Relazione tecnica riguardante la costruzione di un fabbricato civile in Noha alla piazza S.Michele per conto della prebenda parrocchiale di S.Michele Arcangelo in Noha (Lecce), parroco protempore Don Donato Mellone.

In Noha alla piazza S.Michele esiste un vecchio fabbricato di proprietà della Parrocchia S.Michele, composto di più vani a p.t., in cattive condizioni di stabilità e di epoca ultrasecolare. Lo stato assolutamente instabile dell'immobile, le crepe, le murature scomposte in massima parte fatto di pietrame e terra, l'inquinamento totale di umido, l'irrazionalità della costruzione consigliano senz'altro l'abbattimento, poichè è impossibile qualsiasi ammodernamento o riattamento. Per talemotivo il parroco protempore, Don Donato Mellone, ha incaricato lo scrivente di redigere un progetto il quale permetta una soluzione più che soddisfacente del problema, fatto accorto della pericolosità alla pubblica incolumità, dell'immobile, e dell'impossibilità di continuare a mantenere in vita uno stabile così dissestato.
Lo scrivente, partendo dal principio di dare al compratorio la massima funzionalità e razionalità, ha

reno, da adibire a negozi, ed un primo e secondo pia-
no, da adibire a case di abitazione. Dal calcolo di
stima e dal computo metrico dei lavori, la spesa ne-
cessaria ascende a L. 11.330.000 così diviso:

a)Opere murarie e affini	L. 8.676.403
b)Opere in legno	1.612.870
c)Allacciamenti	200.000
d)Imprevisti	200.000
e)Spese tecniche	640.727
Totale L.....	11.330.000

I materiali previsti sono quelli usuali della zona,
impiegati da molti anni, e che comprendono conci di
tufo per strutture murarie, laterizi e nervature di
cemento per coperture, calcestruzzo per scale, bal-
coni, architravi di porte e finestre; tondini di fer
ro omogeneo per armature; marmette di cemento e sca-
glie di marmo per pavimenti; infissi in legno duclas
per esterni e in abete a strutture cellulare per in-
terni; impianto idrico, fognante ed elettrico, secon
do la buona tecnica e con materiali idonei come pure
le opere in ferro, la tinteggiature e le opere di
completamento. Per quanto riguarda la funzionalità
dell'opera, si osserva quanto segue: a piano terra
trovano posto N.3 vani da utilizzare a negozi, e
propriamente il primo della superficie di m.11,80x5,00;

il secondo di m. 5,70x4,10 ed il terzo di m.5,60x3,20.
A primo piano e a secondo, trovano posto due appartamenti per civile abitazione composti ciascuno di vani quattro ed accessori. Tutti i vani sono disimpegnati da corridoio e sono illuminati direttamente dall'esterno; inoltre l'appartamento a primo piano dispone di una terrazza, mentre quello a secondo piano, dispone di un balcone posteriormente in corrispondenza del vano cucina. Le facciate prospicenti su strade sono provviste di ampi balconi su cui affacciano tutti i vani.
Facendo un calcolo economico circa la convenienza della realizzazione dell'opera, ci osserva quanto segue.
I tre negozi a piano terra possono fornire un reddito di L. 44.000 mensili e cioè: il primo L. 16.000; il secondo L. 14.000 ed il terzo L. 14.000; mentre i due appartamenti a 1° e 2° piano quello di L.18.000 ciascuno. In totale quindi il reddito mensile lordo ascende a L. 80.000 e cioè a L. 960 annue. Facendo una detrazione del 12% per spese di manutenzione, insolvenze, tasse ecc, il reddito netto ascende a L. 844.800 che corrisponde a quello di un capitale al tasso del 5%, pari a L. 16.896.000 . Poiché la somma da spendere è di L.11.330.000, ci vede come vi sia convenienza economica.

L'opera quindi risulta pienamente giustificata sia dal punto di vista funzionale, che da quello economico.

Galatina li 27/11/965

Il Tecnico

Ing. PISCOPO PIETRO