



Indice generale

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	3
BISOGNI DA SODDISFARE.....	4
SCELTA DELLE ALTERNATIVE.....	4
CRITICITÀ.....	5
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	5
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	6
STIMA SOMMARIA.....	6
FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO.....	6
LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE.....	7
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	7
MODALITÀ DI APPALTO.....	8

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Gli edifici che ospitano i 28 Centri Sociali sono indicati nella seguente tabella

Codice patrimoniale	Nome Centro sociale	Indirizzo			zona	Anno di costruzione	Superficie lorda
23007-01	Orologio	via	Massenet	19	ovest	1700 - 1989	580 m ²
23045-02	Coviolo	via	F.lli Rosselli	72/2	Sud	2012	150 m ²
23063-21	Foscato	via	Foscato	13/a, 15/a-b	ovest	2015	450 m ²
24091-01	Buco Magico	via	Martiri di Cervarolo	47	Sud	1992	720 m ²
17008-01	Il Carrozone	via	Gallinari	1	ovest	1998 - 2003	550 m ²
CS078-01	Catomes Tot	via	Panciroli	12	Città storica	1992	340 m ²
23061-02	Centro Insieme	via	della Canalina	19/1	Sud	1996	1.280 m ²
37007-01	Fogliano	via	Nervi	23	Sud	1999	500 m ²
12001-04	La Fontana - Giacomo lotti a Pratofontana	via	Spagni	28/a	nord	2002	170 m ²
23012-01	Gatto Azzurro	via	del Gattaglio	30	Città storica	1955	770 m ²
09002-01	Gianni Tasselli	via	lotti Rolando (Roncocesi)	2/d	ovest	1990	185 m ²
16005-02	ARCI Pieve	via	Plauto	2/a	ovest	2016	300 m ²
18049-01	La Fornace	via	Cisalpina	40	nord	1993	100 m ²
12007-04	La Capannina Paradisa	via	Beethoven (Massenzatico)	70/e	nord	1997	640 m ²
24172-01	Lazzaro Spallanzani	via	Toscanini	20	est	1982	430 m ²
17014-01	La Mirandola	via	F.lli Bandiera	12/a	ovest	1998 - 2018	560 m ²
18028-01	Orti di Montenero	via	Monte Nero	11	nord	1992	170 m ²
18071-09	Pigal	via	Petrella	2	nord	2006	1.570 m ²
33002-01	Primavera	via	Bacone (Masone)	19	est	1954	940 m ²
24051-02	Primo Maggio	via	Don Sturzo	1	est	1969 - 2005	280 m ²
22007-01	Il Quaresimo	via	Pigoni	59	ovest	1940	700 m ²
24077-02	Risorgimento (Rosta Nuova)	via	Medaglie d'oro della Resistenza	6/1	Sud	1996	780 m ²

18031-01	Tricolore	via	Agosti	6	nord	1964	1.810 m ²
35001-01	Vasca di Corbelli	via	della Repubblica (Rivalta)	27	Sud		
24040-01	Venezia	via	Lombroso		est		700 m ²
10014-02	Sesso	via	Ferri (Sesso)	12/a	nord	1992	540 m ²
29001-05	Biasola	via	San Rigo	2/b	Sud	2005	120 m ²
24046-02	Nuovo Gramsci la Casetta	via	Cellini		est	1986	110 m ²

Come si può notare solamente 4 edifici hanno meno di vent'anni, quindi la maggior parte di essi presenta situazioni di degrado dovuto all'età e necessita di interventi di recupero edilizio cioè ripristino, rinnovamento o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di nuovi elementi e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio, adeguamento alle normative vigenti soprattutto quelle riguardanti l'impiantistica e la prevenzione incendi.

BISOGNI DA SODDISFARE

L'obiettivo di questo intervento è quello rendere più rispondenti all'uso attuale e adeguare alle normative vigenti alcuni degli edifici che ospitano i centri sociali mediante un intervento di ristrutturazione edilizia.

SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Le alternative principali sono due:

- 1. conservare e recuperare/ristrutturare gli edifici esistenti;**
- 2. demolire gli edifici esistenti degradati e ricostruirli nuovi .**

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'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 risorse esistenti sia di non consumare ulteriore suolo agricolo.

I vantaggi ambientali ed economici sono assolutamente evidenti.

CRITICITÀ

Nessuna.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Questo progetto di ristrutturazione edilizia può prevedere quindi:

- rifacimenti delle coperture, dei serramenti, ... degli elementi costitutivi più degradati degli edifici;
- interventi di miglioramento sismico o di rafforzamento sismico locale;
- rifacimenti/adequamenti degli impianti elettrici ed idrotermosanitari;
- revisioni/rifacimenti dell'involucro esterno al fine di ottenere edifici più efficienti dal punto di vista energetico;
- sistemazioni delle aree esterne.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento, che dal punto di vista edilizio si configura come RRE "interventi di ristrutturazione edilizia, cioè 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 2021-2023 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 non sono necessari espropri;
- È urbanisticamente conforme, cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti in tutti i centri sociali,;
- 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;

- le interferenze con le attività esistenti sono gestibili attraverso il Piano di sicurezza e Coordinamento.

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 PARAMETR.	COSTO LAVORI
rifacimenti elementi degradati			€ 150.000,00
rifacimenti/adeq. impianti			€ 100.000,00
miglioramento sismico			€ 100.000,00
sistemazioni aree esterne			€ 50.000,00
TOTALE LAVORI			€ 400.000,00

FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione dell'opera è di 500.000,00€ come dettagliato nel seguente Quadro Economico.

Codici	DESCRIZIONE DELLE VOCI	IMPORTI SINGOLE VOCI	TOTALI
A LAVORI A BASE D'ASTA			
A.1	Lavori	€ 400.000,00	
A.2	Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00	
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA			€ 410.000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	I.V.A sui LAVORI (10% perché ristrutturazione edilizia)	€ 41.000,00	
B.2	Spese tecniche Prog. Strutt., Impiant., Prev.Incendi e Coord. Sicurezza (IVA 22% e 4% CNPAIA comprese)	€ 40.000,00	
B.3	Incentivo x funzioni tecniche dipendenti pubblici Art.113 c.1 D.Lgs 50/2016 (2,0%)	€ 8.200,00	
B.4	Contributo ANAC, Imprevisti, allacciamenti e arrotond.	€ 800,00	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			€ 90.000,00
TOTALE			€ 500.000,00

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'intervento.

La progettazione deve assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni degli utilizzatori dei centri sociali;
- 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 APRILE 2021 a GIUGNO 2021 (3 mesi)
Affidamento incarichi progettazione esecutiva	LUGLIO 2021 (1 mese)
Progetto Esecutivo	da AGOSTO 2021 a OTTOBRE 2021 (3 mesi)

Appalto / Esecuzione Lavori

Gara d'appalto	da NOVEMBRE 2021 a DICEMBRE 2021 (2 mesi)
Contratto	da GENNAIO 2022 a MARZO 2022 (3 mesi)
Inizio lavori	APRILE 2022
Fine lavori	SETTEMBRE 2022 (6 mesi)

Collaudo / Autorizzazioni/ apertura al pubblico

Collaudi	OTTOBRE 2023
Autorizzazioni	
Apertura al pubblico	



SERVIZIO INGEGNERIA-EDIFICI

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

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

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 Responsabile Unico del Procedimento
ing. Ermes Torreggiani**