



**COMUNE DI TADASUNI**  
Provincia di Oristano

# Lavori di riqualificazione dell'area compresa tra la Via Grazia Deledda e la Via Adua

## PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO

Committente:  
Comune di Tadasuni  
*Via San Michele, snc - 09080 Tadasuni OR*

Responsabile del procedimento:  
Geom. Graziano Piras

Progettista:  
Arch. Alberto A. Loche  
Collaboratore:  
Dott. Filippo Sanna

oggetto dell'elaborato:  
**Relazione descrittiva e tecnica dell'intervento**

elaborato n.

# A01

file:  
PESEC\_A01.pdf

scala grafica:  
.....



## **A.01 RELAZIONE DESCRITTIVA E TECNICA DELL'INTERVENTO**

### **1. Dati generali**

**Comune di:**

Tadasuni(OR)

**Denominazione dell'intervento:**

"Lavori di riqualificazione dell'area compresa tra la Via Grazia Deledda e la Via Adua"

**Soggetto titolare dell'iniziativa:**

Amministrazione comunale di Tadasuni

**Responsabile:**

RUP: Geom. Graziano Piras

**Progettista:**

Arch. Alberto A. Loche

**Livello di Progettazione:**

Progetto Definitivo Esecutivo

**Riferimenti catastali:**

Il fabbricato è catastalmente individuato al NCEU al Foglio 8 Particella 90 del Comune Censuario di Tadasuni

**Ubicazione:**

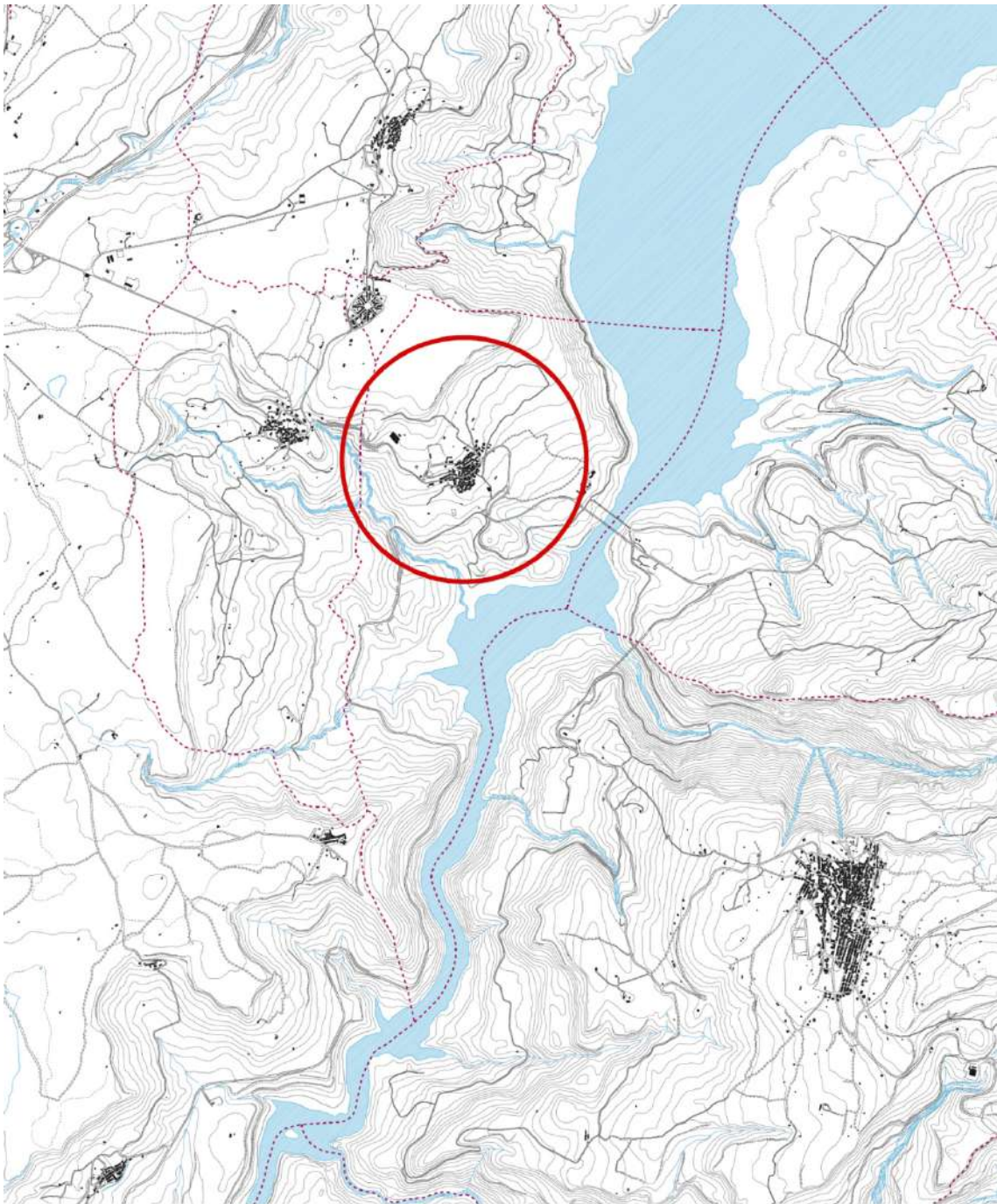
L'edificio è ubicato nella zona nord-est del centro storico di Tadasuni, all'incrocio fra le vie Adua, San Michele e Grazia Deledda. L'ingresso all'edificio si trova sulla via Adua al civico 46.

### **2. Oggetto dell'intervento**

L'intervento consiste nel restauro e nel risanamento conservativo di un immobile in disuso e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive, per un corretto utilizzo del tempo libero, con lo scopo di favorire la **valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica** del centro storico di Tadasuni.

I suddetti interventi saranno finanziati con fondi del bilancio comunale.

### 3. Ubicazione - Ambito territoriale dell'intervento:



*Inquadramento territoriale*

**"Tadasuni** (Tadasune in sardo, pronuncia: Tadasùne) è un piccolo borgo che sorge nel versante occidentale del lago Omodeo. Il comune, appartenente alla provincia di Oristano, conta 154 abitanti e si trova nella regione storica del Guilcer a 180 metri sul livello del mare.

L'economia è basata soprattutto sull'agricoltura e sull'allevamento. Il territorio, comprendente l'area speciale Lago Omodeo, presenta un profilo geometrico ondulato, con variazioni

altimetriche non molto accentuate, che vanno da un minimodi 102 a un massimo di 267 metri sul livello del mare. L'abitato, interessato da una consistente crescita edilizia, ha un andamento plano-altimetrico tipico delle zone di collina.

"Tadasuni appartiene alla subregione storica e geografica del Guilcer o Guilcier: il nome è un acronimo derivato dall'antico dipartimento post-giudicale denominato Parte Cier Real con il suo capoluogo Guilarze (oggi Ghilarza).

..... omissis

L'origine del toponimo **Tadasuni** è incerta, ma è interessante la proposta dello storico sardo Giovanni Spano secondo cui deriverebbe dalla parola semitica "Thetashàn", vale a dire "casa ricca". Il paese è menzionato nel condaghe della chiesa di Santa Maria di Bonarcado in relazione ai possedimenti dei monaci camaldolesi in Sardegna. Nel Medioevo infatti, facendo parte del regno giudicale di Arborea, il paese fu interessato dall'insediamento di monaci toscani che ne promossero e avviarono lo sviluppo agricolo.

Come le altre ville infeudate della Sardegna il primo embrione del municipio di Tadasuni sorse nel 1771, quando in tutta l'isola furono istituiti i Consigli Comunitativi. Il comune entrò a far parte nel 1859 del circondario di Oristano e del mandamento di Sedilo, in provincia di Cagliari. Nel 1927, con r.d. 16 giu. n. 1139, venne aggregato amministrativamente a Ghilarza fino al 1958, quando riacquistò la propria autonomia con l.r. 17 giu., n.16.

L'abitato si articola in una rete di percorsi su cui si affacciano le abitazioni in pietra. Di particolare interesse la chiesa intitolata a San Nicola di Bari, in stile neoclassico e costituita da conci di calcare scuro, e la chiesa di Santa Croce, edificata nel XVIII secolo."

Tratto da relazione storica del PPCS di Tadasuni

Come già accennato, l'edificio oggetto del presente intervento, ricade all'interno del centro storico del comune di Tadasuni e, inoltre, presenta chiaramente le caratteristiche tipologiche della residenza tradizionale. A tal riguardo, si riporta un estratto della relazione storica del PPCS di Tadasuni:

"La casa del Guilcer è riconducibile al tipo a corte retrostante, con corpo di fabbrica residenziale di piccole dimensioni. Si tratta del risultato di una commistione di caratteri propri dei centri del Campidano settentrionale e di quelli più montani del Meilogu. L'impianto planimetrico, generalmente a spessore semplice, deriva dalla giustapposizione secondo il fronte strada di due o tre cellule su un unico livello e piccola corte retrostante, con uno schema che potrebbe essere definito come una versione elementare della casa con la sala. Si riscontrano anche case minime bicellulari con sviluppo in profondità e corpo di fabbrica a doppio spessore su lotto stretto. Lo sviluppo su due livelli è diffuso nei centri di maggiore importanza. I fronti strada in genere non presentano interruzioni e il portale per l'accesso carrabile alla corte è disposto sul retro. Nel panorama tipologico della casa rurale pre-moderna si distingue il palazzetto, affermatosi a partire dalla fine dell'Ottocento.

Il muro è l'elemento che maggiormente caratterizza le costruzioni tradizionali, sempre riconducibile a due paramenti in basalto o trachite accostati e ammorsati puntualmente attraverso l'uso di elementi passanti la cui lunghezza regola lo spessore complessivo. I ricorsi, generalmente suborizzontali o ad opera incerta, sono allettati con l'uso di malte di terra e zeppe lapidee.

La cellula edilizia cresce per successivi raddoppi: in altezza, spostando verso l'alto il focolare e il nucleo abitato, mentre ai piani terra rimangono le funzioni strumentali e gli spazi di relazione. In questa crescita, il collegamento tra i diversi livelli avviene generalmente con una scala interna. In alcuni casi la cellula raddoppia anche in profondità.

Le cellule possono poi essere raddoppiate sul fronte strada, di conseguenza la casa minima "monocellulare" diventa una variante con il prospetto pubblico più esteso. In questo caso la crescita in altezza determina una struttura più complessa e una nuova qualità dell'abitazione. La distinzione tra il piano terreno e i piani alti si fa più netta, con il livello inferiore destinato ad ospitare le derrate domestiche mentre i piani superiori formano l'abitazione vera e propria. Sebbene mantenga il legame con la cellula elementare nella fitta maglia muraria, la casa alta si pone come elemento caratterizzante di una dimensione più urbana, con l'allineamento prevalente su strada e un'evoluzione che la porta a somigliare alla schiera di città o al palazzetto. Frequente è anche l'accorpamento di più cellule contigue. Nel caso specifico di Tadasuni i due ultimi casi risultano eccezione.

Esiste poi una dimensione collettiva. Si tratta dei cosiddetti "vicoli". Spazi su cui convergono una pluralità di unità abitative e che nascono in risposta alla divisione delle proprietà per successione.

Nel corso dell'800 la struttura dei percorsi dei centri matrice si confronta con gli sventramenti dovuti all'apertura delle strade nazionali e provinciali. Gli effetti di questi interventi, benché circoscritti ai margini del percorso principale, costituiranno uno dei primi fattori di innovazione. Sui margini delle strade di attraversamento, si ricostruiranno tipi edilizi più "decorosi e civili", sotto forma di palazzi (palathus). I nuovi edifici esprimeranno un approccio razionale e simmetrico allo spazio abitativo, estraneo alla forma dell'architettura regionale. Si tratta di una delle manifestazioni della fase di passaggio da una società rurale a una forma moderna di borghesia.

Nei primi anni del '900, di fronte a perimetri dello spazio abitato che sono rimasti quasi gli stessi, si assiste ad un incremento di patrimonio per densificazioni, raddoppi, intasamenti e divisioni. Il mutato rapporto tra mondo rurale e urbano hanno portato inoltre nuovi elementi tecnologici e culturali nell'ambito della costruzione. La modificazione che il palazzo introduce nel paesaggio urbano è radicale: essa introduce un connotato urbano fortemente standardizzato contribuendo all'unificazione di paesaggi urbani fino a quel momento diversificati."





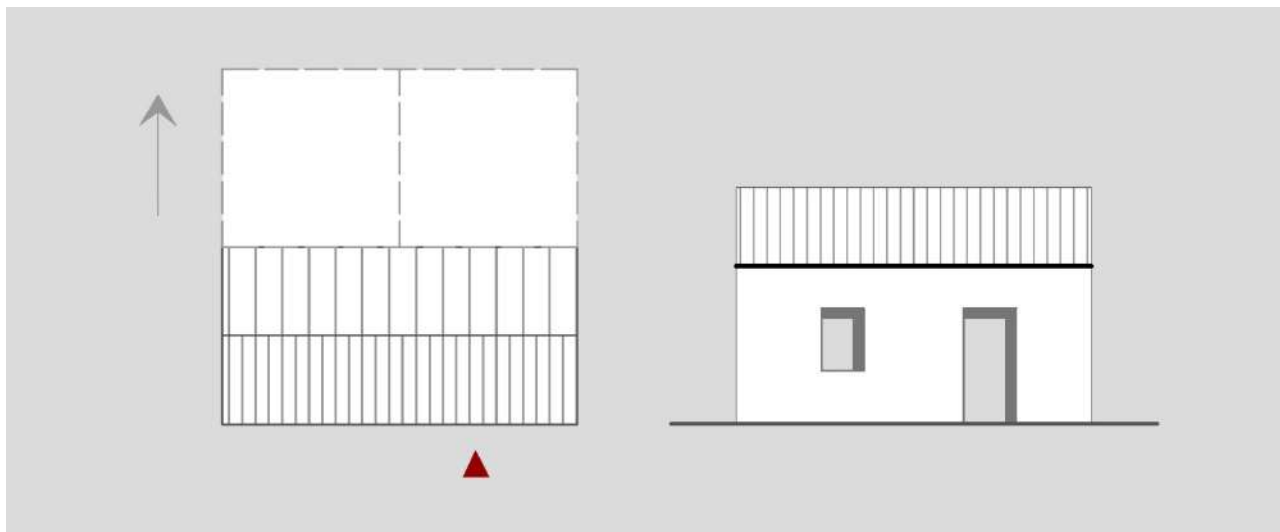
Vista aerea dell'area di intervento

L'edificio oggetto di interventi è del tipo:

Il tipo edilizio C è costituito da due cellule allineate lungo il filo strada derivate dallo sviluppo diacronico del tipo A o frutto di un impianto sincronico e dunque pensato già dal principio come edificio compiuto. Nel primo caso il vano laterale è realizzato in tempi successivi rispetto a quello d'ingresso in relazione alle mutate esigenze o al miglioramento delle condizioni economiche dei proprietari; nel secondo caso, l'edificio è il frutto di un intervento unitario.

Generalmente il corpo di fabbrica è realizzato nella quasi totalità dei casi a filo strada ed ha una corte

retrostante. L'accesso avviene dunque direttamente dalla via, in una costante relazione tra lo spazio pubblico e quello privato che è caratteristica del tipo edilizio C e, più in generale, dell'abitazione di Tadasuni.



Lo sviluppo in profondità, quando presente, avviene secondo le stesse modalità indicate per il tipo A, con la semplice giustapposizione di cellule murarie sul retro dell'edificio.

Il prospetto si caratterizza per la presenza di due aperture, una per ciascuna delle due cellule che costituiscono l'edificio: la porta di ingresso e la finestra. La copertura, costituita all'estradosso da un manto in coppi, è ad una falda, o più spesso a capanna. In entrambi i casi il colmo è parallelo al filo strada.

#### 4. Compatibilità territoriale:

Il progetto prevede di realizzare gli interventi di messa in sicurezza del fabbricato e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali, migliorando significativamente la qualità architettonica e paesaggistica del centro storico del comune di Tadasuni.

Le metodologie di intervento saranno a basso impatto ambientale e ridurranno al minimo l'effetto delle opere sulle componenti ambientali.

La destinazione d'uso dell'intervento è compatibile con il territorio in cui si inserisce in quanto costituisce restauro e recupero funzionale dell'edificio in oggetto, per garantirne la conservazione e la fruibilità.

#### 5. Conformità urbanistica:

Il progetto prevede di realizzare gli interventi di messa in sicurezza del fabbricato e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali.



La zona sulla quale insistono gli immobili e le aree oggetto di intervento sono definiti dal PUC come zona S3 all'interno della zona omogenea A "centro storico" ed all'interno del centro matrice del comune di Tadasuni, quindi sottoposta al vincolo paesaggistico e architettonico ai sensi ex art. 136, 142, 143 e 146D.Lgs 42/04 s.m.i.

L'edificio, edificato alla fine del 1800, è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, qualsiasi intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna.

Il Comune di Tadasuni è dotato di Piano Particolareggiato, approvato definitivamente con Determinazione N. 846 con prot. N. 27725 del 23/07/2019. Gli immobili oggetto di intervento sono individuati nelle Schede di progetto del P.P. - Unità Edilizia 1 e 2.

Gli interventi consentiti sono:

*Interventi edilizi*

*Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.*

*Indicazioni e indirizzi di intervento*

*E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.*

Nel catasto terreni e fabbricati le aree risultano individuate al Foglio 8 Particella 90 Comune di Tadasuni (L023) (OR), Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 2,5 vani.

## **6. Vincoli di tutela del bene:**

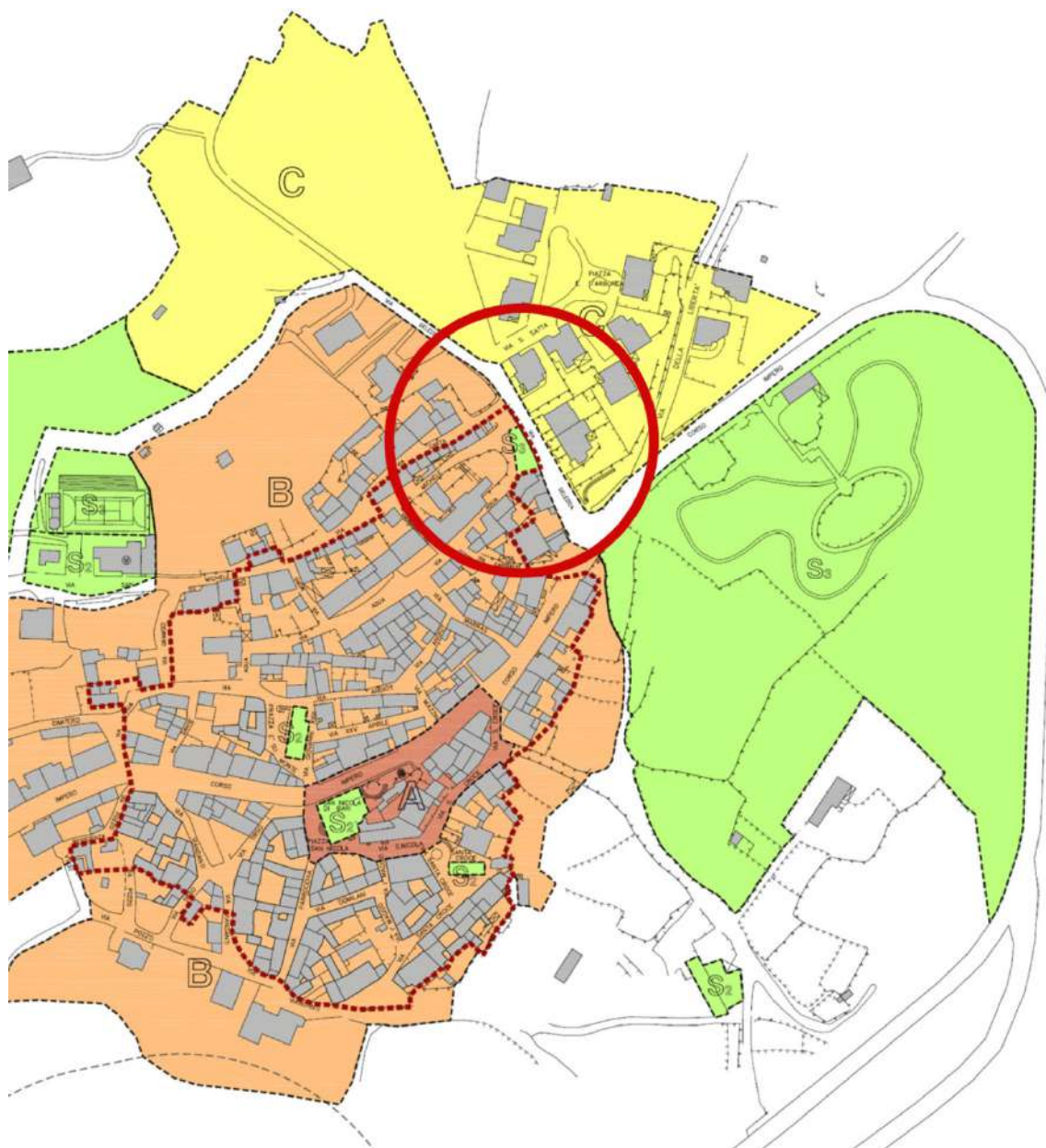
L'area di intervento è sottoposta alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

Ogni intervento è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi ex art. 136, 142 e 143 D.Lgs 42/04 s.m.i.: Vincolo paesaggistico e architettonico e del rilascio del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna per il vincolo ope legis ai sensi dell'art. 21D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.



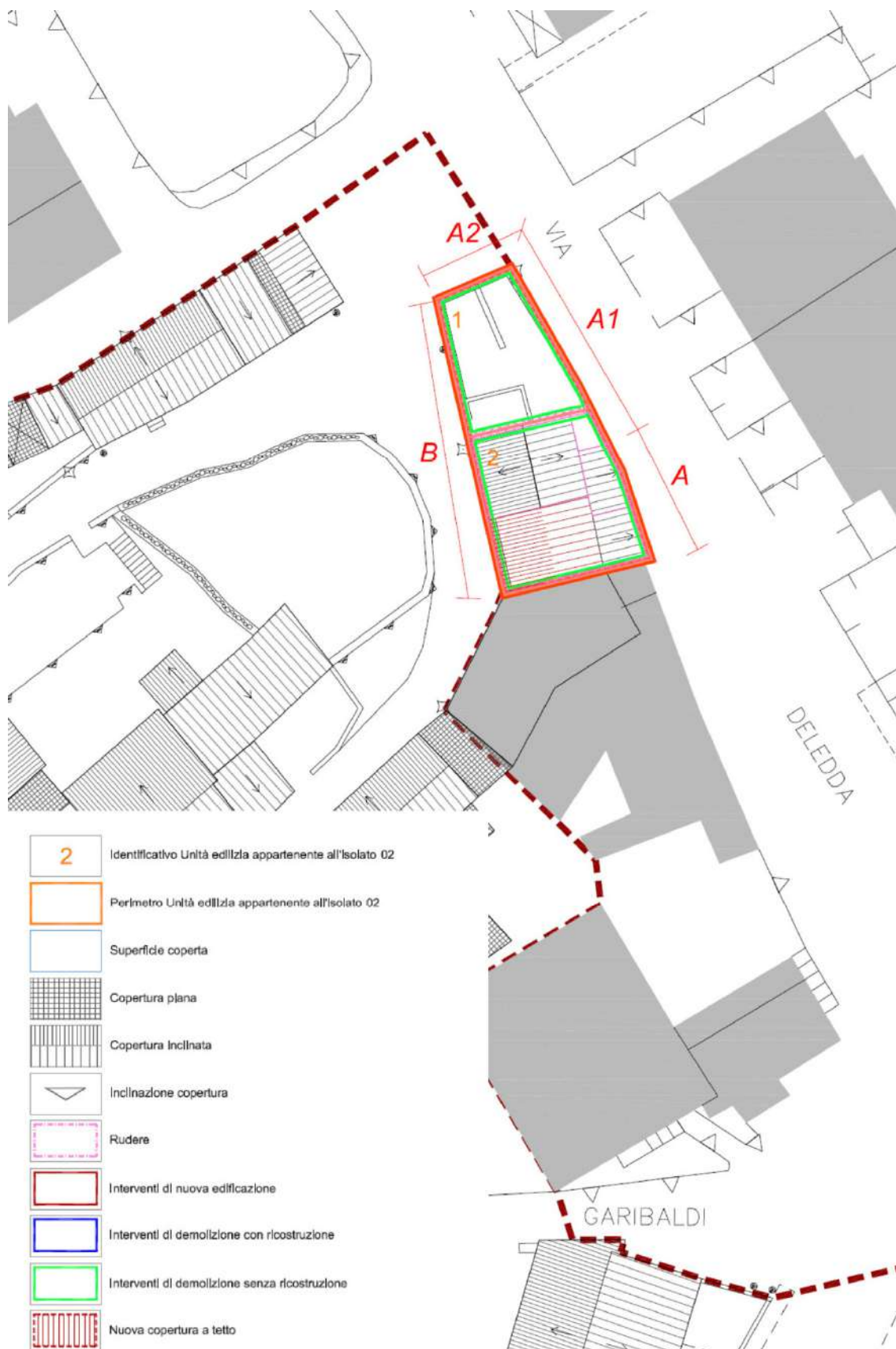
- Perimetro da PPR
- Perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 28/11/2008

*Centro di antica e prima formazione*



Stralcio PUC – Zona omogenea S3





Estratto del P.P. – Isolato 02, Unità Edilizie 1 e 2



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE		INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Proprietà	privata	Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.
Superficie lotto	58,69 mq	
Superficie coperta	0,00 mq	
Volumetria edificata	0,00 mc	
Rapporto di copertura	0,00 mq/mq	
Indice edificato	0,00 mc/mq	
STATO DI CONSERVAZIONE		INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO
strutture:	mediocre	
finiture esterne:	mediocre	E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.
DATAZIONE:		
Edificio riconducibile al periodo compreso tra il 1900 e il 1950		
CARATTERI TIPOLOGICI:		
Tipo C - Edificio con fronte bicollinare		
CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:		
Rudere		
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:		
Zona B del P.U.C.		
CARATTERI COSTRUTTIVI:		
Strutture verticali :	pietra	
Strutture orizzontali intermedie:	-----	
Copertura:	-----	
Scale esterne:	-----	
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI		
Finitura pareti :	-----	
Porte:	-----	
Finestre:	-----	
Passi carrai:	-----	
Sistemi di oscuramento	-----	
Grate:	-----	
Soglie:	-----	
Balconi:	-----	
Parapetti:	-----	
Mensole:	-----	
Soluzioni di gronda:	-----	
ELEMENTI DECORATIVI		
Cornici di gronda:	-----	
Cornici marcapiano:	-----	
Cornici finestre:	-----	
Altro:	-----	
DESTINAZIONE D'USO:		
piano terra:	-----	
piano 1°:	-----	
piano 2°:	-----	
piano 3°:	-----	
corpi accessori:	-----	
SPAZI NON EDIFICATI		
Cortile	-----	
recinzione	-----	

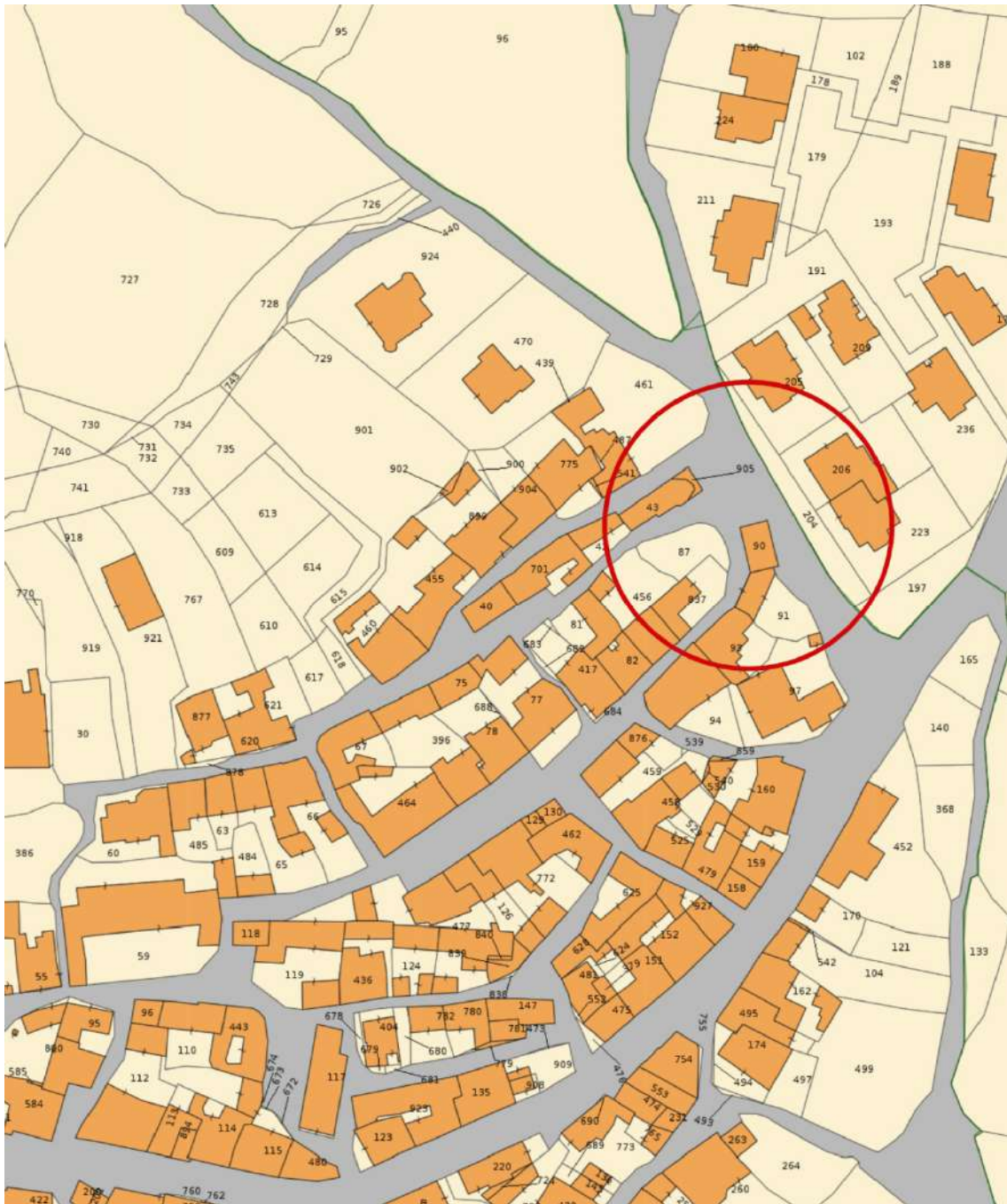
Scheda di progetto del P.P. - Unità Edilizia 1





<p><b>INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Proprietà:</td> <td>privata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie lotto:</td> <td>86,21</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta:</td> <td>82,40</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volumetria edificata:</td> <td>234,91</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura:</td> <td>0,96</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice edificato:</td> <td>2,72</td> <td>mc/mq</td> </tr> </table> <p><b>STATO DI CONSERVAZIONE</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>strutture:</td> <td>mediocre</td> </tr> <tr> <td>finiture esterne:</td> <td>mediocre</td> </tr> </table> <p><b>DATAZIONE:</b>          Edificio riconducibile al periodo compreso tra il 1900 e il 1950</p> <p><b>CARATTERI TIPOLOGICI:</b>          Tipo C - Edificio con fronte bicellulare</p> <p><b>CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:</b>          Rudere</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:</b>          Zona B del P.U.C.</p> <p><b>CARATTERI COSTRUTTIVI:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Strutture verticali:</td> <td>pietra</td> </tr> <tr> <td>Strutture orizzontali intermedie:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Copertura:</td> <td>tegole tipo coppi</td> </tr> <tr> <td>Scale esterne:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p><b>CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Finitura pareti:</td> <td>pietra faccia a vista</td> </tr> <tr> <td>Porte:</td> <td>legno</td> </tr> <tr> <td>Finestre:</td> <td>legno</td> </tr> <tr> <td>Passi carrai:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Sistemi di oscuramento:</td> <td>scurini in legno</td> </tr> <tr> <td>Grate:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Soglie:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Balconi:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Parapetti:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Mensolati:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>Soluzione di gronda: Aggetto su cornice realizzata con una fila di tegole convesse e smaltimento diretto delle acque</p> <p><b>ELEMENTI DECORATIVI</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cornici di gronda:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Cornici marcapiano:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Cornici finestre:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p><b>DESTINAZIONE D'USO:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>piano terra:</td> <td>abitazione</td> </tr> <tr> <td>piano 1°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>piano 2°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>piano 3°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>corpi accessori:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p><b>SPAZI NON EDIFICATI</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cortile:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>redenzione:</td> <td>-----</td> </tr> </table>	Proprietà:	privata		Superficie lotto:	86,21	mq	Superficie coperta:	82,40	mq	Volumetria edificata:	234,91	mc	Rapporto di copertura:	0,96	mq/mq	Indice edificato:	2,72	mc/mq	strutture:	mediocre	finiture esterne:	mediocre	Strutture verticali:	pietra	Strutture orizzontali intermedie:	-----	Copertura:	tegole tipo coppi	Scale esterne:	-----	Finitura pareti:	pietra faccia a vista	Porte:	legno	Finestre:	legno	Passi carrai:	-----	Sistemi di oscuramento:	scurini in legno	Grate:	-----	Soglie:	-----	Balconi:	-----	Parapetti:	-----	Mensolati:	-----	Cornici di gronda:	-----	Cornici marcapiano:	-----	Cornici finestre:	-----	Altro:	-----	piano terra:	abitazione	piano 1°:	-----	piano 2°:	-----	piano 3°:	-----	corpi accessori:	-----	Cortile:	-----	redenzione:	-----	<p><b>INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:</b>          Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.</p> <p><b>INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO</b></p> <p>E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.</p>
Proprietà:	privata																																																																								
Superficie lotto:	86,21	mq																																																																							
Superficie coperta:	82,40	mq																																																																							
Volumetria edificata:	234,91	mc																																																																							
Rapporto di copertura:	0,96	mq/mq																																																																							
Indice edificato:	2,72	mc/mq																																																																							
strutture:	mediocre																																																																								
finiture esterne:	mediocre																																																																								
Strutture verticali:	pietra																																																																								
Strutture orizzontali intermedie:	-----																																																																								
Copertura:	tegole tipo coppi																																																																								
Scale esterne:	-----																																																																								
Finitura pareti:	pietra faccia a vista																																																																								
Porte:	legno																																																																								
Finestre:	legno																																																																								
Passi carrai:	-----																																																																								
Sistemi di oscuramento:	scurini in legno																																																																								
Grate:	-----																																																																								
Soglie:	-----																																																																								
Balconi:	-----																																																																								
Parapetti:	-----																																																																								
Mensolati:	-----																																																																								
Cornici di gronda:	-----																																																																								
Cornici marcapiano:	-----																																																																								
Cornici finestre:	-----																																																																								
Altro:	-----																																																																								
piano terra:	abitazione																																																																								
piano 1°:	-----																																																																								
piano 2°:	-----																																																																								
piano 3°:	-----																																																																								
corpi accessori:	-----																																																																								
Cortile:	-----																																																																								
redenzione:	-----																																																																								

Scheda di progetto del P.P. - Unità Edilizia 2



Cartografia catastale

## 7. Destinazione d'uso attuale:

L'immobile oggetto di intervento risulta inserito nel centro storico del comune di Tadasuni, si tratta di Edificio con fronte bicellulare e sviluppo su un solo livello fuori terra. Attualmente risulta in stato di abbandono e privo di destinazione d'uso come l'area libera adiacente.

## **8. Destinazione d'uso futura:**

L'amministrazione comunale di Tadasuni nell'ottica di un progetto di valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica, intende provvedere alla messa in sicurezza e restauro dell'immobile e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive, per un corretto utilizzo del tempo libero.

## **9. Descrizione dello stato attuale**

Nello specifico approccio operativo si è data primaria importanza al progetto di fattibilità tecnico economica, sono stati effettuati vari sopralluoghi, rilevando le criticità maggiori e stilando un ben preciso ordine di priorità di realizzazione degli interventi.

Attualmente il fabbricato oggetto di intervento è di proprietà privata che a breve risulterà oggetto di una acquisizione del Comune proprietario dell'area libera adiacente. L'abitazione, disabitata e in stato di abbandono da molti anni, risulta in cattivo stato di conservazione. Il crollo di una porzione della copertura e il lento deterioramento di alcune porzioni murarie potrebbero costituire un pericolo anche per la sicurezza delle aree pubbliche limitrofe.

Il tipo edilizio C è costituito da due cellule allineate lungo il filo strada ed ha una piccola corte retrostante che si affaccia sulla via parallela.

La casa si adatta organicamente alle dimensioni ed alla particolare altimetria del lotto.

Il prospetto si caratterizza per la presenza di due aperture, una per ciascuna delle due cellule che costituiscono l'edificio: la porta di ingresso e la finestra. La copertura, costituita all'estradosso da un manto in coppi, è a capanna, parallelo al filo strada. Le murature dello spessore di circa 50/60 cm sono eseguite con l'uso di pietra locale (basalto) allettata con fango e poi in parte intonacate con malte a base di calce. Le strutture degli impalcati del tetto sono realizzate con tronchi di castagno appena scorticato e lasciato al grezzo; il tetto ha una doppia orditura sulla quale poggia una stuoia in canne schiacciate e intrecciate secondo la tecnica tradizionale detta "orriu" che sorregge il manto in coppi sardi.

Nella corte posteriore ci sono delle superfetazioni recenti che presentano porzioni di copertura di cemento amianto.





*Immagini stato attuale*

Adiacente al fabbricato è presente un'area libera nel quale sono presenti i basamenti delle



murature di un fabbricato crollato in tempi non recenti.



*Immagini stato attuale*

## 10. Descrizione dell'intervento in progetto

Gli interventi oggetto del progetto, finanziati con fondi comunali, intendono perseguire il restauro e risanamento conservativo dell'immobile e dell'area adiacente per realizzare un intervento organico, con lo scopo di favorire la **valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica**, nell'ambito del centro storico di Tadasuni.

L'intento è quello di recuperare l'edificio, che a breve sarà acquisito al patrimonio comunale, per la realizzazione di un piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive e di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.

Verranno realizzate due piccole sale polivalenti, un servizio fruibile dai diversamente abili, uno spazio di deposito, un locale tecnico, una piccola terrazza belvedere e uno spazio pubblico esterno attrezzato con sedute, area verde e una pergola ombreggiante.

### 10.1 Il progetto

Si prevede di realizzare gli interventi restauro e rifunzionalizzazione del fabbricato con la rimozione



delle coperture in cemento amianto, il consolidamento delle murature in pietra basaltica e il rifacimento della copertura con tipologia tradizionale in travi di castagno, orriu e manto in coppi sardi.

Le opere per il restauro e la rifunionalizzazione del fabbricato previste saranno le seguenti:

- Rimozione coperture di cemento amianto eseguite secondo le prescrizioni dell'art. 34 del DLgs 277/91 e dell'art. VI bis del Dlgs 626/06;
- Rimozione dei volumetti di recente realizzazione;
- Interventi di rimozione totale delle porzioni residue del manto di copertura in coppi sardi, con la cernita del materiale riutilizzabile, e lo smontaggio della grossa armatura in legno;
- Smontaggio dell'impalcato in legno composto da listelli, travi e porzioni di stuoia intessuta in canne;
- Rimozione delle porzioni di pavimento esistente e scavo eseguito a mano per la verifica dello stato di consistenza delle fondazioni e la realizzazione di un vespaio areato;
- Rimozione intonaci e verifica stato murature e fondazioni;
- Realizzazione di interventi di consolidamento delle fondazioni e delle murature di pietrame basaltico con interventi di rinfianco in mattoni semipieni posti in opera con malta bastarda, eseguita per piccoli cantieri, e interventi di ripresa delle murature in pietrame calcareo, mediante sostituzione parziale del materiale con metodo scuci-cuci, eseguita gradatamente in modo da non interrompere la funzionalità statica delle murature;
- Realizzazione di un cordolo sommitale in modo da ripristinare il comportamento scatolare dell'edificio e permettere la posa della nuova copertura lignea.

Tale intervento sarà realizzato come coronamento della muratura esistente con un ricorso di muratura in laterizio eseguita a tre teste, armato nella parte centrale, con riempimento della sezione armata con malta di calce idraulica. La parte esterna sarà completata con un rivestimento in muratura basaltica della stessa natura delle murature esistenti, realizzando un sistema conforme alle NTC 2018 pienamente compatibile per massa e rigidezza, con la muratura esistente e con i materiali e le tecniche costruttive dell'edilizia tradizionale e allo stesso tempo reversibile.

**Tale intervento comporterà l'innalzamento del piano di imposta della copertura, rispetto allo stato esistente di circa 30 cm**, ma si ritiene fondamentale per garantire una adeguata resistenza alla spinta della copertura;

- Realizzazione della nuova copertura del corpo principale con orditura principale e arcarecci in legno di castagno di adeguata sezione, orriu, strato di barriera al vapore e impermeabilizzazione con tessuti geotessili, coibentazione in fibra di legno e manto in coppi laterizi del tipo sardo;
- Le pavimentazioni saranno in gres porcellanato con le fattezze e colori simili alle tipiche marmette in cls;

Le opere impiantistiche previste saranno le seguenti:

- Realizzazione di un servizio fruibile dai diversamente abili;
- Realizzazione di impianti elettrici e illuminotecnici, idrici e riscaldamento/climatizzazione secondo le norme CEI;

Nell'area esterna verrà prevista una piccola terrazza belvedere che metterà in collegamento diretto l'edificio con lo spazio pubblico aperto accessibile e fruibile.

Sono previsti:

- La realizzazione di uno spazio all'aperto realizzato con pavimentazione in lastre di basalto e sedute lignee, in modo **trasformare l'area uno spazio accessibile e fruibile anche per piccoli eventi** quali reading e proiezioni;
- Realizzazione di pergola ombreggiante esterna per la realizzazione di attività di sosta e relax all'esterno.
- Sistemazione dell'area con la realizzazione di un piccolo giardino di essenze vegetali aromatiche a basso consumo idrico e bassa manutenzione;

## **10.2 Accertamento in ordine alle interferenze dell'intervento da realizzare**

Durante la fase di sopralluogo e rilievo sono stati valutati:

- il posizionamento dell'area di cantiere rispetto ai sistemi o nodi viari critici;
- la presenza, nelle immediate vicinanze dell'area di cantiere di altre attività pubbliche o aperte al pubblico;
- le interferenze riscontrabili nella fase di realizzazione, riconducibili alle tre tipologie: aeree, superficiali e interrato.

Sono stati quindi considerati i seguenti aspetti riguardanti la presenza di dotazioni impiantistiche interne ed esterne alle opere o potenzialmente interferenti, come la presenza di linee elettriche in rilievo o interrato, il rischio di intercettazione di linee tombate o condotte del servizio idrico, e di scarico.