

MANUTENZIONE STRAORDINARIA TEATRO PICCOLO OROLOGIO Z_29901



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Progettista
Arch. Giorgia Lombardini
Responsabile del Procedimento
arch. Giorgia Lombardini

Reggio Emilia, Marzo 2021

Indice generale

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	4
BISOGNI DA SODDISFARE.....	12
SCELTA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI.....	13
CRITICITÀ.....	13
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	13
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	14
STIMA SOMMARIA.....	15
FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO.....	15
LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE.....	16
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	16
MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI.....	17



PREMESSA

Il complesso del Casino dell'Orologio di Reggio Emilia, in cui ha sede il Teatro Piccolo Orologio, è un'antica casa di campagna un tempo nelle pertinenze delle tenute Ottavi.

E' un edificio "radicato" nella storia locale e nella comunità, tanto da aver dato il nome al quartiere in cui ora è inserito. Acquisito dal Comune nel 1978, il Casino fu simbolicamente occupato a fine anni Settanta dai cittadini della ex III Circoscrizione di Reggio Emilia che volevano insediare un centro culturale, sociale e ricreativo prima del territorio e poi della città. Furono i cittadini stessi a iniziare i primi lavori di riqualificazione, presi poi in carico dall'Amministrazione comunale che ha inaugurato la struttura nel 1979. L'acquisizione da parte del Comune è stata frutto di una forte spinta "dal basso", che a suo tempo ha visto le associazioni di quartiere schierarsi contro l'abbattimento del complesso storico al posto del quale si sarebbe dovuto insediare un nuovo quartiere residenziale.

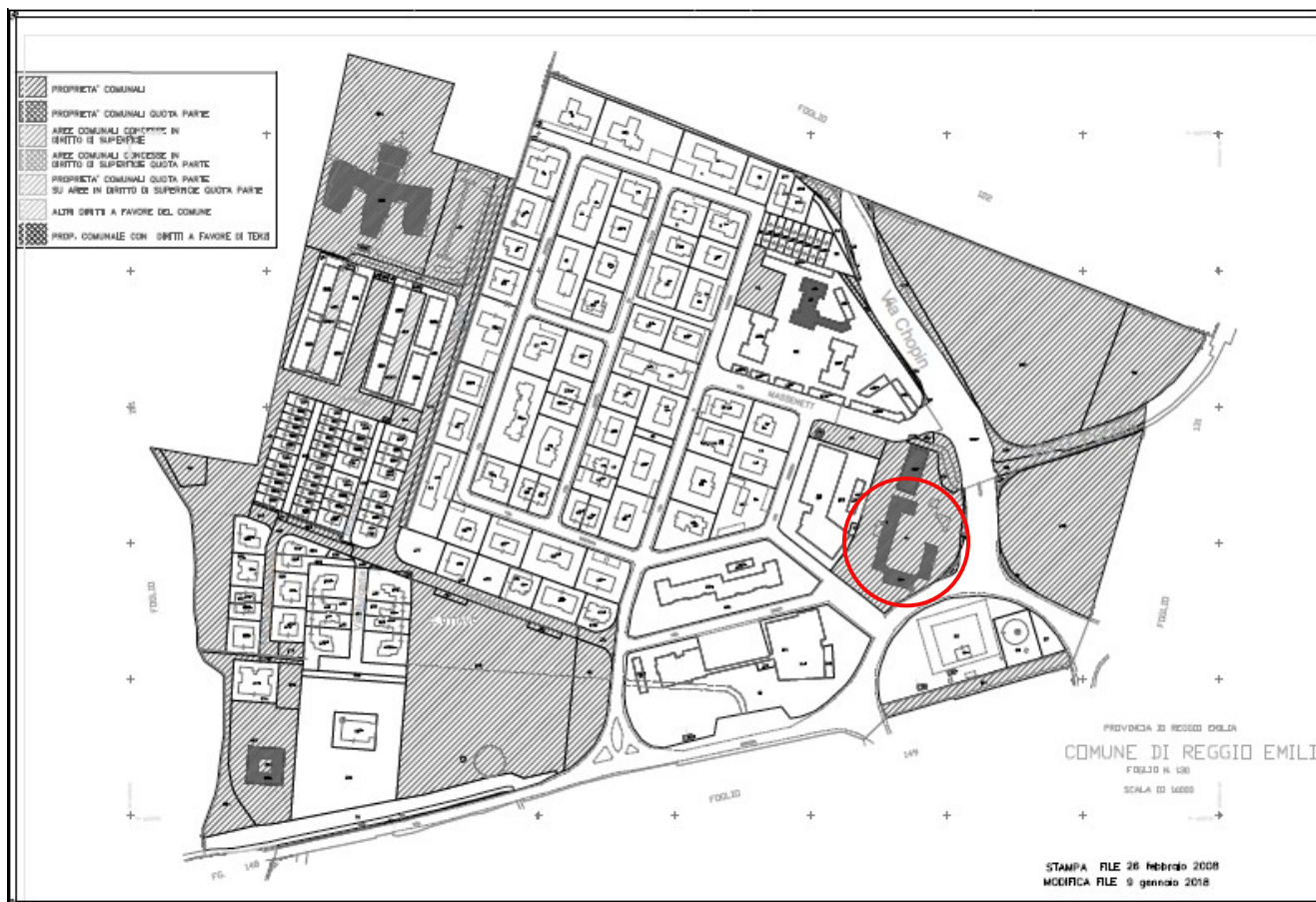
Il Teatro vero e proprio viene ricavato, nel 1981, nello spazio, originariamente adibito a fienile, soprastante la ex-stalla che oggi ospita una delle sale ricreative del Centro Sociale Orologio. Il primo gruppo ad utilizzarlo fu il Teatro Zazù per le prove del proprio spettacolo. Negli anni successivi si sono succeduti diversi gestori.

Dal 2011, tramite bando pubblico, la gestione del teatro è passata all'Associazione Centro Teatrale MaMiMò che ne ha fatto la sua casa e luogo di creazione artistica.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso del Casino dell'Orologio è individuato catastalmente al foglio 130 mappale 56 del Nuovo Catasto Fabbricati della provincia di Reggio Emilia, ed è di proprietà comunale.

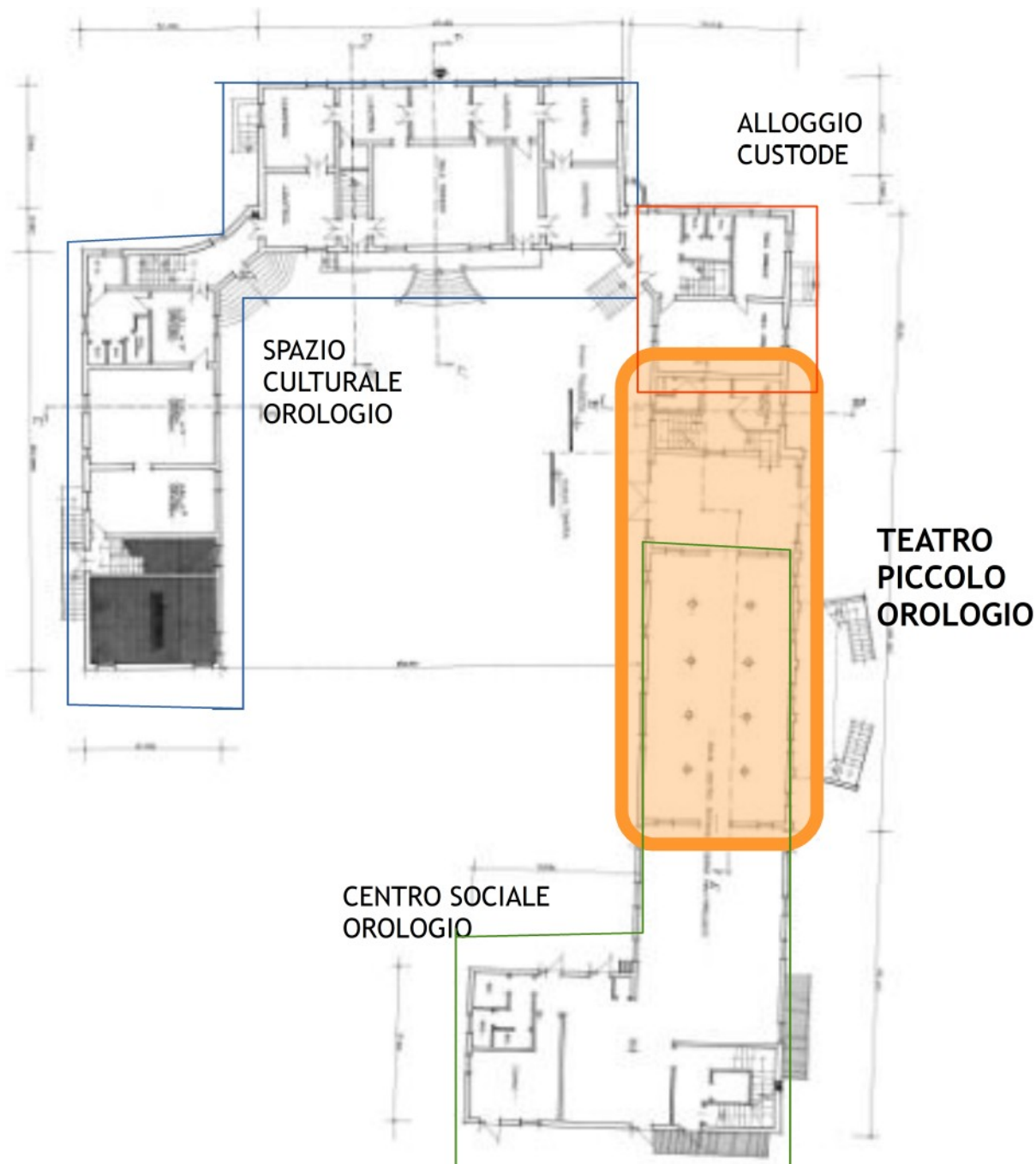
Oggi comprende, oltre al Teatro Piccolo Orologio, anche uno Spazio Culturale, ristrutturato nel 2013-2015, il Centro Sociale Orologio, e l'alloggio per un custode.



Il teatro si sviluppa su tre livelli (piano rialzato, primo e secondo) all'interno dell'ala ovest del complesso per una superficie utile complessiva di 560 mq.

La sala spettacoli occupa il volume soprastante la ex-stalla che ospita parte del centro sociale.

Gli spazi restanti sono utilizzati come camerini, servizi igienici, uffici, biglietteria e locali di servizio impropriamente utilizzati anche come foresteria.



La sala teatrale dove si svolgono gli spettacoli poggia su di un solaio di dimensioni 15,80 x 8,90 mt in volte di laterizio e putrelle in acciaio tipo IPE 140 la cui portata è stata verificata in 600 Kg/mq come da perizia statica a firma dell'Ing. Piero A. Gasparini svolta in data 27/09/1984.

Il pavimento della sala è in cotto non levigato. L'altezza libera della sala è di 6 mt dal pavimento al filo inferiore della canalizzazione della luce.

La sala è dotata di 3 porte di larghezza utile cm 120, altezza cm 220, apribili a spinta verso l'esterno con maniglioni antipanico.

E' dotata di una pedana palcoscenico in legno di larghezza mt 7, profondità mt 6, altezza mt. 1.

La platea è composta da 98 sedute distribuite su una gradinata telescopica.

L'impianto elettrico dispone di un carico luce fisso di 20 Kw e di un carico luce straordinario di 15 Kw, da richiedere di volta in volta direttamente a Enel. L'allacciamento è trifase sia sul quadro che sulla presa interbloccata per l'inserimento del mixer. L'impianto elettrico di emergenza è garantito da un gruppo di continuità da 1.000 VA con 2 ore di autonomia.

Sono presenti 3 "americane" con portata massima di 200 Kg ciascuna e 5 prese da 1,5 Kw ciascuna per farette.

Completano la dotazione illuminotecnica 6 farette da 250 watt, 4 fari da 1.000 watt, 2 piantane telescopiche, 1 mixer luci da 10 canali di amplificazione.

In data 07/11/1990 il teatro ha ricevuto licenza di agibilità per l'attività di pubblico spettacolo con un numero massimo di 99 posti, "compresi gli attori e il personale di sorveglianza".

L'attività realmente ospitata (pubblico spettacolo con un numero di spettatori compreso fra 100 e 150) è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi datato all'anno 2009 e mai rinnovato. Inoltre lo stato dell'edificio non corrisponde a quello approvato dai Vigili del Fuoco e non dispone pertanto delle dotazioni di sicurezza necessarie.

Alla luce di ciò si rileva l'opportunità di sospendere le attività con presenza di pubblico all'interno del teatro fino alla risoluzione delle criticità presenti.



SERVIZIO INGEGNERIA-EDIFICI

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - Tel 0522 456223 - fax 0522 456515

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Sia le strutture, che gli impianti che le finiture soffrono di problemi di vetustà e scarsa manutenzione. Inoltre si riscontra la presenza di numerose barriere architettoniche, sia dal punto di vista del pubblico (la biglietteria e i servizi igienici sono raggiungibili solo tramite scale strette e ripide) sia da quello degli artisti (camerini e servizi igienici non accessibili) sia da quello del personale gestore (gli uffici sono posti nel sottotetto in un locale non accessibile).

Gli impianti della sala spettacoli sono obsoleti e non in linea con la normativa vigente.

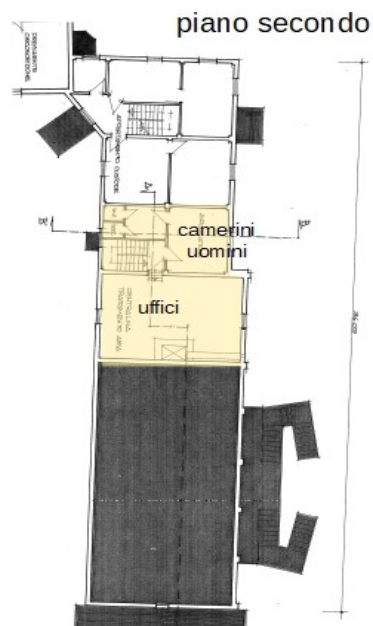
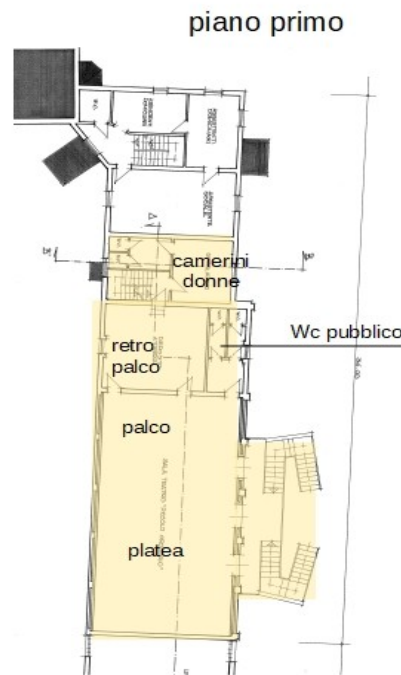
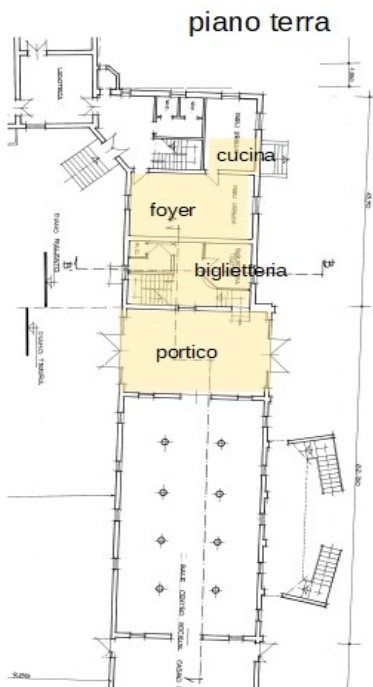
Il palcoscenico è ricavato su una pedana lignea che non consente modalità di allestimento innovative, complice anche la platea a gradoni in origine telescopica ma da tempo fuori uso e dunque di fatto fissa.

Tutti gli spazi di servizio, compresa la biglietteria e i servizi igienici, e gli spazi a servizio del personale gestore e degli artisti versano in uno stato di obsolescenza e di mancata manutenzione che li rendono poco funzionali e accoglienti.

Manca totalmente uno spazio adibito a foyer. Inoltre sono assenti gli spazi con funzione di foresteria (posti letto e angolo cucina) ad uso degli artisti in visita.

L'area esterna prospiciente il teatro è utilizzata in gran parte come area di parcheggio e non risulta adeguatamente valorizzata né dal punto di vista formale né da quello funzionale.

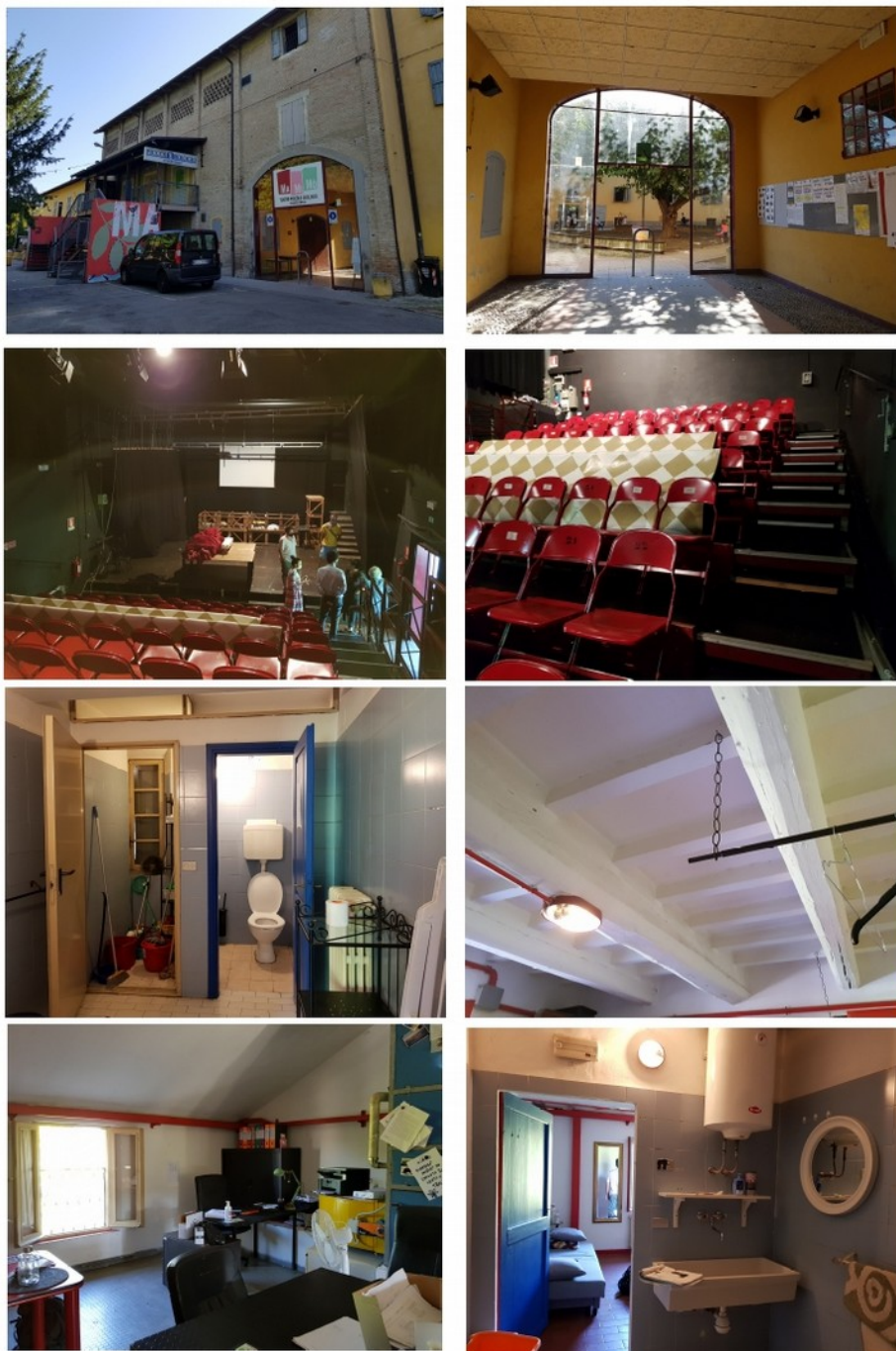
Manca una segnaletica che evidenzi la funzione ospitata all'interno dell'edificio.



Superfici:

Piano terra	165 mq
Piano primo	275 mq
Piano secondo	120 mq
Totale	560 mq

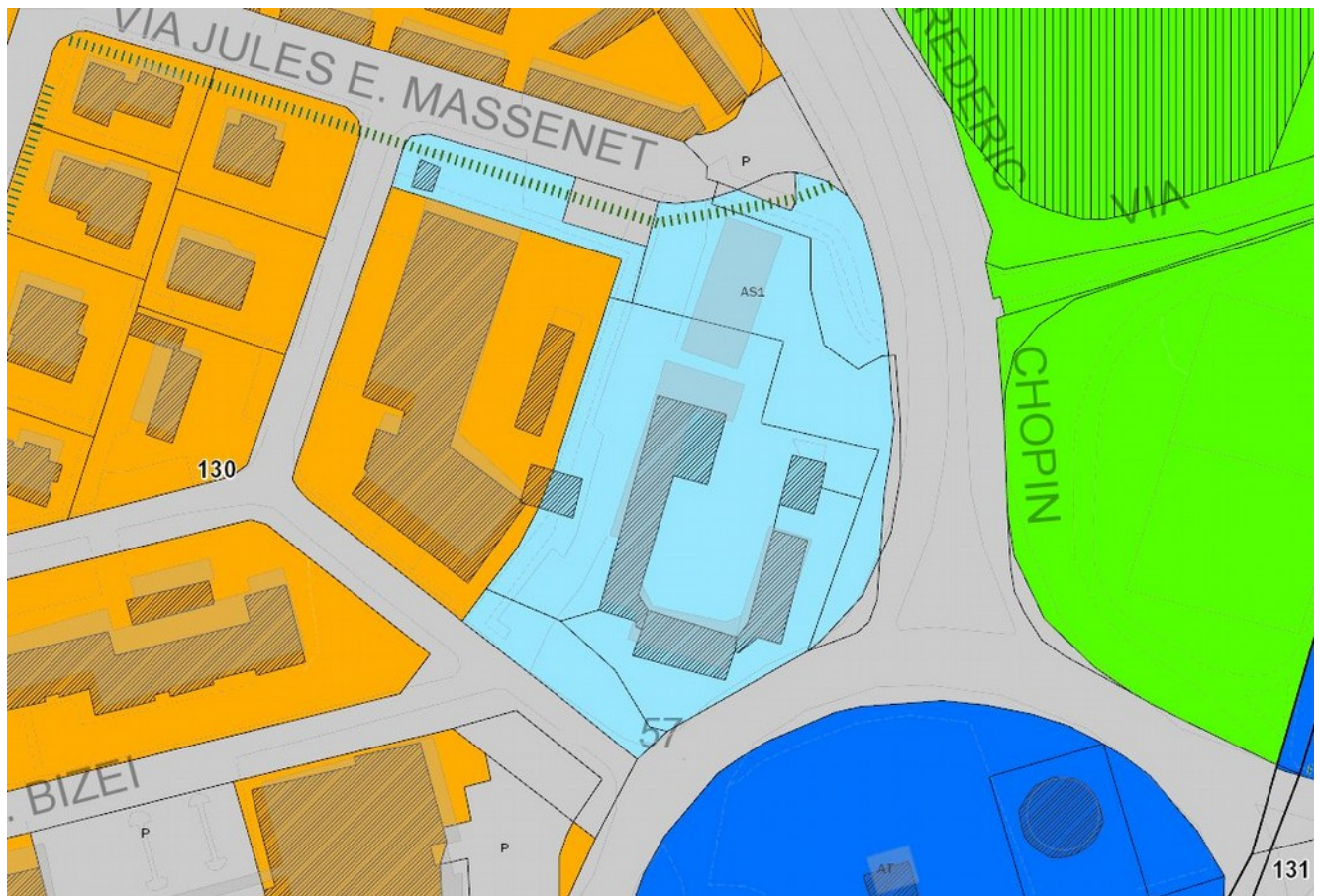
Planimetrie stato di fatto



Arch. Giorgia Lombardini 15/09/2020

Il complesso del Casino dell'Orologio è sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna Modena e Reggio Emilia come da Declaratoria del 26/01/1981 ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n.1089.

L'ambito territoriale in cui si colloca il fabbricato e l'area circostante è individuato dal RUE come "AS1 - Zone per attrezzature collettive civili / sanitarie di livello comunale".



Il fabbricato risulta adeguatamente inserito nel contesto urbano esistente e risulta facilmente accessibile perché è adiacente alla rete ciclopedonale principale della città, e si trova nei pressi del centro storico e dei principali assi viari cittadini.



L'ingresso è situato a circa 50 m sia da via Borodin che da via Massenet. Inoltre è direttamente raggiungibile dal parco comunale del Gelso al quale è collegato da un sottopasso ciclopedonale. La più vicina fermata di trasporto pubblico si trova lungo Via Gorizia a 300 mt di distanza. È dotato di un numero sufficiente di parcheggi e aree di sosta. 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.).

Dati dimensionali generali	
Superficie del fabbricato	560,00 m ²
di cui:	
Piano terra e rialzato (portico, biglietteria, spazi a uso foyer e foresteria)	165,00 m ²
Piano primo (platea, palcoscenico, retropalco, servizi igienici, camerini donne)	275,00 m ²
Piano secondo e sottotetto (uffici, camerini uomini)	120,00 m ²
Superficie esterna al fabbricato	1.000,00 m ²

BISOGNI DA SODDISFARE

L'obiettivo di questo intervento è la manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato che ospita il teatro Piccolo Orologio al fine della sua fruizione in sicurezza e al fine di poter avviare un percorso di inclusione della struttura all'interno del "percorso turistico contemporaneo" che include i luoghi dello spettacolo, dello svago e della cultura della città di Reggio Emilia.

A questo scopo si rende opportuno ripensare nell'ottica della valorizzazione e fruizione anche l'organizzazione spaziale dell'area esterna prospiciente il teatro vero e proprio.

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 sarà 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 PROGETTUALI

La spesa da sostenere per una manutenzione straordinaria e riqualificazione completa di tutti gli spazi che compongono il teatro può essere quantificata parametricamente in € 900.000.

Le alternative progettuali principali sono due, sviluppabili come due lotti successivi:

1. manutenzione straordinaria, riqualificazione e messa a norma degli spazi comuni (platea e palcoscenico, servizi igienici al pubblico, area esterna);
2. manutenzione straordinaria, riqualificazione e messa a norma degli spazi di servizio (camerini e relativi servizi igienici, ufficio, biglietteria e spazi ad uso foresteria)

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 effettuare la manutenzione straordinaria, riqualificazione e messa a norma degli spazi comuni:

Tutti gli spazi che compongono il teatro, sia quelli aperti al pubblico che quelli di servizio utilizzati da attori e personale gestore, versano in uno stato di degrado e carenza normativa e necessitano di una riqualificazione e manutenzione straordinaria.

Non potendo far fronte ad un intervento nella sua interezza, che richiederebbe risorse per almeno 900.000 €, si sceglie di dare precedenza al lotto inerente gli spazi aperti al pubblico al fine di consentirne la completa agibilità e fruizione in sicurezza.

In particolare si ritiene prioritario intervenire laddove si riscontrano carenze strutturali e impiantistiche in materia di prevenzione incendi affinché l'attività di pubblico spettacolo si possa svolgere in condizioni di sicurezza e legalità.

CRITICITÀ

La presenza di attività confinanti quali il centro sociale e lo spazio culturale Orologio che sono di norma aperte al pubblico e possono comportare limitazioni nello svolgimento dei lavori.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Questo progetto di manutenzione straordinaria prevede quindi:

- la rimozione/demolizione di parti di allestimenti scenici non più consone (gradinata telescopica e palcoscenico)
- il rifacimento degli impianti elettrici e termici;

- la creazione di compartimentazioni antincendio e di vie di esodo come da parere dei Vigili del Fuoco;
- la creazione di un nuovo servizio igienico accessibile ai disabili;
- il rifacimento delle finiture interne;
- il riordino della facciata esterna con la possibilità di includere l'opera pittorica di un artista;
- la sistemazione e riqualificazione dell'area esterna.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento dal punto di vista edilizio si configura come "intervento di manutenzione straordinaria", cioè un intervento concernente la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali di un edificio esistente e la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici. L'intervento in oggetto non altera il volume e le superfici dell'unità immobiliare e non comporta modifiche alla destinazione d'uso.

L'intervento è fattibile perché:

- Le risorse economiche e finanziarie per realizzare l'opera sono state stanziare e previste nel bilancio annuale 2021 del Comune di Reggio Emilia di prossima approvazione;
- l'intervento è inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia adottato in data 04/02/2021 con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 13 ID e di prossima approvazione;
- La proprietà del fabbricato, individuato al Nuovo Catasto Fabbricati della Provincia di Reggio Emilia al foglio 130 mappale 56, è comunale, e non sono necessari espropri;
- è conforme dal punto di vista urbanistico; infatti l'ambito territoriale in cui si colloca il fabbricato e l'area circostante è "AS1 - Zone per attrezzature collettive civili / sanitarie" e verrà mantenuto;
- 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 possono essere realizzati per distinti lotti così composti:

- **primo lotto:** platea, palcoscenico, area esterna e servizi igienici pubblico;
- **secondo lotto:** locali di servizio retropalco, camerini, servizi igienici e uffici
- **terzo lotto:** biglietteria e foresteria

STIMA SOMMARIA

LAVORI DA REALIZZARE	PARAMETRO (lunghezza, superficie, volume, a corpo)	COSTO PARAMETRICO	COSTO LAVORI
Rimozione platea e demolizioni varie	a corpo		€ 11.000,00
Nuova platea telescopica e palco	a corpo		€ 35.000,00
Rifacimento impianti tecnologici	200,00 m ²	150 €/m ²	€ 15.000,00
Sostituzione porte tagliafuoco	nr. 6	1.500 € /cad	€ 9.000,00
Opere edili sala spettacoli	200 m ²	600 €/m ²	€ 110.000,00
Sistemazione area esterna	1.000,00 m ²	40 €/m ²	€ 40.000,00
TOTALE LAVORI			€ 220.000,00

FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione del primo lotto dell'opera è di 300.000,00€ 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	€ 210.000,00	
A.2	Oneri per la sicurezza (2%)	€ 10.000,00	
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA			€ 220.000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	I.V.A sui LAVORI (22% perché manutenzione straordinaria)	€ 48.400,00	
B.2	Spese tecniche Progettazione Antincendio, Impiantistica e Coord. Sicurezza (IVA 22% e 4% CNPAIA comprese)	€ 22.000,00	
B.3	Incentivo x funzioni tecniche dipendenti pubblici Art.113 c.1 D.Lgs 50/2016 (1,0%)	€ 2.200,00	
B.4	Contributo ANAC, Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 7.400,00	

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 80.000,00
TOTALE	€ 300.000,00

LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE

La progettazione sarà articolata secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, il 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:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) 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;
- d) un limitato consumo del suolo;
- f) 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 di Fattibilità Tecnica ed Economica	Da fine MAGGIO 2021 a fine GIUGNO 2021 (2 mesi)
Affidamento incarico progettazione esecutiva	da inizio LUGLIO 2021 a fine AGOSTO 2021 (1 mese)
Progetto Esecutivo	da inizio SETTEMBRE 2021 a fine DICEMBRE 2021 (4 mesi)
Reperimento parere di conformità Soprintendenza	da DICEMBRE 2021 a MARZO 2022 (3 mesi)
Reperimento parere di conformità Vigili del Fuoco e Commissione Pubblico Spettacolo	da FEBBRAIO 2021 a MARZO 2022 (1 mese)

Appalto / Esecuzione Lavori

Gara d'appalto	da MAGGIO 2022 ad LUGLIO 2022 (2 mesi)
Contratto	da LUGLIO 2022 a SETTEMBRE 2022 (3 mesi)
Inizio lavori	NOVEMBRE 2022
Fine lavori	MARZO 2023 (5 mesi)

Collaudo / Autorizzazioni/ apertura al pubblico

Collaudi	MAGGIO 2023
Autorizzazioni	MAGGIO 2023
Apertura al pubblico	MAGGIO 2023

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto la procedura di scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta con pubblicazione di un bando aperto a tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti ovvero mediante procedura negoziata attingendo all'elenco di operatori economici dell'Unione Comuni della Bassa Reggiana di cui alla Convenzione sottoscritta e approvata con Delibera di Giunta ID 205 del 15/12/2020.

Trattandosi di un appalto di lavori, questi saranno affidati ponendo a base di gara il progetto esecutivo.

Il criterio di aggiudicazione potrà essere quello del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs 50/2016 applicando l'esclusione automatica mediante le procedure di cui all'articolo 97, commi 2 e 8.

**Il Progettista e Responsabile Unico del Procedimento
arch. Giorgia Lombardini**