

## 1. PREMESSA

La presente **Relazione Generale e Tecnica** ha come oggetto il PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO per la realizzazione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia con riqualificazione energetica e miglioramento sismico dei fabbricati E.R.P. di Piacenza in via Capra n. 21/E – codice fabbricato 0320005 (palazzo 5).

## 2. INQUADRAMENTO

L'area oggetto dell'intervento, è posta presso il "Quartiere di Barriera Roma" tra Via Primigenita, Via Capra e Piazzale Roma.



### 3. INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento previsto prevede una completa ristrutturazione del fabbricato che riguarda pertanto interventi di redistribuzione interna degli spazi, la realizzazione di un impianto ascensore interno, la riqualificazione della scala interna, il completo rifacimento delle dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, impianto idrico sanitario ed impianto di riscaldamento (teleriscaldamento con distribuzione del calore con radiatori).

Al Piano Rialzato sarà realizzata una redistribuzione delle pareti divisorie in modo da ottenere n. 2 alloggi per disabili e un terzo accessibile.

Al Piano Terzo/Quarto saranno eliminate le scale a chiocciola a servizio degli alloggi duplex, recuperando così un unico alloggio al piano 4<sup>a</sup> per disabili e adeguando il piano terzo al piano "tipo" (suddiviso in n. 3 alloggi).

I lavori previsti sul **palazzo 5**, 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.

La palazzina pertanto verrà dotata di n. **4 alloggi (n. 2 piano rialzato, n.1 piano primo e n.1 piano quarto)**, maggiore al 5% degli alloggi totali, con caratteristiche adatte all'uso specifico **per persone disabili**, ai sensi della legge 13/89.

Il tempo utile stimato per la realizzazione dell'intervento è pari a circa **20** (venti) mesi.

### 4. FINANZIAMENTO DEI LAVORI

L'investimento complessivo per il quale è previsto il totale finanziamento (riferimento alla Determina Dirigenziale Regionale n° 24741) ammonta a **Euro 1.756.500,00**.

In data 23/06/2022 è stata stipulata apposita convenzione tra il Comune di Piacenza (ente proprietario della palazzina e beneficiario del finanziamento regionale) e A.C.E.R. Piacenza (ente gestore e attuatore dell'intervento). In tale convenzione all'articolo 9 è determinata la modalità di trasferimento del finanziamento dall'ente beneficiario all'ente attuatore.

*L'erogazione delle quote di finanziamento per la realizzazione dell'intervento avverrà secondo quanto prescritto dalle norme vigenti in materia, erogato con i seguenti step:*

- *Acconto pari al 15% dell'importo finanziato, ad erogazione da parte della Regione E.R. della prima quota di finanziamento pari al 15%, a copertura di parte delle spese tecniche e di parte dei lavori (IVA compresa);*
- *Acconto nella percentuale prevista dall'art. 35 comma 18 del D.Lgs 50/2016 calcolata su importo lavori e spese tecniche (IVA compresa), all'inizio dei lavori;*
- *Successive erogazioni proporzionate agli stati di avanzamento lavori (SAL) con rendicontazione e liquidazione, secondo quanto previsto dai capitolati speciali d'appalto (con riferimento ai termini per emissione dei certificati di pagamento degli acconti da parte del RUP), delle opere a copertura di lavori (IVA compresa) e spese accessorie (imprevisti, eventuali accordi bonari, spese tecniche di direzione lavori, CSE ecc.).*

## 5. DESCRIZIONE TECNICA INTERVENTI IN PROGETTO

Per quanto concerne gli interventi sul palazzo in oggetto, il progetto prevede un intervento di **Recupero edilizio – Ristrutturazione edilizia**, 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.

La soluzione progettuale prevede la ristrutturazione di tutti gli alloggi, cambiandone taglio e dimensioni attraverso la demolizione di parte di divisori interni, realizzati con tavolati, la rimozione di parte di intonaci di pareti e soffitti e sostituiti tutti gli impianti tecnologici esistenti anche attraverso la rimozione completa di pavimento e sottofondi.

Ai piani terzo e quarto si prevede la riapertura di due finestre poste sul prospetto sud.

Il numero degli alloggi è mantenuto a 13 e a seguito del nuovo taglio interno, saranno ricavati servizi igienici completi ed accessibili.

La nuova tipologia di alloggi prevede:

- ✓ alloggi di tipo grande con superfici utili nette > mq 60;
- ✓ alloggi di tipo medio con superfici utili nette di mq 45 - 60;

Complessivamente sono previsti n. 4 alloggi per disabili, di cui n. 2 al piano rialzato, n.1 al piano primo e n. 1 al piano quarto dell'edificio e dotati di:

- porta scorrevole da cm. 80 in tutti i locali o dove è possibile, per facilitare i passaggi-porta;
- bagno attrezzato con apparecchi sanitari e maniglioni con dimensioni planimetriche tali da consentire la rotazione della carrozzella;
- livello per disabili.

Anche tutti gli altri alloggi degli edifici sono praticamente "accessibili" a norma di legge, essendo i bagni tutti dimensionati ed attrezzati in modo da consentirne l'uso occasionale a persone disabili.

Al fine di prevedere adeguati spessore per i sottofondi impianti si prevede un innalzamento del pavimento finito, rispetto all'attuale di circa 7 cm.

Tale circostanza comporta:

- adeguamento dei vani delle porte interne degli alloggi e delle porte d'ingresso;
- sostituzione delle porte balcone per nuove dimensioni vano e fornitura e posa di nuove soglie;
- risagomatura del pavimento finito di scala interna e relativi pianerottoli di sbarco.

Sono previsti un intervento di miglioramento strutturale sui solai meglio descritto nelle relazioni specialistiche e l'inserimento di un ascensore con fermate al cantinato, alla quota "piano terra", al piano rialzato e piani 1°, 2°, 3° e 4°. La struttura esistente della scala sarà mantenuta e rinforzata con l'aggiunta di elementi in carpenteria metallica a rinforzo dei cosciali esistenti, e l'attuale pavimentazione sarà sostituita con marmo levigato.

## 6. QUADRO TECNICO ECONOMICO

<b>COMUNE DI PIACENZA VIA CAPRA 21-E - PALAZZO 5</b>		
<b>QUADRO TECNICO ECONOMICO di PROGETTO</b>		
<b>A) LAVORI DA ESEGUIRE:</b>		
A1)	Opere edili, demolizioni e nuove costruzioni per completa ristrutturazio	867.215,57 €
A2)	Opere strutturali per vano ascensore e miglioramento sismico	130.321,95 €
A3)	Impianto ascensore	58.200,00 €
A4)	Impianti idrico sanitario e termico	195.492,38 €
A4)	Impianti elettrici	104.450,00 €
A5)	Oneri della Sicurezza	11.750,00 €
<b>TOTALE "A"</b>		<b>1.367.429,90 €</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:</b>		
B 1)	Per assolvimento I.V.A. (10% su "A"):	136.742,99 €
B 2)	Spese Tecniche (12% di A + I.V.A. 22%)	200.191,74 €
B 3)	Accordi Bonari (2%)	27.348,60 €
B 3)	Spese per traslochi inquilini	14.000,00 €
B 3)	Spese per allacciamenti vari	3.000,00 €
B 4)	Imprevisti, revisione prezzi, arrotondamenti	7.786,77 €
<b>TOTALE "B"</b>		<b>389.070,10 €</b>
<b>IMPORTO TOTALE PROGETTO (A+B):</b>		<b>1.756.500,00 €</b>