

1. DATI GENERALI DEL PALAZZO N. 2 OGGETTO D'INTERVENTO

L'edificio in questione è situato in una zona residenziale compresa tra Via Capra e via Primogenita.

Il quartiere è dotato di accessi pedonali e carrabili ben distinti e protetti da sbarre e cancellate.

SITUAZIONE ARCHITETTONICA

Il fabbricato ha forma rettangolare ed è costituito da n° 5 piani fuori terra ad uso civile abitazione, più un piano seminterrato dove sono collocate le cantine.

All'interno dello stabile l'ingresso è rappresentato da un unico corpo scala che collega gli alloggi presenti.

Gli alloggi sono generalmente di piccolo taglio con camere matrimoniali, cucine in nicchia e locali bagno di dotazione e larghezza spesso insufficienti.

Sui prospetti sono presenti finestre semplicemente definite e balconi su cui si affacciano i locali soggiorno/cucina.

Il paramento dell'edificio si presenta intonato a tutti i piani.

La copertura dell'edificio si presenta a falde inclinate.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, con fondazioni in calcestruzzo; i solai sono in latero-cemento, le rampe scale sono costituite da putrelle lastre in pietra naturale.

L'attuale solaio di copertura a falde inclinate è costituito solai in latero cemento inclinati.

Il manto di copertura è in tegole.

Si precisa i pavimenti interni agli alloggi e quelli del vano, come si può vedere dalla relazione fotografica, non possiedono alcun pregio e lo stato manutentivo risulta appena accettabile.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

Tutti gli alloggi sono attualmente dotati di impianti di **riscaldamento autonomo**, costituiti da caldaia funzionante a gas metano e da corpi scaldanti costituiti da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata mediante la caldaia stessa.

L'evacuazione dei gas combusti delle caldaie, avviene mediante canne fumarie di tipo collettivo ramificato, composte da condotti secondari che confluiscono nel condotto primario. Tutti i piani di ogni colonna confluiscono nel medesimo condotto primario. In alcuni casi (ove la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler) sia il boiler che la caldaia confluiscono nel medesimo condotto.

Detta situazione non è più conforme alle ultime normative di legge; va sottolineato che se alla data di costruzione del fabbricato, alcuni impianti si potevano considerare a norma di legge, il funzionamento degli stessi è sempre stato critico.

Attualmente la situazione è diventata ancora più critica in considerazione del fatto che le caldaie di nuova costruzione che si vanno a sostituire non sono adatte alle canne fumarie esistenti in quanto oltre che alla potenzialità differente, presentano temperature di uscita dei fumi più bassa e massa volumetrica maggiore, richiedendo di conseguenza canne fumarie di sezione più ampia e materiali idonei. Va inoltre evidenziato che le caldaie presenti negli alloggi sono nella stragrande maggioranza ancora le originali installate alla costruzione del fabbricato, si tratta quindi di caldaie obsolete, con rendimenti di combustione bassi, che richiedono interventi di manutenzione frequenti; la sostituzione di questi apparecchi a breve termine diventa quindi necessaria.

Inoltre va sottolineato che anche l'**impianto di adduzione del gas metano** è spesso non conforme alla normativa vigente e necessita quindi di adeguamento.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente progetto prevede un **intervento di recupero edilizio complessivo del palazzo n. 2**, realizzando alloggi ERP e dotando il fabbricato di ascensore. Di seguito si riportano, per un confronto, i dati di stato attuale e di progetto dell'intervento:

QUARTIERE DI BARRIERA ROMA - PALAZZO N° 2				
STATO ATTUALE				
NUM.	TIPOLOGIA ALLOGGI		SUP. MQ.	PIANI
8	2 VANI + SERVIZI		40,00	Rialz. - 1° - 2° - 3°
6	3 VANI + SERVIZI		60,00	Rialz. - 1° - 2°
2	5 VANI + SERVIZI (2 bagni)	all. duplex	106,00	3° - 4°
QUARTIERE DI BARRIERA ROMA - PALAZZO N° 2				
PROGETTO				
NUM.	TIPOLOGIA ALLOGGI		SUP. MQ.	PIANI
7	2 VANI + SERVIZI		40,00	Rialz. - 1° - 2° - 3°
1	3 VANI + SERVIZI	DISABILE	68,00	Rialzato
6	3 VANI + SERVIZI		60,00	1° - 2° - 3°
1	4 VANI + SERVIZI (2 bagni)		96,00	4°
1	5 VANI + SERVIZI (2 bagni)	DISABILE	99,00	rialzato

n.b.: Si rimanda agli elaborati di progetto per le indicazioni relative la Superficie Utile (SU) e la Superficie complessiva (SC) dell'intervento.

5.1 Opere Edili ed impiantistiche.

E' previsto un intervento di **recupero edilizio**, del **palazzo denominato "2"** realizzando in totale 16 alloggi tra bilocali e trilocali con bagno e angolo cottura, serviti da ascensore.

Per quanto attiene ai lavori da eseguirsi sul "contenitore" esistente verranno salvaguardati solamente:

- le coperture in tegole marsigliesi revisionata recentemente con le relative lattonerie;
- i serramenti e gli antoni esterni in alluminio;
- la finitura esterna a "cappotto".

Internamente non si interverrà su:

- la struttura muraria e gli orizzontamenti relativi le unità immobiliari;
- gli intonaci interni.

Interventi previsti a progetto:

-Prima dell'inizio dei lavori, è a carico dell'Assuntore l'onere per la pulizia, l'igienizzazione degli ambienti e l'allontanamento alle PP.DD. di piccole quantità di materiali, elettrodomestici e mobili, isolamenti, eventualmente presenti negli alloggi, nelle cantine di pertinenza della palazzina oggetto dell'intervento.

Le macerie ed i materiali non più reimpiegabili dovranno essere allontanati alle pubbliche discariche a cura e spesa dell'Assuntore.

-I serramenti delle unità immobiliari (Finestra e porta finestra), di recente installazione, dovranno essere preservati con la massima cura in modo da evitarne il danneggiamento; Verranno invece sostituiti i serramenti di ingresso al vano scala.

-Verrà sistemato il gradino in ingresso al vano scala in modo da rendere l'accesso al fabbricato privo di barriere architettoniche.

-Sarà installato un nuovo impianto ascensore in modo da rendere accessibile tutto il fabbricato;

-Sarà rifatto per intero il pavimento del vano scala eliminando il gradino di ingresso agli appartamenti.

-Al Piano Rialzato sarà realizzata una redistribuzione delle pareti divisorie in modo da ottenere due alloggi per disabili.

-Al Piano Terzo/Quarto saranno eliminate le scale a chiocciola a servizio degli alloggi duplex, recuperando così un unico alloggio al piano 4^a e adeguando il piano terzo al piano "tipo" (suddiviso in n. 4 alloggi).

-Ai vari piani abitati verrà realizzata una Controsoffittatura in lastre di cartongesso meglio descritta in capitolato.

-Saranno posati nuovi pavimenti e sottofondi (in sostituzione all'esistente) sull'intera superficie degli alloggi e saranno previsti nuovi rivestimenti in bagni e cucine in sostituzione di quelli esistenti.

-Se necessario saranno riposizionate le porte balcone degli alloggi.

-Saranno realizzati nuovi impianti tecnologici come meglio descritto nelle relazioni specifiche.

-Si installeranno nuovi serramenti interni (porte interne e portoncini blindati).

-Dal punto di vista **strutturale** verrà eseguito solo il nuovo vano ascensore in struttura metallica e Verranno completamente rifatte le rampe scala ed i ballatoi del vano scala per l'inserimento del vano ascensore.

Si prevedono le seguenti finiture :

- intonaci premiscelati in malta tinteggiati a tempera;
- pavimenti in di prima qualità in ceramica o altro materiale posati con fuga come meglio descritto nel disciplinare prestazionale;
- porte interne e zoccolini laccati in legno;
- porte d'ingresso alloggio del tipo blindato.

Per quanto attiene alla sicurezza :

- saranno rialzati i parapetti dei balconi esistenti mediante tubolari zincati H = 1,10 m. ;
- saranno riposizionate le ringhiere esistenti del vano scala in modo da renderle a norma;
- ugualmente i davanzali delle finestre saranno rialzati con tubolari zincati H = 1,00 m..

I nuovi scarichi dell'edificio riandranno a confluire nell'esistente fognatura di quartiere.

I nuovi **impianti** tecnologici, verranno adeguati alla normativa attuale e saranno così composti:

-impianto di riscaldamento e produzione ACS centralizzata;

Realizzando una nuova sottostazione del Teleriscaldamento, infatti, si doterà la palazzina di un impianto centralizzato (con regolazione autonoma per ogni alloggio e rilevazione automatica dei consumi sulla base delle termie effettivamente erogate e distribuzione acqua sanitaria, fredda e calda anch'essa contabilizzata);

-nuovo impianto ascensore;

-nuovo impianti elettrici per parti comuni e per ogni u.i..

I lavori previsti sul palazzo 2, rientrano quindi nella categoria del **Recupero edilizio / manutenzione straordinaria**, essendo rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un **insieme sistematico di opere**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni

elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5.2 Allaccio alla rete del Teleriscaldamento.

L'impianto del teleriscaldamento è derivato da tubature esistenti (già posate che arrivano direttamente alla palazzina oggetto dell'appalto, da una sottostazione principale di quartiere, ricavata nel locale seminterrato del fabbricato a stecca prospiciente via Capra per esigenze impiantistiche di ENIA.

Nella palazzina sarà realizzata una derivazione dalla rete principale, ottenuta mediante separatore idraulico e pompa di distribuzione.

Ogni singolo alloggio, dove l'impianto sarà completato, sarà dotato di centralina di distribuzione e contabilizzazione, con valvola di zona abbinata a termostato ambiente e contabilizzatore energia termica, acqua fredda e calda utilizzata.

I dati relativi a detti consumi, saranno trasmessi ad un concentratore dati in modo da automatizzare via radio la lettura dei consumi individuali.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle relazioni tecniche specialistiche e tavole progettuali facenti parte integrante del presente progetto.

5.3 Barriere architettoniche.

Al piano Rialzato verranno ricavati n. **2 alloggi**, pari ad almeno il 5% degli alloggi totali, con caratteristiche adatte all'uso specifico **per persone disabili**, ai sensi della legge 13/89.

Ogni alloggio per disabili è dotato di:

- porte scorrevoli da cm. 85 per facilitare i passaggi di porta ;
- bagno attrezzato con apparecchi sanitari e maniglioni con dimensioni planimetriche tali da consentire la rotazione della carrozzella;
- lavello per disabili.

Anche tutti gli altri alloggi dell'edificio sono praticamente accessibili secondo la Legge n. 13 / 89 essendo i bagni ben dimensionati ed attrezzati in modo da consentirne l'uso occasionale a persone disabili.

L'accessibilità al fabbricato verrà garantita da accessi carrozzabili con aperture di dimensioni ≥ 150 cm e porte di accesso ai vani scala condominiali di larghezza ≥ 90 cm. Le zone antistanti e retrostanti gli accessi sono in piano e allo stesso livello. Le eventuali soglie avranno un dislivello massimo non superiore a cm. 2,5, e saranno arrotondate. Gli zerbini saranno incassati nei pavimenti. Le cassette postali avranno un'altezza non superiore a cm. 140.

L'impianto ascensore previsto permetterà l'accesso a tutti i piani, compreso il piano interrato, avrà una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta di cabina, di m. 1,40. e sarà idoneo al trasporto degli invalidi su poltrone a rotelle standard. Nella realizzazione degli impianti previsti verranno rispettati tutti i requisiti richiesti dalla legge n° 13 del 9/01/1989 e dal D.P.R. n° 384 del 27/04/78 e successive modifiche od integrazioni.

I servizi igienici avranno un pavimento di tipo antisdrucchiolo, con doccia a filo pavimento dotata di seggiolino ribaltabile a muro e doccetta a mano. Le pareti saranno dotate di corrimano orizzontale, ad un'altezza di cm. 80 dal pavimento e ad una distanza di cm. 5 dalla parete e verticale secondo quanto previsto dal DPR n°384 del 27/04/78. La tazza WC prevista, con doccetta incorporata ad bidet, sarà di tipo sospeso con accessori sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato. Il lavabo, pure di tipo sospeso e reclinabile in modo da consentire un adeguato avvicinamento della sedia a rotelle, sarà posto nella parete opposta alla tazza WC. I tubi di scarico e adduzione saranno posti sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto al lavabo. La rubinetteria sarà realizzata con comandi a leva e miscelatori termostatici.

Nei locali cucina degli alloggi destinati a disabili ed anziani, gli apparecchi ed i relativi punti di erogazione sono disposti sulla stessa parete o su pareti contigue. Al di sotto dei principali apparecchi e del piano di lavoro è previsto un vano vuoto per consentire un agevole accostamento anche a persona su sedia a ruote.

Negli spazi a balcone previsti la soglia sarà posta in modo tale da non costituire ostacolo al transito di persona su sedia a ruote, inoltre le dimensioni previste consentono un agevole movimento della sedia a ruote. I parapetti avranno un'altezza di cm. 100 e sono progettate in modo da consentire una libera visuale verso l'esterno.

Infine tutti gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando ed i citofoni, saranno di tipo e posizione planimetrica ed altimetrica tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote. Saranno inoltre posizionate in modo da essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità.

5.4 Ecosostenibilità degli interventi.

In merito alla sostenibilità ambientale degli interventi in oggetto, si adatteranno le applicazioni elencate in seguito.

In particolare si evidenziano i seguenti gruppi d'intervento:

“Risparmio energetico” attraverso la realizzazione di:

- impianto di riscaldamento centralizzato da teleriscaldamento di quartiere;
- Contabilizzazione individuale dei consumi;

3. DISPONIBILITA' DEGLI ALLOGGI E PIANO DI MOBILITA' INQUILINI.

La ristrutturazione proposta prevede lo sgombero di n. 16 alloggi nel palazzo n. 2.

Per l'inizio dei lavori di ristrutturazione è stata avviata la mobilità degli inquilini dall'Ufficio Abitazioni del Comune di PC.

All'avvio dei lavori tutti gli alloggi (tutti di proprietà del Comune di Piacenza) saranno liberi.

4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E FINANZIAMENTI

Al fine di completare gli essenziali lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi, occorrono fondi per un ammontare di € 1.000.000,00 come risulta da QTE.

Si propone di utilizzare le economie già accertate pari ad € 947.919,96 (di cui € 466.119,34 economie dei fondi Comunali vincolati per ERP, sui CQII” ed € 481.800,62 quali residui dei fondi provenienti dall'alienazione del Palazzo Via Chiapponi e vincolati per utilizzo ERP).

La rimanente quota di € 52.080,04, può essere finanziata con quota di eccedenza canoni.

Si precisa che attualmente nella palazzina risultano occupati solamente 5 alloggi sul totale dei 16 complessivi presenti nel fabbricato.

Sono in corso i cambi alloggi per il trasferimento degli ultimi inquilini residenti.

I lavori saranno appaltati immediatamente dopo aver ottenuto la disponibilità degli alloggi.

RECUPERO EDILIZIO PALAZZO 2 Q.RE BARRIERA ROMA						
Via Capra 21 B						
QUADRO TECNICO ECONOMICO di PROGETTO				Finanziamenti		
A) LAVORI DA ESEGUIRE:				<i>fondi Comunali vincolati per ERP CQII</i>	<i>residui fondi alienazione " Palazzo Chiapponi"</i>	<i>Eccedenza canoni Quota "Eccedenze canoni 2017" – Bilancio 2018</i>
				466.119,34 €	481.800,62 €	52.080,04 €
A1)	Importo lavori		776.106,33 €	361.758,17 €	373.928,51 €	40.419,65 €
A2)	Oneri della Sicurezza		30.000,00 €	13.983,58 €	14.454,02 €	1.562,40 €
TOTALE "A"			806.106,33 €	375.741,75 €	388.382,53 €	41.982,05 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:						
B 1)	Per assolvimento I.V.A. (10% su "A"):		80.610,63 €	37.574,18 €	38.838,25 €	4.198,20 €
B 2)	Spese Tecniche (12% di A) oltre I.V.A. al 22%		106.406,04 €	49.597,91 €	51.266,49 €	5.541,63 €
B 3)	Accordi Bonari		4.000,00 €	1.864,48 €	1.927,20 €	208,32 €
B 4)	Allacciamenti		1.000,00 €	466,12 €	481,80 €	52,08 €
B 5)	Imprevisti, revisione prezzi, arrotondamenti		1.877,00 €	874,91 €	904,34 €	97,75 €
TOTALE "B"			193.893,67 €	90.377,59 €	93.418,09 €	10.097,99 €
IMPORTO TOTALE PROGETTO (A+B):			1.000.000,00 €	466.119,34 €	481.800,62 €	52.080,04 €
NOTE: Le voci B3), B5) potranno essere incrementate secondo quanto previsto dal Dlgs 50/2016 a seguito della gara d'appalto e della definizione del QTE di Post - Appalto.						