



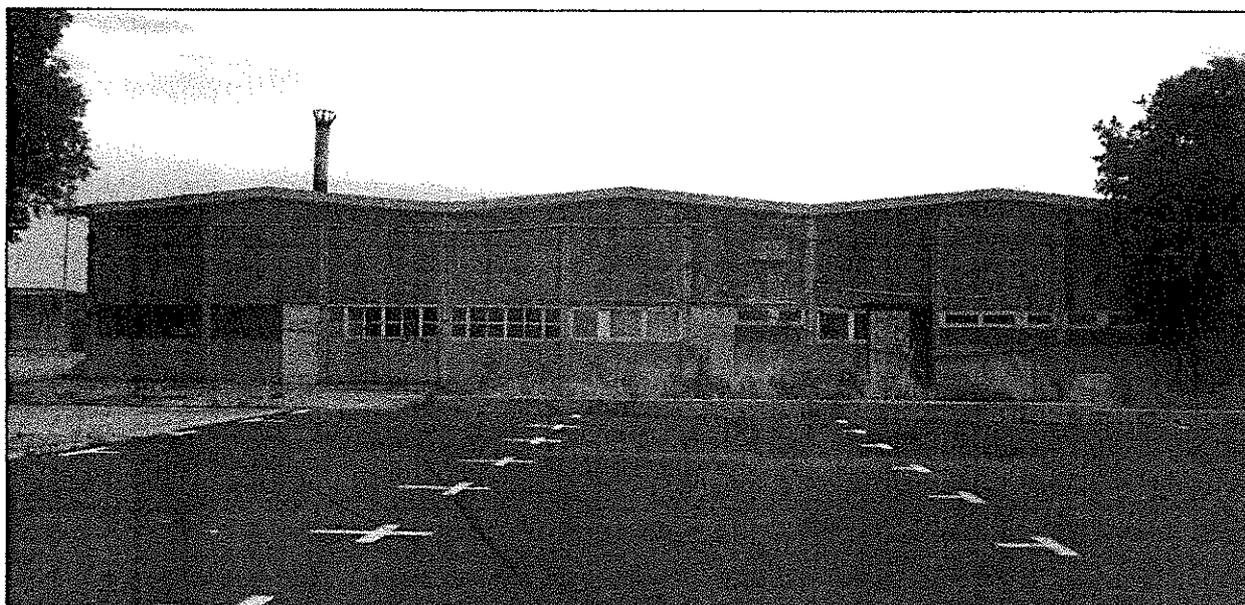
Comune di Trieste

REDAZIONE DELLO STATO DI CONSISTENZA DELL'AREA PORTO VECCHIO

LOTTO 2

MAGAZZINO 30

Settembre 2017



YUPIES SERVICES

YUPIES SERVICES S.r.l.
Via Pescia n° 315 • 41126 Modena
C.f. e P.Iva : 01620640365

Ing. Alessandro Sola

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena n° 1276

Gruppo di lavoro

Arch. Antonella Gargiulo

Arch. Anna Obici

Arch. Maria Elena Casolari



Nome edificio: MAGAZZINO 30

Inquadramento 1:5000

Numero identificativo: 30

Dati Catasto Terreni: Sezione di Trieste – Foglio 3

p.c.n. 2/6 del C.C. di Trieste

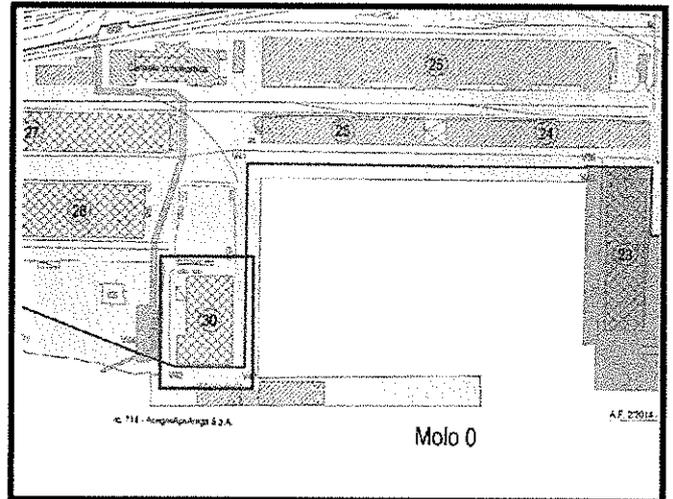
difformità mappa catastale SI NO

Tipologia: Magazzino

Numero piani: 1

Superficie: 1350 mq

Altezza (media sotto linda): 4,50 m



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	MATERIALE											STATO DI CONSERVAZIONE					
	PIETRA	CEMENTO ARMATO	LATERO CEMENTO	MALTA	LEGNO	FERRO	RAME	ALLUMINIO	LAMIERA ZINCATA	PVC	COPPI	GUAINA ELASTOM.	ALTRO	OTTIMO	BUONO	SUFFICIENTE	INSUFFICIENTE

strutture verticali

- portante
- di tamponamento
- divisoria

	X																	
																		X
																		X

		X																
		X																
		X																

strutture orizzontali

- solai
- volte a botte
- volte a crociera
- balconi a sbalzo
- balconi rientranti
- ballatoi

coperture

- a falda
- piana

	X																	X

		X																X
		X																X

collegamenti verticali

- scale esterne
- scale interne

serramenti esterni

- finestre
- porte
- saracinesche

					X		X											
					X				X									X

					X													
					X													

Altezza media di piano	Superficie media di piano			Esito finale
<ul style="list-style-type: none"> ⊙ < 2,50 ⊙ 2,50 ÷ 3,49 ⊙ 3,50 ÷ 5,00 ⊙ > 5,00 	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ < 50 ⊙ 50 ÷ 69 ⊙ 70 ÷ 99 ⊙ 100 ÷ 129 ⊙ 130 ÷ 169 ⊙ 170 ÷ 229 	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 230 ÷ 299 ⊙ 300 ÷ 399 ⊙ 400 ÷ 499 ⊙ 500 ÷ 649 ⊙ 650 ÷ 899 ⊙ 900 ÷ 1199 	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 1200 ÷ 1599 ⊙ 1600 ÷ 2199 ⊙ 2200 ÷ 3000 ⊙ > 3000 	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ Edificio AGIBILE ⊙ Edificio NON UTILIZZABILE ⊙ Sopralluogo NON ESEGUITO per:

Descrizione generale

Il corpo di fabbrica che ospita il Magazzino 30 è ipoteticamente stato edificato alla fine degli anni '70 e si colloca in un'area prima occupata dal Magazzino 22, ora demolito.

Si tratta di un edificio a pianta quadrata dalle dimensioni in pianta piuttosto contenute, di un solo piano fuori terra con un'altezza media di 4,50 m circa.

Lo sviluppo del fronte di accesso all'edificio è parallelo ai fronti del Bacino 1 con l'ingresso al vano principale di stoccaggio verso la banchina, sul fronte Sud.

Oltre a un piccolo oggetto in cemento armato sul fronte Nord, che definisce un vano seminterrato, l'edificio risulta isolato su tutti i lati: non vi sono dunque ombreggiature di tipo antropico.

La planimetria dell'edificio, ora completamente in disuso, è suddivisa internamente per assolvere a funzioni diverse, per cui i vani sono caratterizzati da finiture e stati di conservazione differenti, oltre ad avere accessi autonomi.

Erano infatti presenti un luogo dedicato allo stoccaggio delle merci, una Centrale Termica a servizio della struttura, alcuni uffici e alcuni locali destinati a servizi.

L'edificio, vittima soprattutto di atti vandalici che hanno velocizzato il degrado naturale della struttura, verte in uno stato di conservazione complessivamente mediocre, per essere considerato agibile necessita di un intervento significativo di ripristino.

La struttura del magazzino è costituita da un telaio in cemento armato con chiusure laterali costituite da pannelli prefabbricati in materiale alleggerito. Le pareti divisorie interne sono invece in laterizio intonacato (Foto 31).

La **copertura** è a falde ed è costituita lastre ondulate di eternit poggianti sulla struttura in cemento armato. In generale il tetto risulta integro, ad eccezione del perimetro esterno (Foto 7; Foto 8; Foto 9). Dal censimento dell'amianto fatto nel 2016, risulta che sulla copertura siano presenti ampie aree coperte da licheni e muschi.

Nel vano principale è presente un controsoffitto in pannelli di eternit, trattato con resine ricoprenti, sul quale era collocato uno strato di materiale isolante (Foto 36), mentre nei locali dei servizi e degli uffici tale pannellatura è stata a volte sostituita con pannelli in cartongesso.

Oltre ad alcuni infissi in ferro e vetro armato, l'ambiente principale prende luce attraverso un grande lucernaio posto ad Ovest (Foto 6; Foto 36; Foto 37).

I vani destinati a uffici e servizi sono caratterizzati da un controsoffitto in cartongesso e da infissi esterni in legno e vetro singolo o in alluminio e vetro camera nei bagni (Foto 12; Foto 24).

Per recuperare l'edificio e renderlo fruibile è necessaria in primo luogo una verifica statica e la bonifica delle strutture portanti, con particolare attenzione a queste priorità:

- Rifacimento e bonifica della copertura
- Deumidificazione e risanamento delle strutture verticali
- Ripristino della facciata

Osservazioni

Esternamente la struttura evidenzia uno stato di degrado dovuto alla non manutenzione delle facciate e del verde che cresce in modo invasivo soprattutto sul fronte a Nord, dove è quasi impossibile muoversi (Foto 15). Le armature delle giunture dei pannelli prefabbricati sono esposte e la struttura ha subito dei piccoli atti vandalici come la creazione dei murales e la rottura degli infissi (Foto 3; Foto 11; Foto 12). La copertura in eternit e il lucernaio sono danneggiati, con crolli a terra di materiale (Foto 7; Foto 8; Foto 9). Il vano aggettante posto a Nord è semi allagato e presenta uno stato di degrado molto alto (Foto 16; Foto 18; Foto 19).

La parte di **Piano Terra** adibita a servizi ha qualche problema connesso alla risalita di umidità e a piccole infiltrazioni come piccoli distacchi di intonaco e formazione di macchie e muffe (Foto 22; Foto 24; Foto 26).

I vetri degli infissi, sostituiti probabilmente negli ultimi anni, sono rotti.

Piccoli danni da vandalismo sono stati compiuti anche a danno degli impianti e del controsoffitto (Foto 21; Foto 25).

I vani destinati ad uffici, non accessibili, sono ben mantenuti a parte qualche pannello di controsoffitto rotto o mancante (Foto 27; Foto 28).

Nel vano principale destinato allo stoccaggio di materiale, le colonne portanti sono state rafforzate fino a una certa altezza, probabilmente perché con la movimentazione dei carichi il rischio di collisioni metteva a rischio la stabilità della struttura. Sono infatti presenti alcuni danni anche su questa parte di rinforzo (Foto 33; Foto 34).

Il controsoffitto, in eternit, è danneggiato in alcuni punti: dove è crollato un pannello è possibile vedere lo strato di isolante posto sopra di esso, in alcuni punti, invece l'umidità ha fatto sfogliare lo strato di vernice dei pannelli (Foto 32; Foto 43).

Il pavimento in ceramica è danneggiato in alcuni punti, così come i pannelli laterali (Foto 38; Foto 40; Foto 41).

Il vano è complessivamente vuoto, a parte qualche lastra di metallo arrugginita appoggiata a terra e un piccolo cumulo di paglia rimane solo qualche rifiuto lasciato da chi entra temporaneamente nell'edificio (Foto 39; Foto 42).

Nel locale che ospitava la Centrale Termica sono rimasti abbandonati il generatore di calore dismesso e resti degli impianti di distribuzione (Foto 29; Foto 30)



Comune di Trieste

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 – Vista dal Molo 0

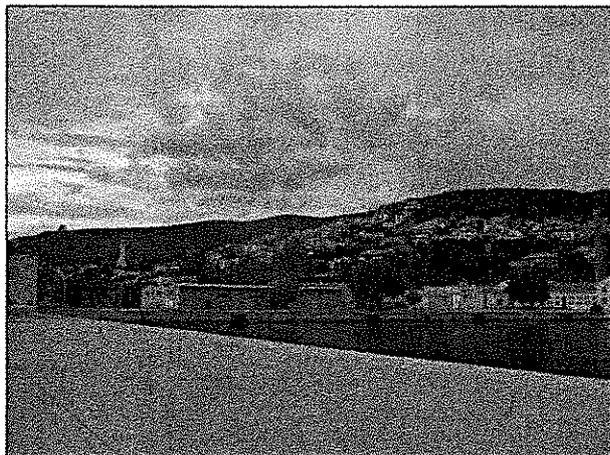


Foto 3 – Facciata Ovest

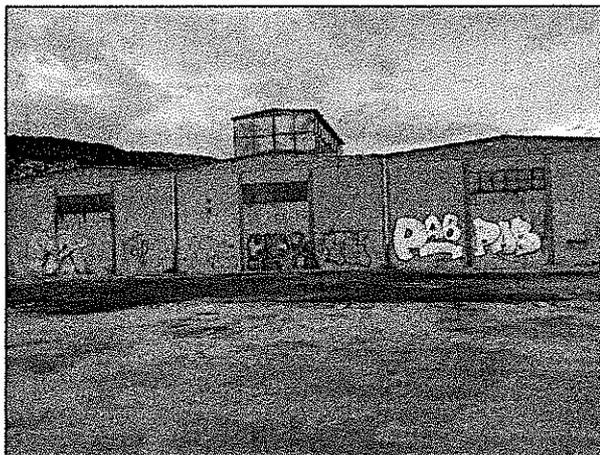
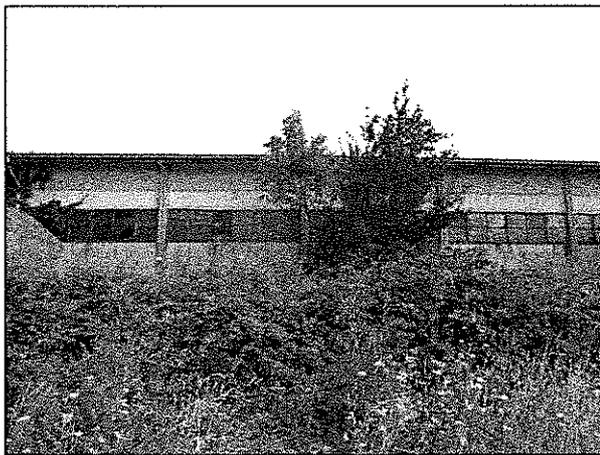


Foto 2 – Facciata Sud



Foto 4 – Facciata Nord



REDAZIONE DELLO STATO DI CONSISTENZA DELL'AREA PORTO VECCHIO
LOTTO 2

MAGAZZINO 30

Foto 5 – Facciata Est

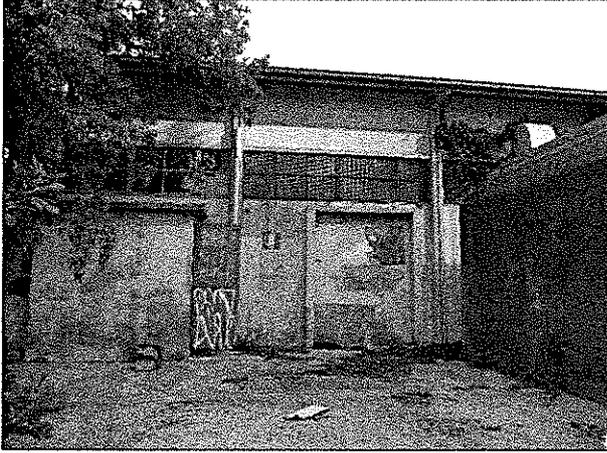


Foto 8 – Resti della guaina di copertura



Foto 6 – Infisso tipo, in vetro armato e ferro



Foto 9 – Porzioni di copertura in amianto, divelta e frantumata



Foto 7 – Particolare della copertura, in alcuni punti divelta



Foto 10 – Ferri delle armature scoperti

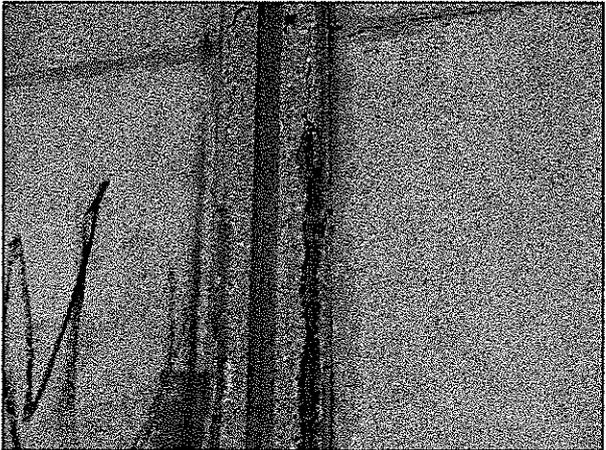


Foto 11 – Porta d'accesso al vano principale divelta

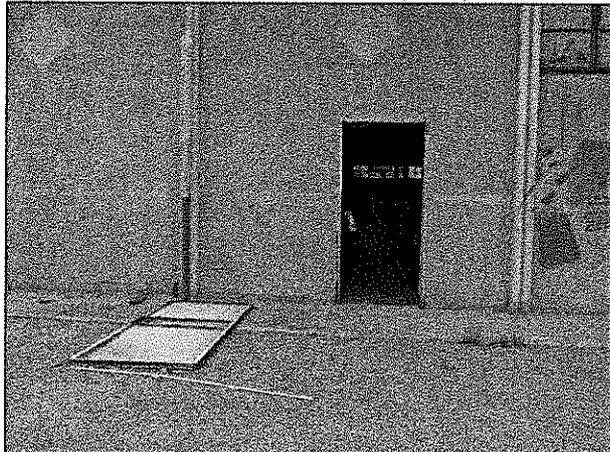


Foto 14 – Vano adiacente l'edificio 30, completamente in cemento

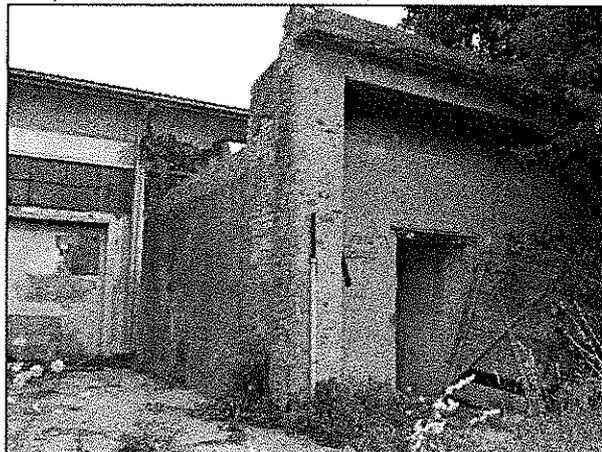


Foto 12 – Finestre dei vani adibiti a uffici in legno e vetro singolo



Foto 15 – Vegetazione su tutto il fronte Nord



Foto 13 – Finestre dei vani adibiti a uffici in alluminio e vetro camera



Foto 16 – Stato di conservazione della copertura del vano aggettante (fronte Nord)



Foto 17 – Resti di materiale edile abbandonati nei pressi del magazzino



Foto 20 – Finiture tipo dei vani degli spogliatoi/bagni degli uffici



Foto 18 – Interno del vano aggettante sul lato Nord, pavimento e pareti in cemento



Foto 21 – Stato di manutenzione degli impianti



Foto 19 – Solaio superiore poggiante su una lastra metallica completamente arrugginita



Foto 22 – Distacchi dell'intonaco a causa di infiltrazione di umidità

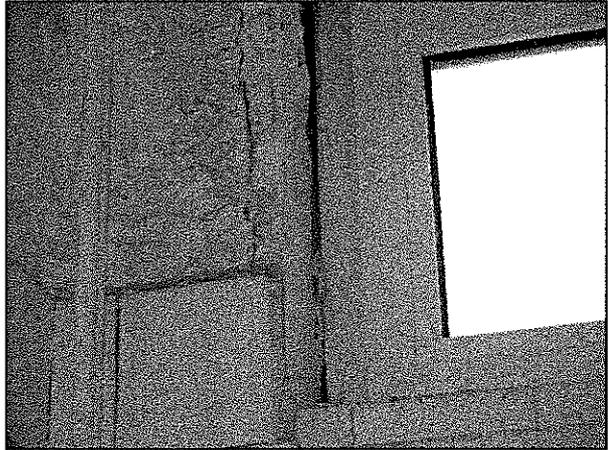


Foto 23– Infissi interni in PVC



Foto 26 – Macchie di umidità sul soffitto

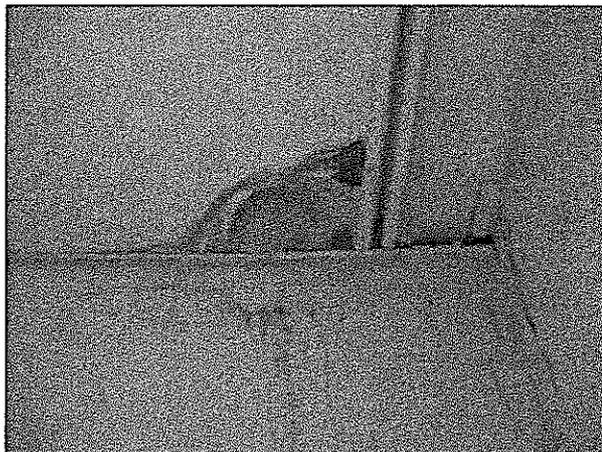


Foto 24 – Infissi in vetro camera e alluminio con mufte dovute a umidità nei pressi

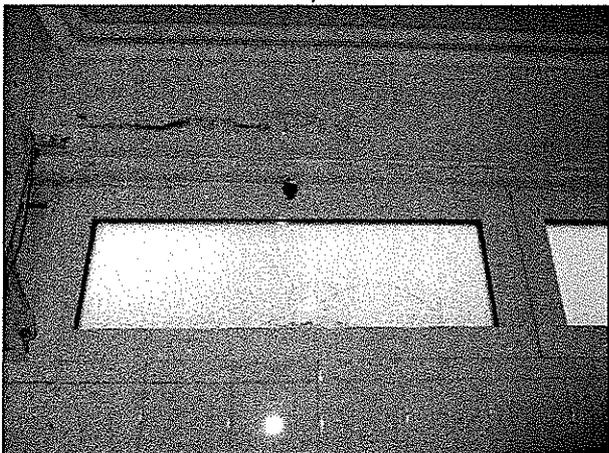


Foto 27 – Finitura tipo nei vani destinati a uffici

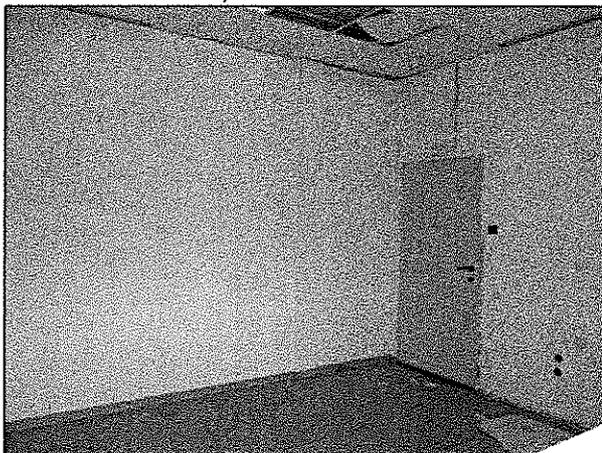


Foto 25 – Presenza di controsoffitto, con alcuni pannelli rotti o mancanti

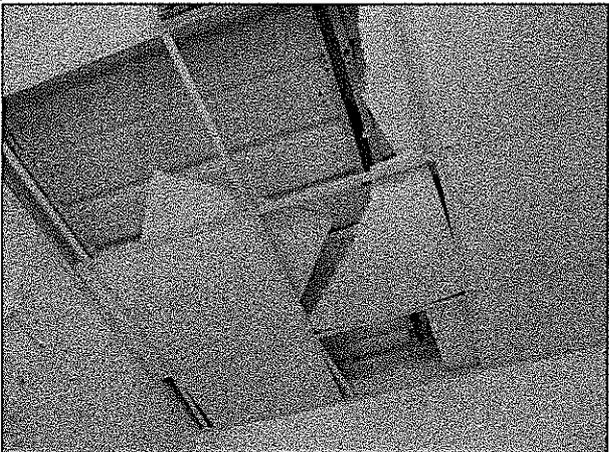


Foto 28 – Finitura tipo nei vani destinati a uffici



REDAZIONE DELLO STATO DI CONSISTENZA DELL'AREA PORTO VECCHIO
LOTTO 2

MAGAZZINO 30

Foto 29 – Vano della CT



Foto 32 – Stato di conservazione del controsoffitto in pannelli metallici

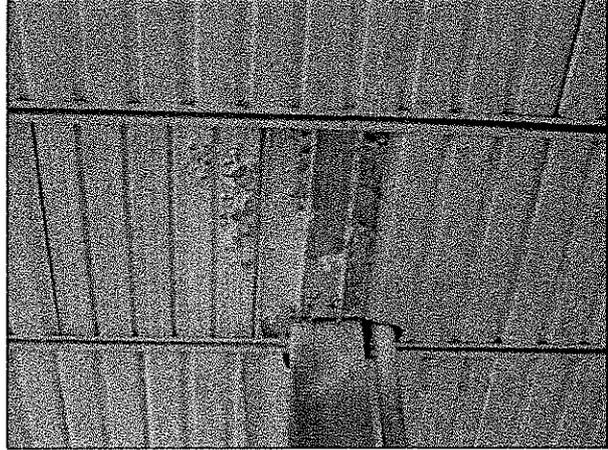


Foto 30 – Resti di impianti abbandonati in CT



Foto 33– Particolare del rinforzo della base delle colonne nel vano principale

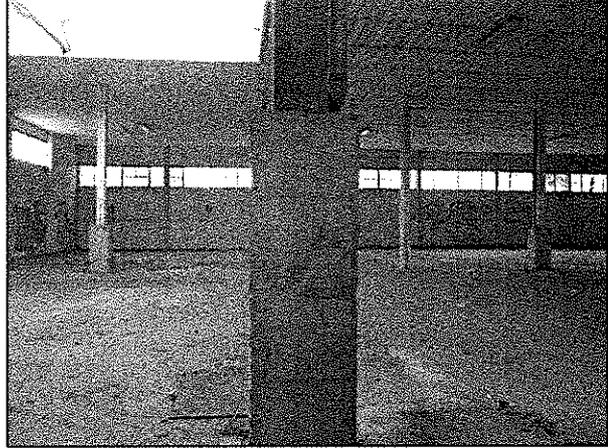


Foto 31 – Finiture del vano principale destinato a magazzino



Foto 34 – Mancanza di materiale in alcune colonne



Foto 35 – Travetti danneggiati con armature scoperte



Foto 38 – Degrado della pavimentazione

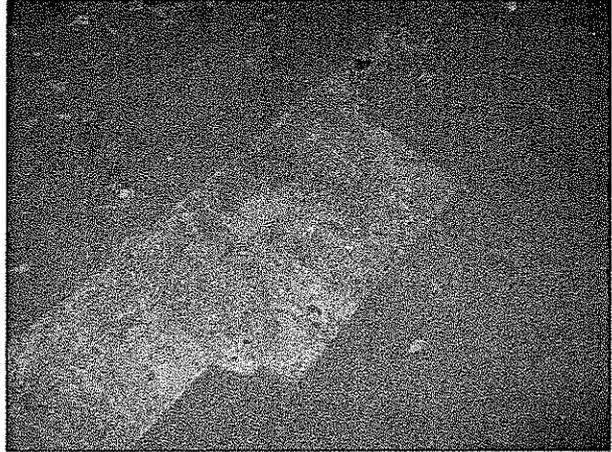


Foto 36 – Presenza di un grande lucernaio in ferro e vetro armato

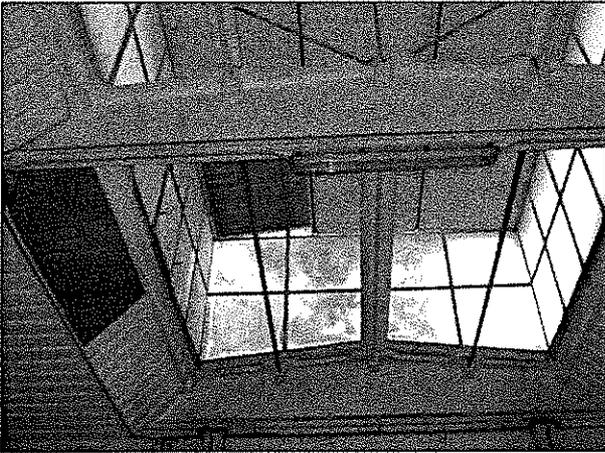


Foto 39 – Lastre di metallo in terra

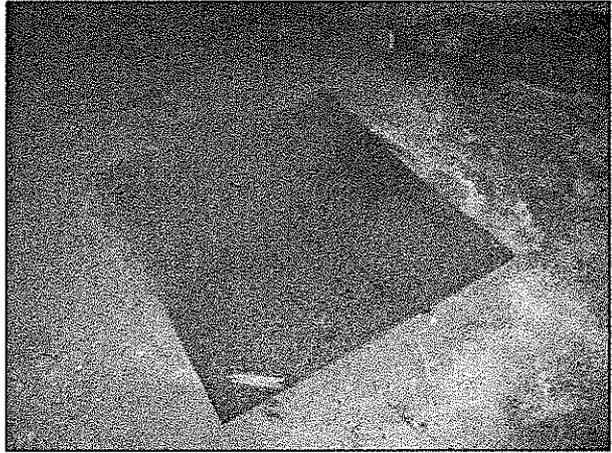


Foto 37 – Particolare del lucernaio



Foto 40 – Lacerazioni delle pareti prefabbricate

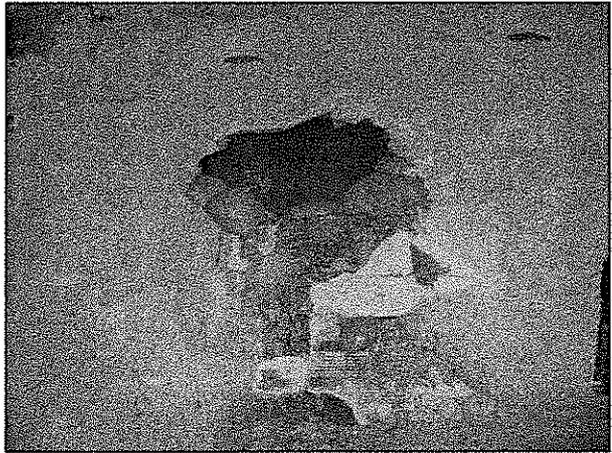


Foto 41 – Lacerazioni delle pareti prefabbricate



Foto 43 – Parte del controsoffitto è crollato e scopre il materiale isolante del tetto

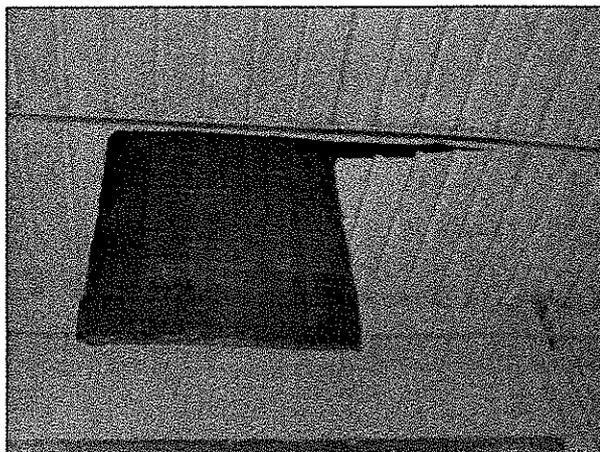
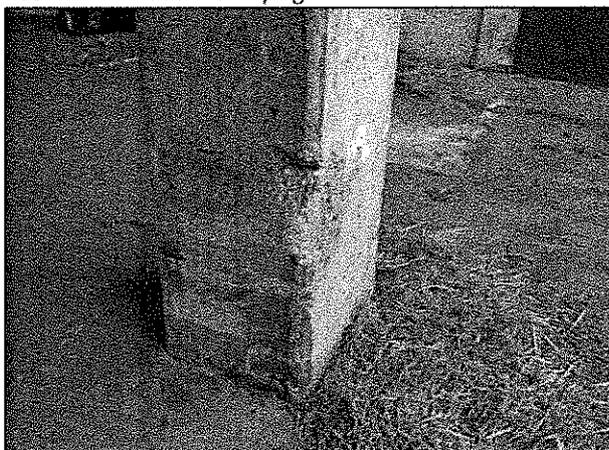
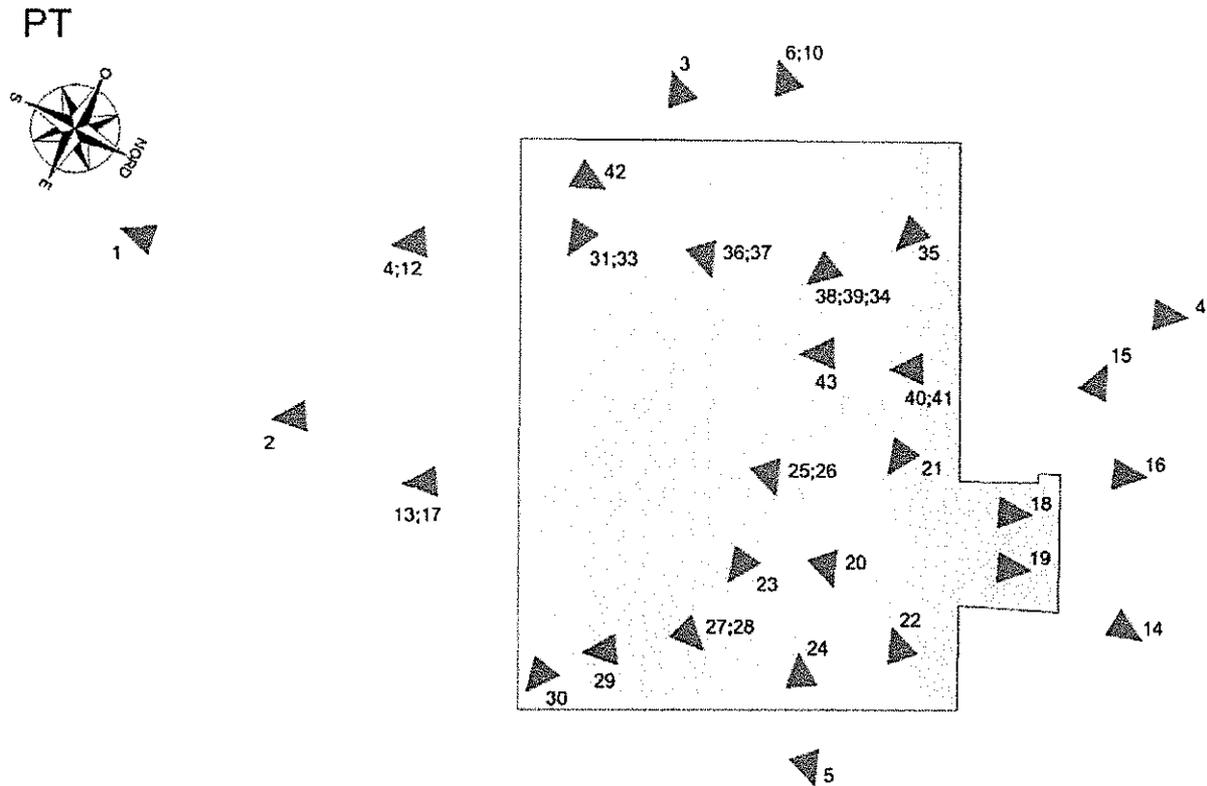


Foto 42 – Presenza di paglia a terra



Di seguito riportiamo un'indicazione di massima della posizione delle prese fotografiche contenute nella relazione.



REDAZIONE DELLO STATO DI CONSISTENZA DELL'AREA PORTO VECCHIO
LOTTO 2

MAGAZZINO 30

