

RISTRUTTURAZIONE EX PALESTRA LET'S DANCE VIA GALLIANO codice: Z_213 anno 2021



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Progettista
Ermes Torreggiani ingegnere
Responsabile del Procedimento
Ermes Torreggiani ingegnere

Reggio Emilia, Marzo 2020

Indice generale

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	3
BISOGNI DA SODDISFARE.....	5
SCELTA DELLE ALTERNATIVE.....	5
CRITICITÀ.....	6
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	6
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	6
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	7
STIMA SOMMARIA.....	7
FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO.....	7
LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE.....	8
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	9
MODALITÀ DI APPALTO.....	9

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'edificio di via Galliano 10/b, che ospitava la palestra dell'associazione Let's Dance a.s.d. (Centro Permanente Danza, Associazione sportiva dilettantistica, culturale e sociale senza scopo di lucro), è costituito da due corpi di fabbrica,



il più piccolo a due piani ospitava uffici e spogliatoi e il secondo sempre della stessa altezza ma a doppio volume ospitava le sale per l'attività sportiva.

È adeguatamente inserito nel contesto urbano esistente e risulta facilmente accessibile sia ciclopeditalmente perché è adiacente alla rete ciclopeditale principale della città, sia

veicolarmente poiché si trova nei pressi del centro storico.

L'ingresso è situato a circa 30m da via Galliano alla quale è collegato da uno stradello carrabile e pedonale.



È dotato di numerosi parcheggi.

È accessibile e fruibile da parte dei diversi utenti, comprese le persone con disabilità.

È situato nei pressi della stazione ferroviaria dei treni regionali..

È facilmente accessibile dai mezzi di soccorso (ambulanze) e dai mezzi di pronto intervento (Polizia, Vigili del Fuoco, ecc.).

L'edificio, costruito nel 1952, è attualmente inutilizzato, è stato abbandonato nel 2008 quando è terminata la realizzazione della nuova sede del Let's Dance a.s.d. in via XX Settembre.

Dati generali	
Superficie del lotto	1.900,00 m ²
Superficie esterna al fabbricato da bonificare	1.240,00 m ²
Volume lordo	3.460,00 m ²

Superficie lorda	660,00 m ²
Superficie calpestabile	560,00 m ²
Superficie copertura in eternit da bonificare	750,00 m ²
2 corpi di fabbrica	
1° corpo di fabbrica a 2 piani: uffici e spogliatoi	
Superficie lorda	200,00 m ²
2° corpo di fabbrica a 2 piani: palestra	
Superficie lorda	460,00 m ²

BISOGNI DA SODDISFARE

L'obiettivo di questo intervento è la ristrutturazione dell'edificio al fine di un suo utilizzo quale sede di funzioni terziarie/di servizio e al fine di contribuire alla riqualificazione del quartiere di Gardenia, sito a ridosso del centro storico, così come previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Reggio Emilia.

Un'altra importante necessità è quella di eliminare la copertura in cemento-amianto. Il progetto è finalizzato a realizzare un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione

ed è informato a principi di sostenibilità ambientale nel rispetto della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e della massima manutenibilità, miglioramento del rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Il progetto è redatto considerando anche il contesto in cui l'intervento si inserisce in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Le alternative principali sono due:

- 1. conservare e ristrutturare l'edificio esistente;**
- 2. demolire l'edificio .**

È stata individuata l'alternativa 1 come la soluzione che presenta il miglior rapporto tra

costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, per le motivazioni che vengono descritte nel seguito.

Motivazioni della scelta di conservare e ristrutturare l'edificio esistente:

Il Comune di Reggio Emilia ha improntato la propria politica urbanistica al rispetto, alla tutela ed alla valorizzazione del territorio, ponendosi fra gli obiettivi prioritari anche la salvaguardia, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, obiettivi che consentono di non "appesantire" il territorio stesso con nuove costruzioni e di impedire il consumo di suolo agricolo per nuove costruzioni edilizie.

In questa ottica si pone questo progetto che raggiunge sia l'obiettivo di valorizzare una risorsa esistente e sia di non consumare ulteriore suolo.

I vantaggi ambientali ed economici sono assolutamente evidenti.

CRITICITÀ

La presenza della copertura in cemento-amianto e la presenza di suolo parzialmente inquinato.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Questo progetto di ristrutturazione prevede quindi:

- la rimozione della copertura in amianto;
- la realizzazione di interventi di miglioramento sismico;
- il rifacimento degli impianti elettrici ed idrotermosanitari;
- il rifacimento delle finiture interne;
- la revisione/rifacimento dell'involucro esterno al fine di ottenere un edificio efficiente dal punto di vista energetico;
- la bonifica e sistemazione dell'area esterna.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento, che dal punto di vista edilizio si configura come RRE "interventi di ristrutturazione edilizia, cioè gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" è fattibile perché:

- Le risorse economiche e finanziarie per realizzare l'opera sono state stanziare, cioè sono state inserite nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2020-2022 del Comune di Reggio Emilia e sono previste nel bilancio annuale 2021 del Comune di Reggio Emilia di prossima approvazione;

- La proprietà del terreno è comunale, foglio 109 mappale 333, non sono necessari espropri;
- è conforme dal punto di vista urbanistico (la destinazione urbanistica dell'area è "ambito da riqualificare di rilevanza strategica AR4 - GARDENIA" *Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, il commercio di vicinato, le medio piccole strutture di vendita e le funzioni terziarie e di servizio. Sono ammissibili anche medio-grandi strutture*) consente interventi di ristrutturazione edilizia;
- Non ci sono vincoli ambientali o di altro genere che impediscano la realizzazione dell'intervento;
- Non ci sono preesistenze archeologiche;
- L'intervento rispetta la legislazione in materia di requisiti igienico-sanitari, di prestazioni energetiche degli edifici e di prevenzione incendi, di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche;
- non ci sono interferenze con attività esistenti perché l'edificio non è utilizzato.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

I lavori di cui al presente progetto sono da eseguirsi in un unico lotto in quanto la suddivisione non è possibile.

STIMA SOMMARIA

LAVORI DA REALIZZARE	PARAMETRO (lunghezza, superficie, volume, a corpo)	COSTO PARAMETRIC O	COSTO LAVORI
Rimozione copertura in amianto	750,00 m ²	20 €/m ²	€ 15.000,00
Bonifica-sistemaz. area esterna	a corpo		€ 200.000,00
Miglioramento sismico	660,00 m ²	200 €/m ²	€ 132.000,00
Ristrutturazione edilizia	660,00 m ²	1.000 €/m ²	€ 660.000,00
TOTALE LAVORI			€ 1.007.000,00

FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione dell'opera è di 1.200.000,00€ come dettagliato nel seguente Quadro Economico.

Codici	DESCRIZIONE DELLE VOCI	IMPORTI SINGOLE VOCI	TOTALI
--------	------------------------	-------------------------	--------

A LAVORI A BASE D'ASTA			
A.1	Lavori di realizzazione della copertura e opere accessorie	€ 1.007.000,00	
A.2	Oneri per la sicurezza (2%)	€ 20.140,00	
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA			€ 1.027.140,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	I.V.A sui LAVORI (10% perché ristrutturazione edilizia)	€ 102.714,00	
B.2	Spese tecniche Progettazione Strutturale, Impiantistica e Coord. Sicurezza (IVA 22% e 4% CNPAIA comprese)	€ 56.492,70	
B.3	Incentivo x funzioni tecniche dipendenti pubblici Art.113 c.1 D.Lgs 50/2016 (1,0%)	€ 10.271,40	
B.4	Contributo ANAC, Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 3.381,90	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			€ 172.860,00
TOTALE			€ 1.200.000,00

LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE

La progettazione sarà articolata secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, questo progetto di fattibilità tecnica ed economica e il successivo progetto esecutivo. Si ritiene che non sia necessario il livello definitivo considerata la limitata complessità dell'opera.

La progettazione deve assicurare:

- il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- un limitato consumo del suolo;
- il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione

per l'edilizia e le infrastrutture;

i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;

l) l'accessibilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Progettazione

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica	Da inizio NOVEMBRE 2020 a fine DICEMBRE 2020 (2 mesi)
Affidamento incarico progettazione esecutiva	da inizio GENNAIO 2021 a fine GENNAIO 2021 (1 mese)
Progetto Esecutivo	da inizio FEBBRAIO 2021 a fine GIUGNO 2021 (5 mesi)

Appalto / Esecuzione Lavori

Gara d'appalto	da LUGLIO 2021 ad AGOSTO 2021 (2 mesi)
Contratto	da SETTEMBRE 2021 a NOVEMBRE 2021 (3 mesi)
Inizio lavori	GENNAIO 2022
Fine lavori	GENNAIO 2023 (12 mesi)

Collaudo / Autorizzazioni/ apertura al pubblico

Collaudi	FEBBRAIO 2023
Autorizzazioni	MARZO 2023
Apertura al pubblico	MARZO 2023

MODALITÀ DI APPALTO

Ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto la procedura di scelta del contraente sarà di tipo aperto con pubblicazione di un bando aperto a tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti.

Trattandosi di un appalto di lavori, l'appalto sarà affidato ponendo a base di gara il progetto esecutivo.

Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Progettista e Responsabile Unico del Procedimento
ing. Ermes Torreggiani