



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino
Area Tecnica

**RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA
DELLO STATO DI CONSERVAZIONE
PALAZZETTO DELLO SPORT**

Giaveno Aprile 2025

Responsabile Area Tecnica
Arch. Paolo Caligaris

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

4. DATI CATASTALI

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Riferibile ad affidamento servizio di gestione di impianto sportivo.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'edificio oggetto di valutazione, è sito in una zona posta su principale direttrice viaria costituita da C.so Piemonte / via Torino / via Colpastore prossimo alle principali linee di trasporto urbano (è a poche centinaia di metri dalla stazione bus).

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio.

Confini

L'area di sedime confina con un grande parcheggio dotato di pubblica illuminazione.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio oggetto della presente valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica a manica regolare con accessi distribuiti separatamente ai piani terreno e primo.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio è un tipico fabbricato sportivo degli anni 2000 con struttura portante in calcestruzzo armato, copertura in legno lamellare e tamponature esterne in muratura a cassa vuota, con superfici intonacate in buono stato di conservazione e non si rilevano distacchi o particolari ammaloramenti localizzati. La copertura è a falde è stata recentemente sostituita nel manto.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

Le pavimentazioni sono in materiale vario, piastrelle in ceramica nei bagni e spogliatoi, legno per la parte dedicata all'attività sportiva basket e pallavolo, gomma industriale per i corridoi distributivi ed infine piastroni per i terrazzi esterni.

I tramezzi e parti compartimentate verticali sono in monoblocchi adeguatamente rivestiti nei locali sanitari.

Gli infissi esterni che interni sono in alluminio e presentano un buon stato di manutenzione.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico con dispositivi di sezionamento e di protezione;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto antincendio;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria;
- impianto solare termico;
- impianto elevatore (ascensore);
- impianto di sollevamento acque luride e meteoriche;
- impianto di rete informatica;

Certificazioni

L'edificio non è dotato di autocertificazione di prestazione energetica in sostituzione dell'Attestato di certificazione energetica (ACE) ai sensi del D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (in G.U. 132, del 10 giugno 2009) - Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs.192 del 19 agosto 2005, concernente l'attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

Stato manutentivo dell'edificio nelle sue partiture.

Si evidenziano critiche le condizioni del *palchetto in legno* che non è più rispondente agli standard di utilizzo normativamente richiesto peraltro aggravato da “tacconi” maldestramente eseguiti dal gestore uscente.

Gli *infissi esterni/interni* pur presentandosi in buone condizioni di conservazione richiedono una regolazione per la verifica di tenuta e corretta funzionalità.

L'*impianto idrico e sanitario* pur essendo dotato di tutti gli elementi indispensabili ,si presenta in precarie condizioni nella rete distributiva in quanto annegata nei massetti dei pavimenti usurata in più punti tale da propendere per un suo rifacimento globale.

L'*impianto elettrico* relativo alle parti comuni ed a quelle di utilizzo esclusivo appare in sufficienti condizioni di manutenzione e risulta certificato nelle dichiarazioni di conformità prevista dalle vigenti leggi.

L'*impianto termico e solare* richiede la sostituzione di un intero corpo scaldante (seconda caldaia in parallelo ora ferma) e una revisione generale della funzionalità dei corpi scaldanti e UTA.

I *prospetti esterni* si presentano in buoni condizioni di manutenzione e per le parti decorate,⁴ è

comunque opportuno sottolineare che la tinteggiatura dell'intonaco lato ingresso superiore è stata realizzata di recente.

La *copertura* risulta in buono stato di conservazione e possono ritenersi rimossi i difetti contestati con la sua sostituzione intervenuta negli anni 2018/19.

Le *scale distributive* sono in buone condizioni di manutenzione, salvo per quanto riguarda l'esigenza di sostituzione delle guide di soglia poste sulle rampe di collegamento interno tra il piano terra e il piano primo.

Quanto all'*ascensore* non è stato possibile accertarne il funzionamento come non è stato possibile ottenere dal gestore uscente i contratti di manutenzione. Va quindi considerato scadente e necessario il suo ripristino sia funzionale che amministrativo.

Così come sono in corso gli adempimenti per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi da parte della proprietà.

Nella tabella di seguito proposta sono riportati a titolo riepilogativo – le situazioni ora descritte:

Tabella riepilogativa stato conservativo		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti	X	
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico parti esclusive		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici	X	
Impianto termico UTA	X	
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico parti comuni		X
Copertura		X
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	X	
Ascensore	X	

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare viene valutato **BUONO.**

4. DATI CATASTALI

Si rinvia agli allegati di riferimento.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

La destinazione d'uso e conferme alla destinazione di PRGC e non sussiste gravame di natura paesaggistica.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

Si rinvia alle schede di consistenza allegate (scheda parametri edilizi).