

ADEGUAMENTO IMMOBILE SEDE DEI MAGAZZINI COMUNALI IN VIA MAZZACURATI codice: T_030 anno 2020



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Responsabile del Procedimento
Marcello Galligani architetto

Reggio Emilia, Novembre 2020

Indice generale

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	3
BISOGNI DA SODDISFARE.....	4
CRITICITÀ.....	4
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	4
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO.....	5
LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE.....	5
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	6
MODALITÀ DI APPALTO.....	6

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'immobile è caratterizzato da due corpi di fabbrica, uno posto a nord, delle dimensioni di circa 100 x 60 m, utilizzato da associazioni sportive dilettantistiche, da associazioni di volontariato e dalla protezione civile con relativo deposito di materiale ed attrezzature, dall'amministrazione comunale come sede del centro stampa, sede del centro notifiche, abitazione del custode, deposito di documentazioni e libri e come archivio comunale con tutta la documentazione annessa.

Una seconda parte, che consiste in una porzione di circa 40 m di un fabbricato che si sviluppa per circa 150 m e una larghezza di circa 90 m, è utilizzata come magazzino e polo logistico dei materiali occorrenti all'amministrazione comunale e come sede operativa e deposito materiali della protezione civile.

L'immobile è stato realizzato nei primi anni 80 per conto di CAAM ed acquisito dall'amministrazione negli anni '90.

Presso l'edificio denominato "Magazzini comunali" hanno sede :

- Magazzini 1-2-3
- Archivio Generale,
- Autorimessa,
- Deposito Librario,
- Archivio ex Reggiane,
- Laboratorio copisteria,
- Centrale termica,
- Locali non utilizzati
- oltre ad alcune associazioni:
- Palestra ginnastica libera,
- Palestra tennis da tavolo,
- Associazioni di volontariato.

L'edificio è adeguatamente inserito nel contesto urbano esistente e risulta facilmente accessibile sia ciclopedonalmente perché è adiacente alla rete ciclopedonale principale della città, sia veicularmente poiché si trova nei pressi della via Emilia, una delle strade più importanti della città.

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

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

BISOGNI DA SODDISFARE

Si rende necessario l'adeguamento antincendio dei Magazzini Comunali” per adeguare l’immobile alle prescrizioni impartite con verbale del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in occasione di un sopralluogo effettuato nella primavera 2020 a seguito di presentazione della SCIA per rinnovo della Certificazione Prevenzione Incendi.

CRITICITÀ

La presenza delle attività sia di archivio che di magazzino renderà necessario procedere con attenzione in modo da non pregiudicare la funzionalità di archivio e magazzino.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

IL progetto dovrà prevedere lavori di:

- Compartimentazioni in copertura;
- Compartimentazioni perimetrali;
- Lavori vari: placcaggi con lastre di Calcio-Silicato, realizzazione di nuove porte REI, nuovi portoni, di nuove zone filtro, nuove luci di emergenza;
- adeguamento dell’impianto luci di emergenza e di rivelazione incendi - evacuazione.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento 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 2022 del Comune di Reggio Emilia di prossima approvazione;
- La proprietà dell’edificio è comunale;
- è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico;
- 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;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

I lavori di cui al presente progetto sono da eseguirsi in un unico lotto in quanto la

suddivisione non è possibile.

FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione dell'opera è di 2.100.000,00€ come dettagliato nel seguente Quadro Economico.

Codici	DESCRIZIONE DELLE VOCI	IMPORTI SINGOLE VOCI	TOTALI
A LAVORI A BASE D'ASTA			
A.1	Lavori	€ 295.000,00	
A.2	Oneri per la sicurezza (2%)	€ 5.000,00	
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA			€ 300.000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	I.V.A sui LAVORI 22%	€ 66.000,00	
B.2	Spese tecniche Progettazione Strutturale, Impiantistica e Coord. Sicurezza (IVA 22% e 4% CNPAIA comprese)	€ 10.000,00	
B.3	Incentivo x funzioni tecniche dipendenti pubblici Art.113 c.1 D.Lgs 50/2016 (1,0%)	€ 6.000,00	
B.4	Contributo ANAC, Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 18.000,00	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			€ 100.000,00
TOTALE			€ 400.000,00

LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE

La progettazione sarà articolata secondo un solo livello, il progetto esecutivo.

Si ritiene che non siano necessari altri livelli perché si tratta essenzialmente di lavori di manutenzione straordinaria.

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;

h) 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 Esecutivo	DICEMBRE 2020
<i>Appalto / Esecuzione Lavori</i>	
Contratto	GENNAIO 2021
Inizio lavori	FEBBRAIO 2021
Fine lavori	MAGGIO 2021 (4 mesi)

MODALITÀ DI APPALTO

Si tratta di un affidamento nell'ambito dell'Accordo Quadro che il Comune ha stipulato con alcuni operatori economici, individuati tramite gara aperta, per la manutenzione straordinaria degli edifici comunali.

Il Responsabile Unico del Procedimento
arch. Marcello Galligani

