



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Ministero del Lavoro  
e delle Politiche Sociali



Italiadomani  
PIANO NAZIONALE  
DI RIPRESA E RESILIENZA

NEXT  
GEN  
EU

# COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Casa di Riposo ed Istituzioni Educative "SERRISTORI"



Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria  
e restauro conservativo nel complesso edilizio posto  
in piazza San francesco per il completamento della  
Residenza Sanitaria Assistenziale

## RELAZIONE



SCALA 1:100

PROGETTISTI

Arch. Leonardo Grifoni  
Geom. Fulvio Pierozzi

R.U.P

Ing. Serena Chieli



MARZO 2023



## RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto, così come proposto, prevede una serie di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo all'interno del complesso e sulla copertura, che permetteranno di completare la Residenza Sanitaria Assistenziale con la creazione di una zona cohousing e di uno spazio legato alla parte amministrativa denominato sportello al piano terra mentre al piano superiore sarà realizzato il refettorio, la palestra, due nuove camere con bagno esclusivo ed una zona destinata al centro diurno.

La ridefinizione, degli spazi interni, che prevede un ricontrollo dell'impianto distributivo, con conseguente formazione di spazi idonei all'accoglienza di anziani non autosufficienti, garantisce il completamento di una R.S.A. con integrazione di nuove zone funzionali che, non solo risponde ai requisiti, così come indicati dai regolamenti vigenti ma individua una serie di spazi articolati e variamente distribuiti che, per dimensioni tra di loro differenziati, possono favorire l'aggregazione e le relazioni tra gli ospiti, così come l'incontro tra gli ospiti e i familiari.

In tal senso i corridoi, per forma e dimensione, si configurano come spazi di relazione ed assieme alla zona pranzo che con l'apertura verso la loggia consente un suo impiego anche come soggiorno, l'ampio spazio per la cura della persona e una palestra di discrete dimensioni garantiscono tutta una serie di spazi "di tutti" che caratterizzano il complesso come luogo di comunità.

Non va altresì dimenticato il grande loggiato di cui sopra, aperto sulla corte, il più bel soggiorno all'aperto della città, che aperto a tutte le esposizioni, diviene nelle belle giornate luogo di ritrovo, di scambio e di relazione.

Della struttura fanno parte oltre alle dieci camere, per un totale di 19 posti letto, tutte di dimensioni superiori ai 18 mq previsti per Legge e tutte dotate di bagno adeguato, anche uno spogliatoio del personale con servizio autonomo, un ambulatorio, il bagno assistito, locali per materiali sanitari, e un deposito ripostiglio al piano primo; gli uffici amministrativi saranno posti al piano terra in quanto vi sono spazi adeguati per la segreteria, l'ufficio di presidenza e per gli archivi (la segreteria verrà organizzata in maniera tale da poter consentire comunque un passaggio per chi volesse fruire del giardino esterno).

Nel merito gli interventi edilizi proposti con il presente progetto vertono prevalentemente

sul mantenimento di spazi esistenti già agibili per le finalità di cui sopra con modesti interventi, fatta esclusione per la distribuzione delle nuove camere per le quali si prevede di individuare un corridoio parallelo alla loggia esterna con il mantenimento delle aperture esistenti e l'arretramento dei divisori che individueranno le cinque nuove camere.

Le tramezzature, intese quali opere necessarie a rendere funzionale il complesso, saranno poste sopra il pavimento per mantenere il carattere unitario dei diversi vani e per garantire anche eventuali successive modifiche distributive senza che questo comporti interventi significativi.

Le tramezzature in cartongesso, facilmente rimovibili, saranno utilizzate anche per alloggiare gli impianti che non andranno ad interessare i paramenti murari così come i setti portanti di antica formazione (per l'adeguamento dell'impianto antincendio, lo stesso ove possibile sarà contenuto in suddette pareti di cartongesso e comunque per modeste porzioni dovrà essere in sottotraccia ed in canalette sulle pareti esistenti); si precisa altresì che sempre per l'adeguamento dell'impianto antincendio si rende necessario compartimentare alcuni ambienti al piano terra, tramite apposizione di pareti di modesto spessore in cartongesso con resistenza al fuoco REI 30 su infissi preesistenti, chiaramente non modificando la riquadratura degli stessi e senza rimuovere gli infissi.

Oltre a quanto sopra detto gli interventi riguarderanno gli intonaci e le tinteggiature interne, per le quali, in buono stato di conservazione è prevista l'effettuazione di una campagna di saggi stratigrafici, a campione per la scelta delle colorazioni, da effettuarsi a calce dopo aver rimosso eventuali tinte a tempera preesistenti tramite raschiatura delle superfici con raschietto metallico e spazzola.

Le pareti finite saranno caratterizzate da uno zoccolo definito da un filetto così come dalla formazione di un nastro disposto al di sotto del soffitto che sarà tinteggiato in colore più chiaro di quello delle pareti.

Nel caso durante la campagna di saggi stratigrafici vengano messi in evidenza antichi affreschi o comunque tinteggiature caratterizzate da riquadrature, specchiature, cornici, filetti o quant'altro i lavori da intraprendersi saranno concordati con la Soprintendenza.

I pavimenti, come già accennato, allo stato attuale caratterizzati da materiale incongruo, in cattivo stato di conservazione ed in varie parti sconnessi, verranno completamente rimossi e sostituiti con pavimentazione in cotto, costituita da piastrelle della dimensione 14x28 disposte a spina di pesce con fascia di riquadratura. Le soglie saranno realizzate, se mancanti, in lastre di pietra serena.

Per gli infissi esterni così come per le porte interne si opererà, nei limiti del possibile, privilegiando il restauro così come da autorizzazione del progetto complessivo della Soprintendenza. Le sostituzioni complete saranno realizzate conformi nel disegno, nelle essenze e nei colori a quelle esistenti così come da autorizzazione del progetto.

Il restauro comunque comporterà la completa rimozione dell'infisso, la ripulitura di tutte le superfici, il saggio sulla colorazione, lo smontaggio, relativamente alle finestre, dei regoli di riquadratura per la formazione di scanalature atte ad alloggiare eventuali vetri termici, ripresa della verniciatura e nuova messa in opera dell'infisso recuperato.

In questa fase, si prevede anche il restauro su tutta la copertura del complesso, fatta eccezione sulla porzione su cui è stato eseguito intervento di restauro.

Tale intervento si rende necessario per eliminare le infiltrazioni che si stanno manifestando in molte zone, dovute essenzialmente alla pessima tenuta del manto e anche per migliorare l'aspetto strutturale, in quanto molti travetti dell'orditura lignea secondaria già sottodimensionati, hanno subito una notevole incurvatura.

Per il resto della copertura si prevede per lo più la sostituzione dei travetti fortemente sottodimensionati con la messa in opera di materiale di nuova provvista in abete o in castagno secondo i materiali preesistenti, con trattamento antitarlo degli stessi.

Si precisa comunque, che il materiale preesistente da reimpiegare dovrà comunque essere ripulito a spazzola, trattato con antitarlo e rimesso in opera; pertanto l'intervento nel suo complesso prevede la rimozione completa del manto di copertura e della lattoneria, con il calo a terra dello stesso, la ripulitura per il suo reimpiego, la rimozione dello scempiato in mezzane di cotto che dovranno essere completamente recuperate e il controllo di tutta l'orditura lignea e l'eventuale sostituzione della stessa in caso di necessità.

Di seguito verrà effettuata una rasatura, sopra al quale verrà posto uno strato di materiale impermeabilizzante e coibente in elastomero bituminoso al fine di evitare future infiltrazioni; infine verrà posto in essere il manto di recupero con integrazione di quello mancante con tegole e coppi di vecchia costruzione e rimessa in opera la lattoneria con canali di gronda e discendenti in rame di nuova provvista; il tutto senza apportare alcuna alterazione in altezza dell'attuale linea dell'aggetto di gronda.

L'intervento sarà completato con il completamento dei paramenti murari esterni che saranno tinteggiati a base calce con le colorazioni già esistenti.

Castiglion Fiorentino, 7 marzo 2023

Arch. Leonardo Grifoni

Geom. Fulvio Pierozzi