



LAVORI DI ADEGUAMENTO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI DELLA CASA PADRE SOLINAS DESTINATA AD OSPITARE LA CASA RICAMO DI OLIENA

Via Padre Solinas - Comune di Oliena

REV. -	TAV. B.06	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI
DATA Marzo 2026		
SCALA -		
STAZIONE APPALTANTE Comune di Orosei SINDACO Sebastiano Antioco Congiu RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Geom. Giovanni Tedde	PROGETTISTI lerua Studio Associato di Architettura LERUA	GRUPPO DI LAVORO Arch. Fabiana Ledda Arch. Paolo Russo Dott.ssa Arch. Elena Scano Arch. Valentina Mele Arch. Roberto Ibba

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata
ad ospitare la Casa Ricamo di Oliena – Via Padre Solinas, Oliena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE



Sommario

PREMESSA	2
1. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
2. INQUADRAMENTO	5
3. INQUADRAMENTO STORICO E STATO DEI LUOGHI	8
4. MORFOLOGIA E CONSISTENZA DIMENSIONALE.....	8
5. TIPOLOGIA E DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	9
6. ASPETTI STRUTTURALI DELLO STATO DI FATTO.....	9
7. ASPETTI IMPIANTISTICI DELLO STATO DI FATTO.....	10
8. STATO DI CONSERVAZIONE	10
9. ASPETTI DI TUTELA.....	11

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Oliena – Via Padre Solinas, Oliena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE



PREMESSA

La presente relazione descrive lo stato di consistenza dell'immobile e delle sue pertinenze esterne, con l'obiettivo di restituire un quadro completo delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e costruttive del bene, nonché delle condizioni di conservazione degli elementi architettonici, strutturali e impiantistici. L'analisi si concentra sulla configurazione attuale degli spazi, sulla natura e distribuzione dei materiali, sulle tecniche costruttive originarie e sulle trasformazioni intervenute nel tempo, ponendo particolare attenzione agli aspetti di tutela e alla salvaguardia dei caratteri storici e identitari dell'edificio.

La relazione intende quindi fornire una lettura organica dello stato di fatto, utile a valutare la compatibilità degli interventi proposti e a garantire che ogni azione progettuale si inserisca nel rispetto del contesto paesaggistico e del valore culturale del manufatto.



1. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Norme in materia di edilizia e urbanistica
 - ❖ D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;
 - ❖ Piano Urbanistico Comunale di Olena, dichiarato coerente con le norme vigenti con provvedimento del Direttore generale del Servizio di pianificazione urbanistica n°576 del 19.07.2005, pubblicato sul bollettino ufficiale delle Regione Sardegna (BURASD) N°26 IN DATA 02.09.2005;
 - ❖ Piano Particolareggiato quadro – Centro Storico di Olena;
 - ❖ Piano Paesaggistico Regionale della Regione Autonoma della Sardegna approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006;
 - ❖ D.M. 17/01/2018 – Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni";
- Norme in materia di lavori pubblici
 - ❖ D.lgs. 36/2023 – Codice dei contratti pubblici in attuazione all'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal d.lgs. 31 dicembre 2024, n.209;
- Norme in materia di Ambiente e Sicurezza
 - ❖ D.Lgs. 152/2006 – Norme in materia ambientale;
 - ❖ D.Lgs. 81/2008 – Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro;
 - ❖ D.Lgs. 106/2009 – Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - ❖ DPR 120/2017 – Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;
 - ❖ Circ. Min, Ambiente e Tutela Terr. e Mare 10/11/2017, n. 15786 – Disciplina delle matrici materiali di riporto – chiarimenti interpretativi;
 - ❖ DM 24 novembre 2025 – Criteri Ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, esecuzione dei lavori, inclusi gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento. Pubblicato sulla Gazzetta serie generale n.281 del 3 dicembre 2025. In vigore dal 1° febbraio 2026;
- Norme in materia di Tutela dei Beni Paesaggistici e Culturali
 - ❖ D.lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
 - ❖ D.P.C.M. 12 dicembre 2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42";
 - ❖ D.P.R. 13 febbraio 2017, n°31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".



- Norme in materia di prevenzione incendi
 - ❖ D.M. 3 agosto 2015 "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139";
 - ❖ D.M. 12 aprile 2019 "Modifiche al decreto 3 agosto 2015, recante l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139".
- Normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche
 - ❖ Legge n.13 del 9 gennaio 1989 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
 - ❖ Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n° 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";
 - ❖ Legge 5 febbraio 1992, n° 104 Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate;
 - ❖ D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503 Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e spazi e servizi pubblici;
 - ❖ Decreto del Ministero per i Beni e le attività culturali del 16 maggio 2008, n. 114 "Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale;
 - ❖ D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia, Capo III – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati, aperti al pubblico, artt. 77-82;
- Normativa in materia di impianti
 - ❖ DM 37/2008 – Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n.61 del 12 marzo 2008);
 - ❖ D.Lgs. 192/2005 – Attuazione della direttiva UE 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. 23 settembre 2005, n. 222);
 - ❖ Legge 9 gennaio 1991, n. 10 – Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
 - ❖ Legge 18 ottobre 1977, n. 791 – Attuazione della direttiva del consiglio delle Comunità europee (n. 72/23/CEE) relativa alle garanzie di sicurezza che devono possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione (G.U. n. 298 del 02/11/1977). Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 25/05/2016;
 - ❖ Legge 1° marzo 1968 n. 186 – Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici (G.U. n. 77 del 23/03/1968). Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 14/12/2009.



2. INQUADRAMENTO

Il fabbricato oggetto di intervento è situato nella parte orientale del centro abitato di Oliena, lungo la Via Padre Solinas, tra piazza “Funtana nova” e la chiesa di San Francesco da Padova.

L'area risulta censita al N.C.U.E. al foglio 58, mappale 113 ed è caratterizzata, sotto il profilo geologico, dalla presenza di due principali tipologie litologiche: affioramenti di roccia granodioritica-monzogranitica e depositi di sabbie debolmente ghiaiose derivanti dal naturale disfacimento del substrato granitico.



Figura 1. Inquadramento Ortofoto

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente, l'edificio ricade all'interno della **Zona A – Centro storico**, definita dall'art. 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione come la porzione dell'insediamento urbano con impianto storico, di rilevanza documentaria, ambientale e architettonica. La disciplina di zona è orientata alla tutela e alla possibile restituzione dei valori storico-artistici e paesaggistici del patrimonio edilizio esistente.



Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

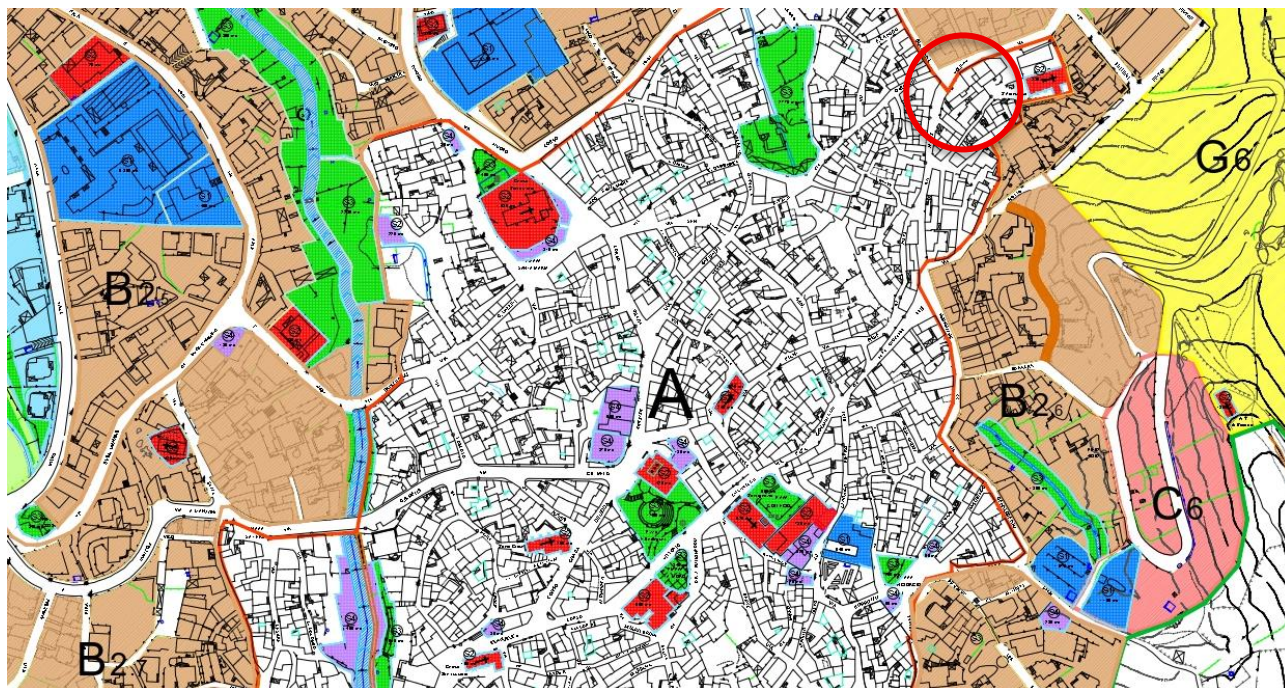


Figura 2. Stralcio Piano Urbanistico Comunale

Il PUC conferma, inoltre, la validità del Piano Particolareggiato Quadro e dei Piani Attuativi di isolato, cui è demandata la regolamentazione puntuale degli interventi edilizi e delle operazioni di riqualificazione. Il fabbricato in esame è inserito all'interno dell'isolato n. 12, per il quale tali strumenti definiscono le prescrizioni specifiche da osservare.

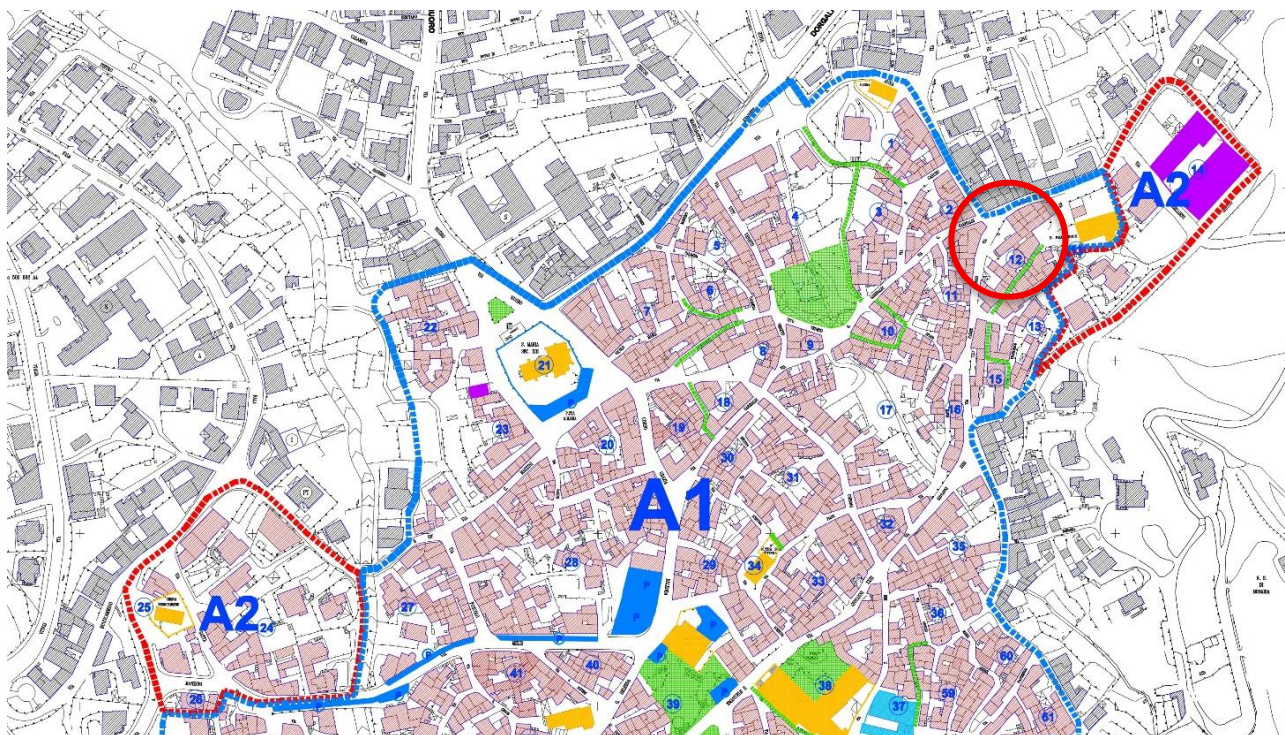


Figura 3. Stralcio PPCS Quadro



L'area oggetto di intervento non ricade in zone perimetrate a rischio idraulico, mentre risulta classificata come Hg2, corrispondente a una pericolosità geomorfologica media.

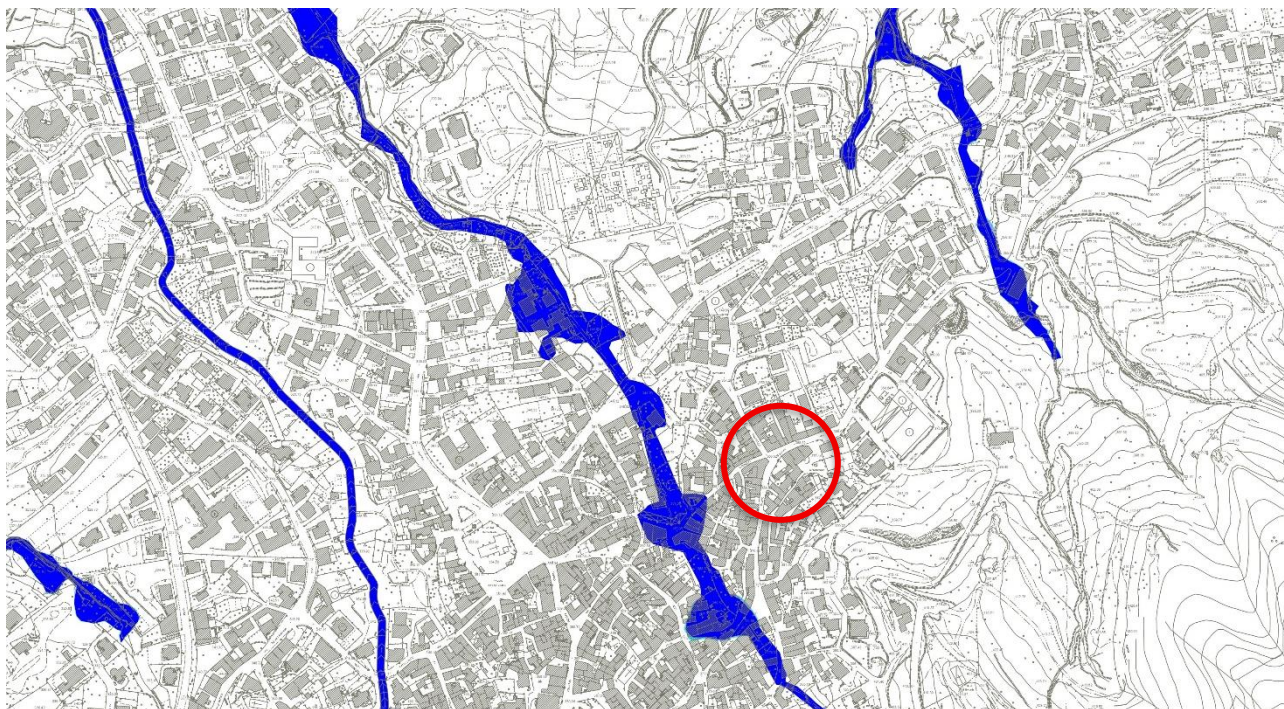


Figura 4. Stralcio PAI - Pericolo idraulico

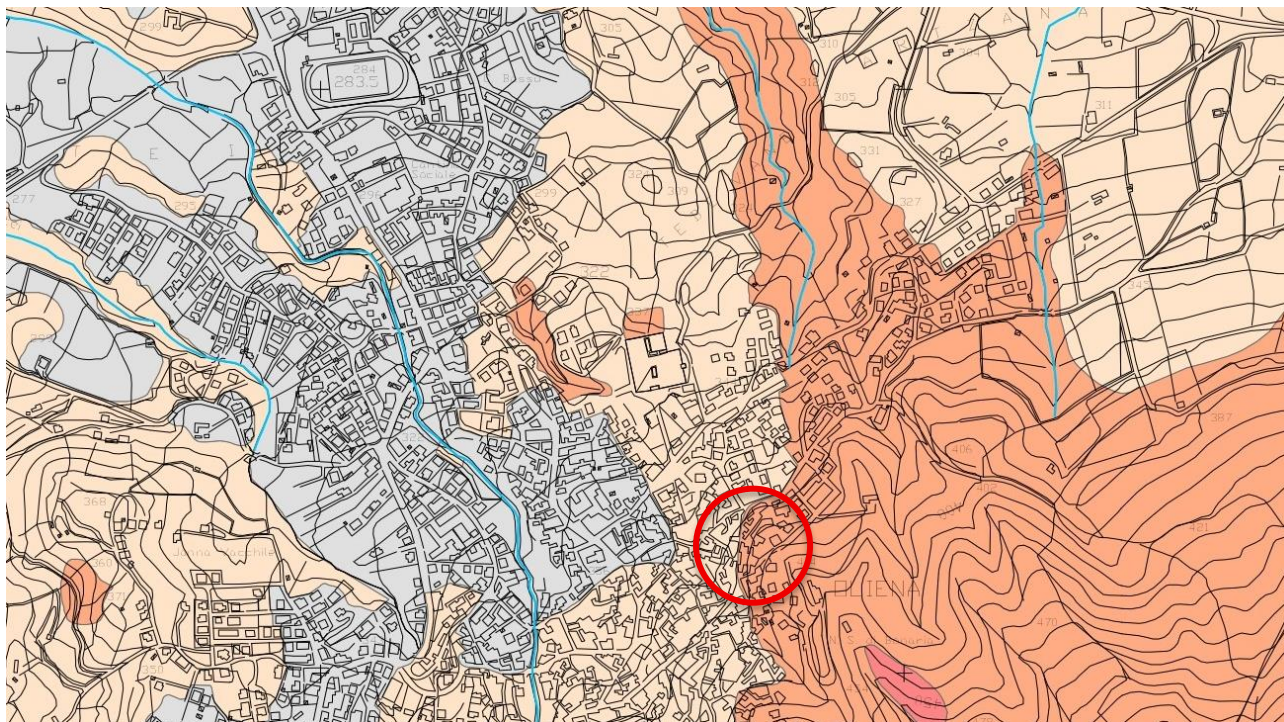


Figura 5. Stralcio PAI - Pericolosità di Frana



Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3. INQUADRAMENTO STORICO E STATO DEI LUOGHI

L'edificio, risalente alla prima metà del XVII sec. e di recente restaurato, è situato in un lotto di circa 165 mq sul quale insistevano certamente altri piccoli fabbricati di cui rimane traccia nella parete SO degli edifici adiacenti. Si sviluppa per due piani su una pianta rettangolare di circa 16x7 m, è caratterizzato da una rampa di scale esterna in granito che permette l'accesso al bassopiano superiore ed è configurata in quello terreno come una loggia ad arco ribassato. L'edificio è privo di ornamenti e caratterizzato da piccole aperture; ad esclusione del muro di recinzione e della scala, è trattato ad intonaco liscio bianco e coperto da tetto a due falde in coppi, di cui quelli rovesci sporgenti dalla muratura per permettere lo smaltimento delle acque piovane senza intaccare la stessa¹.

4. MORFOLOGIA E CONSISTENZA DIMENSIONALE

Nei primi anni Duemila l'immobile è stato sottoposto a un intervento di restauro che ne ha definito l'attuale configurazione, oggetto della descrizione che segue.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Padre Solinas attraverso un cancello e una scala che introduce al cortile caratterizzato da pavimentazione in acciottolato. Nel cortile insistono un'edicola e una panchina in granito, appoggiate alla proprietà confinante, e un pozzo.

Al piano terra, il fabbricato è accessibile mediante un ingresso semplice e tradizionale: una porta in legno scuro e gradini in blocchi di granito che conducono al livello della soglia. Un'ulteriore rampa di scale in granito e un ballatoio esterno, addossato alla facciata principale, conducono al piano superiore su cui si sviluppano tre vani passanti con quote di calpestio differenti per ogni stanza.

Le murature, interne ed esterne, sono intonacate con finitura a base di calce. La copertura è a falde, di tipo tradizionale, con orditura primaria e secondaria in legno e pacchetto costituito, dall'interno verso l'esterno, da incannicciato, strato isolante, massetto pendenze, impermeabilizzazione e manto in coppi sardi allettati con malta bastarda. Le aperture in facciata, di dimensioni contenute, rispecchiano la consuetudine costruttiva locale. Gli infissi in legno risultano in buono stato di conservazione, mentre l'impianto elettrico è posato fuori traccia con cavi intrecciati.

Nel complesso l'edificio si presenta in condizioni buone, fatta eccezione per alcune macchie di umidità nella muratura interna, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla copertura, e nella muratura esterna in prossimità della scala in granito.

Di seguito si riportano le superfici di ciascun vano e le rispettive quote di calpestio rispetto al piano +0.00 m individuato nel pianerottolo di accesso da Via Padre Solinas.

Piano	Tag	Spazio	Superficie netta (m ²)	Altezza netta (m)	Quota di calpestio (m)
Piano Terra	IN	Ingresso	21,15	2,33	+1,42
Piano Primo	SA1	Sala 1	21,15	2,90	+3,96
Piano Primo	SA2	Sala 2	24,02	3,22	+3,64
Piano Primo	SA3	Sala 3	15,24	3,11	+3,75

La **Superficie Utile** è pari a **89,56 m²**.

La **Superficie Coperta** è pari a **90,28 m²**.

¹ (Catalogo Generale dei Beni Culturali (<https://catalogo.beniculturali.it/>) s.d.)



Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Oliena – Via Padre Solinas, Oliena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5. TIPOLOGIA E DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Il centro storico di Oliena conserva ancora oggi i caratteri profondi della sua formazione montana: un tessuto compatto, modellato dalle pendenze e dalla necessità di sfruttare ogni spazio disponibile, dove le abitazioni si addossano le une alle altre seguendo l'andamento naturale del terreno. Le strade, spesso strette e irregolari, conducono a corti interne che rappresentano il cuore dell'organizzazione domestica tradizionale. Questi spazi, chiusi e protetti, accoglievano la vita quotidiana delle famiglie allargate e costituivano un sistema abitativo collettivo, riconoscibile nella presenza di pozzi, scale esterne, piccoli depositi e ricoveri per gli animali.

Le case, generalmente monocellulari o bicellulari, si sviluppavano su uno o due livelli e presentavano accessi rialzati, risolti con brevi rampe in pietra, necessari per superare le irregolarità del suolo. L'uso dei materiali locali – pietrame di granito e calcare, legno di ginepro, coppi in laterizio – definiva un linguaggio costruttivo essenziale ma estremamente coerente con il contesto. Le murature, spesso realizzate a secco o con terra come unico legante, venivano successivamente intonacate a calce, mentre le coperture a falde, sorrette da orditure lignee e incannucciati, completavano un sistema edilizio semplice, funzionale e perfettamente integrato nel paesaggio.

Le aperture, di dimensioni contenute, rispondevano più a esigenze di ventilazione che di illuminazione, e si caratterizzavano per architravi in legno o in pietra. Le scale esterne e i ballatoi, elementi ricorrenti nell'architettura olianese, permettevano di raggiungere i piani superiori e costituivano un segno distintivo delle abitazioni più articolate, spesso evolute nel tempo attraverso l'aggiunta di nuovi vani.

In questo quadro, la Casa Padre Solinas si inserisce come una **testimonianza coerente della tradizione costruttiva locale**. L'edificio, articolato attorno a un cortile interno pavimentato in acciottolato, ripropone infatti la struttura tipica della **casa a corte**, mantenendo la relazione diretta tra spazio aperto e organismi edilizi. Le murature in pietrame intonacato a calce, la copertura a falde con orditura lignea e coppi sardi, le aperture contenute e gli infissi in legno richiamano fedelmente i materiali e le tecniche tradizionali.

Il ballatoio esterno e la scala in granito che conducono al piano superiore riprendono un elemento tipologico ricorrente nel centro storico. Il pozzo presente nel cortile contribuisce a rafforzare il legame con la memoria dei luoghi, restituendo un'immagine autentica e riconoscibile dell'abitare olianese.

6. ASPETTI STRUTTURALI DELLO STATO DI FATTO

L'edificio presenta una struttura coerente con le tecniche costruttive tradizionali di Oliena, fondate sull'impiego di murature portanti in pietrame locale. I blocchi di granito e materiali lapidei del territorio, disposti in modo irregolare e successivamente intonacati a calce, costituiscono il sistema resistente principale, conferendo all'immobile un comportamento massivo e monolitico. La presenza del muro di rivestito di granito, sul lato nord del cortile, testimonia la stessa logica costruttiva e svolge una funzione sia di separazione dalla strada sia di contenimento rispetto al dislivello.

Gli orizzontamenti, verosimilmente realizzati con orditure lignee secondo la consuetudine costruttiva locale, si adattano alle irregolarità del terreno: i tre vani del piano superiore presentano infatti quote di calpestio differenti, segno di una struttura che si è modellata sulle pendenze naturali del lotto. La copertura a falde ripropone la tradizione costruttiva sarda, con travi e correnti in legno, incannucciato come supporto interno e manto finale in coppi sardi. Il pacchetto di copertura è stato aggiornato durante un intervento di restauro condotto nei primi anni duemila, con strati funzionali contemporanei – isolamento, massetto e impermeabilizzazione – senza alterare l'immagine esterna del tetto.



Gli elementi di collegamento verticale sono anch'essi strutturalmente significativi: la scala esterna in granito, che conduce al ballatoio del piano primo, è un manufatto stabile e autonomo, addossato alla facciata principale e integrato nel sistema distributivo dell'edificio. Anche l'accesso al piano terra avviene tramite gradini in blocchi di granito, che risolvono il dislivello tra cortile e soglia.

7. ASPETTI IMPIANTISTICI DELLO STATO DI FATTO

L'edificio presenta un impianto elettrico essenziale ma funzionante, organizzato secondo una distribuzione tradizionale e coerente con gli interventi di adeguamento realizzati nel tempo. Il sistema è strutturato attorno a un quadro elettrico principale, collocato al piano terra, che svolge la funzione di punto di alimentazione e sezionamento dell'intero fabbricato. Da questo quadro si diramano le linee che servono i vari ambienti.

La distribuzione interna è realizzata tramite scatole di derivazione e linee posate prevalentemente a vista, secondo una logica di intervento non invasivo tipica degli edifici storici. Le apparecchiature installate comprendono punti luce a plafoniera e sospensione, lampade di emergenza, prese 10/16 A e interruttori tradizionali.

Dall'analisi dello stato di fatto emerge che l'impianto elettrico, pur essendo funzionante, presenta caratteristiche riconducibili a un intervento ormai datato e non risulta pienamente rispondente agli standard attuali in termini di tracciabilità delle linee, capacità di carico e criteri di sicurezza. La documentazione disponibile (riferita al progetto esecutivo per il restauro, il completamento e l'allestimento museale di Casa Solinas del 2005 e successiva variante) non consente, infatti, di verificare in modo completo il percorso delle condutture né la loro idoneità a sostenere eventuali incrementi di potenza richiesti dalle nuove esigenze. Tale condizione rende complesso un semplice adeguamento dell'impianto esistente e suggerisce la necessità di una revisione complessiva, finalizzata all'aggiornamento normativo e alla piena compatibilità con gli usi previsti.

Non risultano presenti impianti di climatizzazione, né impianti idrico-sanitari o antincendio. L'assenza di tali dotazioni conferma la natura essenziale dell'attuale assetto impiantistico e la necessità di una progettazione ex novo qualora si intendano introdurre funzioni aggiuntive o migliorare il comfort ambientale.

8. STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso, l'edificio si presenta in buone condizioni generali, ad eccezione di alcune evidenti macchie di umidità, sia interne che esterne, sulla muratura. Tali fenomeni sono con ogni probabilità riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla copertura, che rendono necessari interventi mirati di manutenzione e, in particolar modo, il rifacimento delle porzioni di intonaco degradate.

Anche sotto il profilo tecnologico e impiantistico, lo stato di fatto evidenzia la necessità di interventi manutentivi e di aggiornamento. L'impianto elettrico attualmente presente richiede verifiche e adeguamenti per garantirne la piena funzionalità e la conformità alle normative vigenti, mentre non risultano installati impianti di climatizzazione. Tale quadro conferma l'esigenza di una revisione complessiva delle dotazioni impiantistiche, al fine di assicurare all'edificio livelli adeguati di sicurezza, efficienza e operatività.

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Oliena – Via Padre Solinas, Oliena

B.06_RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE



9. ASPETTI DI TUTELA

Si richiamano i commi 1 e 5 dell'art.10 del Codice dei Beni culturali (D.Lgs. 42/2004):

- Art. 10, comma 1 – *“sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico”*
- Art. 10, comma 5 – *“[...] non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose [...] che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni”*

Trattandosi di edificio di proprietà pubblica la cui realizzazione è ascrivibile alla prima metà del XVII sec, sono vigenti tutte le disposizioni di tutela contenute nel già menzionato decreto, sino a quando non sarà eseguita la verifica di interesse culturale prescritta dall'art. 12, comma 2.

Pertanto, tutti gli interventi da eseguirsi dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro.