

RELAZIONE DI PERIZIA

STESA AL FINE DI

VALUTARE LO STATO DI STATICITA' ED

IL RELATIVO GRADO DI PERICOLOSITA'

DELLE STRUTTURE DEL COMPLESSO EDILIZIO

“LAUS HOTEL”

SITO IN VIALE EUROPA 36 – 26855 LODI VECCHIO (LO)

* * * *

1. – PREMESSA e MANDATO – Il complesso edilizio in epigrafe è stato oggetto nel tempo di vari interventi edilizi che, unitamente allo stato di abbandono, ne hanno determinato uno stato di fatto pericoloso tale da richiedere la redazione di una perizia atta a valutare “lo stato di conservazione delle strutture” del complesso edilizio in epigrafe e del relativo comportamento nel caso di applicazione dei carichi statici e sismici previsti dalla normativa vigente, individuando, se possibile, gli eventuali interventi sistematori nonché tutti quegli interventi, anche provvisori, necessari a tutelare l'incolumità pubblica.

2. - SOPRALLUOGHI ED INDAGINI EFFETTUATE - Il sottoscritto ha effettuato quindi il sopralluogo nello stabile “Laus Hotel”, accompagnato dal P.I. Antonio Aldo Bombelli e dall'Avv. Ludovica Perissutti, in data 25.07.2024. E' stato quindi ispezionato l'intero fabbricato e sulla base della documentazione prodotta dal p.i. Aldo Bombelli e risultante dai seguenti atti amministrativi depositati presso il Comune di Lodi Vecchio:

- pratica edilizia n. 46/88: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano terreno (da salone a sala ristorante) e a tutto il primo piano (da residence ad albergo);
 - pratica edilizia n. 40/91: ampliamento nuovo vano a servizio della mensa, cambio di destinazione, nuovo ristorante e varianti al complesso edilizio;
 - pratica edilizia n. 14/92: realizzazione di un edificio ad uso ricovero autovetture;
 - pratica edilizia n. 10/97: ampliamento del complesso edilizio a servizio della zona industriale;
 - pratica edilizia n. 36/97: chiusura parziale di alcuni balconi nel complesso edilizio;
 - pratica edilizia n. 15/99: recupero ad uso abitativo dell'attuale sala giochi biliardi al primo piano, con trasferimento della stessa al piano terreno;
- è stato possibile individuare le strutture messe in opera nelle varie fasi costruttive e quindi dedurre le relative conclusioni sotto il profilo strutturale.



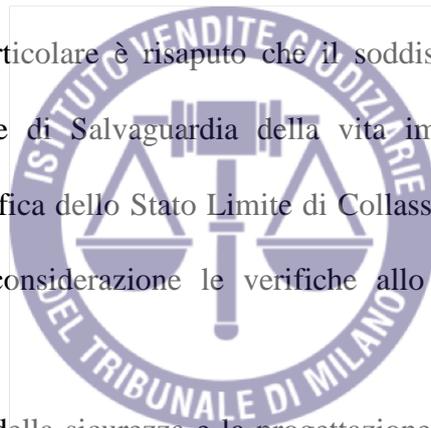
3. - ANALISI DELLA STATICITA' DELLE STRUTTURE – Le analisi e la verifica “sommara” della struttura sono state condotte tenendo presente le seguenti disposizioni normative:

- **Legge 5 novembre 1971 n. 1086** (G.U. 21 dicembre 1971 n. 321) “*Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato , normale e precompresso ed a struttura metallica*”;
- **Legge 2 febbraio 1974 n. 64** (G.U. 21 marzo 1974 n. 76) “*Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*”;
- **D.M. Infrastrutture Trasporti 17 gennaio 2018** “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”;

- **CIRCOLARE 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP.** *“Istruzioni per l’applicazione dell’«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al D.M. 17 gennaio 2018”.*

Dopo aver effettuato il sopralluogo e visto lo stato attuale di degrado delle strutture (cfr. fotografie allegate) lo scrivente non ha reputato necessario effettuare ulteriori indagini (saggi, carotaggi, prove di carico, indagini parametriche ecc.).

Lo scrivente fa altresì presente che la valutazione della sicurezza strutturale delle costruzioni esistenti richiederebbe la verifica degli stati limite definiti al punto 3.2.1 delle N.T.C. 2018 con le precisazioni riportate ai punti 8.2 e 8.3. In particolare è risaputo che il soddisfacimento della verifica allo Stato Limite di Salvaguardia della vita implichi anche il soddisfacimento della verifica dello Stato Limite di Collasso, mentre **non è necessario** prendere in considerazione le verifiche allo stato limite di esercizio.



La valutazione della sicurezza e la progettazione degli interventi su costruzioni esistenti devono infatti tener conto dei seguenti aspetti:

- la costruzione deve riflettere lo stato delle conoscenze al tempo della sua realizzazione in quanto possono essere insiti e non palesi difetti di impostazione e di realizzazione;
- la costruzione potrebbe essere stata soggetta nel tempo ad azioni i cui effetti non siano completamente manifesti;
- le strutture possono presentare degrado e/o modificazioni significative rispetto alla situazione originaria (vedi in particolare il cedimento della porzione di fabbricato sul lato Nord – Est).

Sempre durante il sopralluogo citato si è constatato, infatti, oltre alla corrispondenza delle dimensioni geometriche agli elaborati grafici redatti dall'Arch. Tiziano Zerbo, lo stato fessurativo ed il notevole degrado dell'immobile. Si sono potuti rilevare infatti, proprio attraverso le parti deteriorate, lo schema strutturale realizzato e l'intera tipologia dei materiali messi in opera (cfr. sempre documentazione fotografica). Anche se il livello di conoscenza dell'edificio nella verifica sommaria è stato assunto pari a LC1 (rilievi e verifiche in situ limitate) le carenze strutturali sismiche oggi sono più che evidenti in quanto la struttura è stata realizzata in tempi in cui la Normativa Sismica non esisteva e quindi non era applicabile.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto, allo stato attuale, non necessario procedere a prove di carico sui solai, ad eventuali indagini magnetometriche e prelievi con relative prove di laboratorio, ad indagini video endoscopiche su fondazioni e solai in quanto, visto anche il cedimento della parte di fabbricato sul lato Nord – Est e, tenendo conto che il fabbricato è in zona sismica 3, non solo necessiterebbe di una notevole ristrutturazione statico-edilizia ma di interventi di carattere sismico (tipo rivestimenti in acciaio) in corrispondenza dei nodi “trave-pilastro” e di notevoli rinforzi strutturali all'intradosso ed all'estradosso dei solai.

Tali rinforzi implicano inoltre il rifacimento di tutte le opere impiantistiche e di finitura.

4. - CONCLUSIONI – Considerata l'analisi e la relazione strutturale descritta sommariamente al precedente punto 3., appare evidente che i costi di adeguamento sismico delle strutture comporterebbero anche ad una demolizione completa delle finiture (pavimenti, intonaci ed impianti) ed una

loro ricostruzione totale e quindi notevoli costi di costruzione tanto da consigliare, come già realizzato in strutture analoghe, la DEMOLIZIONE TOTALE dell'immobile ed una sua ricostruzione di spazi e volumi "ad hoc" per le esigenze future garantendo, a seconda dell'utilizzazione che necessiterà, un costo inferiore e più consono anche alle nuove esigenze urbanistiche.

Biella, 28 ottobre 2024

Il Tecnico

Ing. Arch. Generoso De Rienzo ***

****Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



ALLEGATO: Documentazione Fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











