

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

PROGETTO DI RECUPERO DEL PALAZZO N. 5 DEL QUARTIERE SAN SEPOLCRO NEL COMUNE DI PIACENZA: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI N. 12 ALLOGGI

Finanziamenti:

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI E.R.P. "Nessun Alloggio Pubblico Sfitto" (D.L. N° 159 DEL 01/10/2007)
FONDI COMUNALI PER L' E.R.P. (D.G.C. N° 169 DEL 09/09/2009)
FONDI COMUNE DI PIACENZA (PERMUTA ALLOGGI ERP) Del Comune di Piacenza n.226 del 20-6-11
FONDI DA "ECCEDENZE" CANONI ALLOGGI ERP ANNO 2011

Codice cup: H 33 F 11 0000 2 000 5

RELAZIONE GENERALE

Piacenza , Dicembre 2011

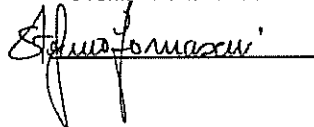
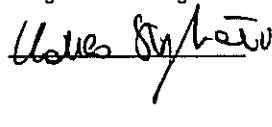
EL. 1

IL PROGETTISTA
Responsabile dell'Ufficio
Progettazioni, Costruzioni e gare di Appalto lavori
(Dott. Ing. Stefano Cavanna)



I COLLABORATORI

Geom. Stefano Fornasari Ing. Matteo Stragliati

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Attilio Pighi)





SOMMARIO

1.	PREMESSA E DATI GENERALI DEL QUARTIERE	1
2.	DATI GENERALI DEL PALAZZO	1
3.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	2
4.	ECOSOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI	3
5.	BARRIERE ARCHITETTONICHE	3
6.	CRONOPROGRAMMA DELL' INTERVENTO.....	3
7.	FINANZIAMENTI E QUADRO TECNICO ED ECONOMICO.....	3
8.	ELENCO DEGLI ELABORATI.....	4

1. PREMESSA E DATI GENERALI DEL QUARTIERE

L'intervento riguarda la ristrutturazione completa del Pal. n. 5 del Quartiere S. Sepolcro comprendente l'esecuzione della nuova scala esterna e l'inserimento dell'ascensore all'interno del vecchio vano scala come forte elemento innovativo del progetto .

Il quartiere di San Sepolcro è composto da n. 14 edifici a n. 4 piani fuori terra, costruiti intorno agli anni 1940. L'impianto del quartiere è ancora quello originario, caratterizzato da edifici a blocco con caratteristiche del tutto simili, posti a contorno di uno spazio centrale a verde di notevoli dimensioni destinate a verde ed alla sosta degli automezzi (vedere planimetrie).

Su tale complesso l'Acer, ex IACP, ha avviato un programma di recupero che ha riguardato l'intero quartiere; dagli anni 1990 ad oggi, infatti, tutti i fabbricati, ad esclusione del palazzo n. 5, hanno subito ristrutturazioni da parte dello IACP della provincia di Piacenza, con modifiche interne degli alloggi (ad esclusione dei palazzi n°1 ed 8), abbattimento di barriere architettoniche (inserimento dell'impianto ascensore), adeguamenti impiantistici e per ultimo la realizzazione del cappotto esterno di coibentazione su tutti i fabbricati del quartiere.

Attualmente, il fabbricato, di edilizia residenziale pubblica, è di proprietà del Comune di Piacenza.

L'edificio è posto alla prima periferia storica, ed è classificato dal PRG nella categoria:

"Insediamenti di carattere storico rurale".

n.b.: Si precisa che i palazzi n°2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 sono già stati oggetto di intervento di ristrutturazione completa, prevedendo le seguenti finiture:

- intonaci premiscelati in malta tinteggiati a tempera;
- pavimenti in ceramica di prima qualità posati con fuga;
- porte in laminato plastico;
- porte d'ingresso alloggio del tipo blindato.

Si è provveduto, inoltre, ad adeguare alla normativa vigente tutti gli impianti, in particolare per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, si è scelta la soluzione centralizzata con contabilizzazione automatica del calore fornito ad ogni singolo alloggio.

2. DATI GENERALI DEL PALAZZO

L'edificio in questione è situato in una zona residenziale compresa tra Via San Sepolcro, via Cantarana, via Ghittoni e via Astorri; il quartiere è dotato di accessi pedonali e carrabili.

Il fabbricato ha forma rettangolare (21.20 m. x 9.94 m.) ed è costituito da n°4 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 in mattoni a vista al piano terra ed intonacato agli altri 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 e tavelloni in laterizio.

L'attuale solaio di copertura a falde inclinate è costituito da travi e travetti in legno d'abete.

Il piano terra è visibilmente differenziato dai piani superiori, tutto il paramento dell'edificio si presenta intonacato ad esclusione del piano terra che utilizza mattoni a vista.

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.

Tutti gli alloggi sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo non più conformi alle ultime normative di legge; va sottolineato che anche l'impianto di adduzione del gas metano è spesso non conforme alla normativa vigente e necessita quindi di adeguamento.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento riguarda la ristrutturazione completa del Pal. 5 del quartiere S. Sepolcro comprendente l'esecuzione della nuova scala esterna e l'inserimento dell'ascensore all'interno del vecchio vano scala come forte elemento innovativo del progetto .

E' previsto n. 1 alloggio per disabili 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 .

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

- le coperture in tegole marsigliesi su struttura in legno revisionata recentemente con le relative lattonerie ;
- la struttura muraria e gli orizzontamenti (che saranno irrigiditi);
- la finitura esterna a "cappotto";
- i serramenti esterni in PVC esistenti (salvo quelli delle portefinestre e delle cucine).

Verranno quindi demolite le rampe dei vani scala preesistenti , tutte le divisioni interne con tavolati , gli intonaci di pareti e soffitti e tutti gli impianti tecnologici esistenti .

Il numero degli alloggi (12) sarà ridotto rispetto ai n. 16 originari ed il nuovo taglio interno degli alloggi consentirà di ricavare servizi igienici completi (largh. m. 1,60 - 2,00 rispetto ai 0,90 preesistenti) ed accessibili ; ogni alloggio sarà dotato di locale cantina .

La nuova tipologia di alloggi prevede:

- n. 8 alloggi di tipo medio -del tipo trilocale a due stanze da letto- ;
 - n. 4 alloggi di tipo piccolo -del tipo bilocale ad una stanza da letto- ;
- dalla superficie meglio specificata nelle tavole di progetto.

Il fabbricato sarà così costituito

Piano interrato: locali contatori, locali comuni, locale CT, locale ascensore e locali cantina ad uso privato;

Piano rialzato: n. 3 alloggi di cui n. 1 per disabili;

Piano 1^A: n. 3 alloggi;

Piano 2^A: n. 3 alloggi;

Piano 3^A: n. 3 alloggi;

Piano sottotetto: non abitato ma accessibile per le manutenzioni degli impianti Tv e solare posti sulla copertura.

Per quanto attiene all'impiantistica vi è da rilevare che per l'impianto di riscaldamento si è scelta la soluzione centralizzata con contabilizzazione automatica del calore fornito ad ogni singolo alloggio ; ogni utente avrà inoltre la possibilità di regolare la temperatura all'interno dell'alloggio come avviene per un impianto di riscaldamento autonomo .

La scelta viene fatta per motivi di sicurezza (per non dare la gestione / manutenzione di caldaie sofisticate come quelle di tipo "C" a persone anziane) oltre che di risparmio gestionale e di miglioramento ecologico .

Anche tutti gli impianti elettrici saranno rifatti secondo le norme CEI vigenti .

Viene adottato un impianto centralizzato di ventilazione naturale in grado di garantire un ricambio d'aria per tutti gli alloggi.

Si prevedono le seguenti finiture :

- intonaci premiscelati in malta tinteggiati a tempera ;
- pavimenti in ceramica di prima qualità posati con fuga ;
- porte in laminato plastico ;
- 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. ;
- ugualmente i davanzali delle finestre saranno rialzati con tubolari zincati H = 1,00 m. ;
- le rampe scale saranno dotate di parapetti verso il vuoto e di corrimani continui verso le murature esterne ;
- i pavimenti e le rampe delle scale saranno in granito con finitura a piano levigato .

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

Di seguito viene riportato il quadro economico complessivo dell'intervento e l'elenco degli elaborati che costituiscono il progetto definitivo / esecutivo .

4. ECOSOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

In particolare si evidenziano i seguenti gruppi d'intervento:

“Risparmio energetico” attraverso la realizzazione di:

- impianto di RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ad integrazione dell'impianto di riscaldamento.

“Utilizzo di materiali biocompatibili” attraverso la realizzazione di:

- Isolamenti con materiali in fibre naturali (OVE POSSIBILE);
- Sottofondi per pavimenti con materiale naturali -leka- (OVE POSSIBILE).

5. BARRIERE ARCHITETTONICHE

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.

Gli impianti ascensore previsti permetteranno 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.

6. CRONOPROGRAMMA DELL' INTERVENTO

Il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto prevede apposito elaborato in cui è definito nel dettaglio il crono-programma lavori.

Si precisa comunque che alla base di ogni valutazione si è privilegiata la necessità di sfalsare al massimo le lavorazioni al fine della sicurezza di tutte le lavorazioni.

Vedere elaborato apposito.

Vedere le specifiche di dettaglio previste nel Piano di Sicurezza e Coordinamento di progetto.

7. FINANZIAMENTI E QUADRO TECNICO ED ECONOMICO

E' stato previsto per il progetto in oggetto un importo complessivo di € 1.057.868,00, come di seguito specificato. I finanziamenti necessari alla esecuzione dei lavori sono i seguenti:

Finanziamento Ministeriale "Nessun Alloggio Pubblico Sfitto"- ex. Art 21 D.lgs 159 del 01/10/2007	€ 413.868,00
Fondi del comune di Piacenza	€ 570.000,00
Fondi da Eccedenze canoni 2011	€ 40.000,00
Fondi da conguaglio a favore Comune di Piacenza (permuta alloggi ERP) – Del Com. 226 20-6-11	€ 34.000,00
TOT	€ 1.057.868,00

		QTE DI PROGETTO			
A) LAVORI DA APPALTARE		"Ministero"	"Comune PC"	"Permuta"	"Ecc. canonici"
A1) Importo lavori a base d'asta (soggetti a ribasso)	832.000,00 €	325.502,02	448.297,90	26.740,58	10.461,67
A2) Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)	26.425,00 €	10.338,21	14.238,31	849,30	332,27
Totale A	858.425,00 €	335.840,24	462.536,20	27.589,88	10.793,94
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B1) Per assolvimento IVA (10% su A)	85.842,50 €	33.584,02	46.253,62	2.758,99	1.079,39
B2) Spese tecniche (12% di A)	113.312,10 €	44.330,91	61.054,78	3.641,86	1.424,80
B3) Fondi Accordo bon 3% (art. 12 c.1 OPR 554/00)	100,00 €	39,12	53,88	3,21	1,26
B4) Allacciamenti (compresa IVA)	100,00 €	39,12	53,88	3,21	1,26
B5) Imprevisti, Revisione prezzi e arrotondamenti	88,40 €	34,58	47,63	2,84	1,11
Totale B	199.443,00 €	78.027,76	107.463,80	6.410,12	2.507,82
IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)	1.057.868,00 €	413.868,00 €	570.000,00 €	34.000,00 €	40.000,00 €

Note:

VOCE B2: Le spese tecniche comprendono tutte le spese per appalto, progettazione, direzione lavori, collaudo, eccetamento, fondi ex art. 18 L. 109/94.

VOCE B3: Il Fondo per eccordi boneri (voce B3 del precedente QTE), potrà essere integrato, su proposte del Responsabile del Procedimento, delle somme provenienti dal ribasso d'asta, fino al raggiungimento delle quote pari al 3% delle spese previste per l'attuazione dell'intervento (come 3, art. 12 DPR 21/12/1999 n. 554).

La somma prevista, potrà essere integrata, su proposta del Responsabile del Procedimento, dalle somme provenienti dal ribasso d'asta, fino al raggiungimento della quota prevista per legge.

VOCE B4: Si tratta dei costi stimati per l'allacciamento di tutti i servizi;

La somma prevista, potrà essere integrata, su proposta del Responsabile del Procedimento, dalle somme provenienti dal ribasso d'asta, fino al raggiungimento della quota necessaria.

La somma prevista, potrà essere integrata, su proposta del Responsabile del Procedimento, dalle somme provenienti dal ribasso d'asta, fino al raggiungimento della quota necessaria.

VOCE B5: la revisione prezzi è prevista per un importo almeno pari all'1% dei lavori, e norme della legge 311/2004, c. 550.

La somma prevista, potrà essere integrata, su proposta del Responsabile del Procedimento, dalle somme provenienti dal ribasso d'asta, fino al raggiungimento della quota prevista per legge.

8. ELENCO DEGLI ELABORATI

Il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto è composto dagli elaborati previsti dal Dlgs 163/2006 e s.m.i. e comunque dettagliato elenco degli elaborati è riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto.