozione completa della guaina presente e alla demolizione del massetto sottostante fino ad arrivare alla caldana del solaio.

Sulla superficie ripulita verranno applicati due strati di pannelli termoisolanti in poliuretano espanso da 5cm. I suddetti pannelli hanno la funzione di coibentare la copertura dell'edificio e forniranno la base su cui realizzare un massetto alleggerito con argilla espansa. Il massetto sarà steso con le necessarie pendenze per garantire il deflusso delle acque verso i punti scarico.

Sul massetto verrà posata l'impermeabilizzazione previa imprimitura del sottofondo. Si utilizzerà una guaina in polimero elastomerico armata con velo di vetro dello spessore di 4mm. Nella stesura della guaina dovrà essere posta particolare attenzione nell'imboccatura dei punti di scarico (messicani) e nell'imboccatura delle due botole. La guaina verrà stesa anche lungo il parapetto perimetrale fino ad un'altezza di 50 cm.

A protezione della guaina verrà steso un massetto di 5 cm di spessore armato con rete elettrosaldata. La superficie verrà pavimentata con la posa di marmette prefabbricate di dimensioni 20x 20 cm, la sigillatura dei giunti verrà fatta con boiaccia o stucchi per pavimentazioni esterne. Successivamente verrà effettuato un trattamento idro-olio repellente per dare la finitura. Il pavimento dovrà essere calpestabile, antiscivolo, ingelivo e facile da pulire.

L'intervento di manutenzione prevede che si intervenga anche sul sistema di scarico delle acque meteoriche per renderlo perfettamente funzionante. Dovranno essere sistemati tutti gli scarichi per renderli completamente e adeguatamente funzionanti, sostituendo ove necessario gli elementi danneggiati o inadeguati.

### **BREVI CONSIDERAZIONI SULL'INCIDENZA PAESAGGISTICA**

Il presente progetto non altera in nessun modo l'incidenza paesaggistica dell'edificio, ma si limita a migliorarne la funzionalità. Non vengono modificati né la sagoma dell'edificio né i volumi.

I discendenti saranno eventualmente sostituiti con dei nuovi realizzati in rame così come gli esistenti. Mentre per qual che riguarda la tinteggiatura esterna non è prevista in quest'intervento.

## QUADRO ECONOMICO

<b>A) LAVORI</b>			
TOTALE LAVORI	€	86.865,90	
ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€	1.000,00	
MAGGIORAZIONE ISOLE MINORI 5%	€	<u>4.208,48</u>	
TOTALE LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA	€	92.074,38	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 92.074,38</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>			
B1 IVA 21%	€	19.335,62	
<b>SOMMANO SOMME A DISPOSIZIONE</b>	€	<u>19.335,62</u>	<b>€ 19.335,62</b>
<b>IMPORTO DEL PROGETTO</b>			<b>€ 111.410,00</b>