

MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRO SOCIALE DI VILLA SESSO codice: Z_30201 anno 2021



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Progettista
dott. Cinzia Romanini

Responsabile del Procedimento
ing. Ermes Torreggiani

Reggio Emilia, Marzo 2021



SERVIZIO INGEGNERIA-EDIFICI

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

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Indice generale

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	3
BISOGNI DA SODDISFARE.....	8
SCELTA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI.....	8
CRITICITÀ.....	9
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	9
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	9
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	10
STIMA SOMMARIA.....	10
FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO.....	10
LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE.....	11
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	12
MODALITÀ DI APPALTO.....	12

PREMESSA

Sesso è una frazione storica del comune di Reggio Emilia, oggi propaggine settentrionale dell'area urbana del capoluogo. La frazione di Sesso è collocata sulla ex strada statale 63 per Cadelbosco, l'antica radiale romana che collegava Regium Lepidi (Reggio) a Brixellum (Brescello) e Brixia (Brescia). Il Centro Sociale di Sesso ha sempre avuto la finalità di favorire l'aggregazione e la socializzazione fra i cittadini, mettendo a disposizione dei soci, strutture per il tempo libero nelle quali organizzare attività ricreative, culturali e ginnastica dolce per anziani.

L'edificio è stato costruito intorno agli anni settanta come edificio voluto dalla cittadinanza della frazione e da allora ha sempre mantenuto questa funzione.

La struttura attualmente è di proprietà comunale ma gestita da terzi, i quali hanno, nel tempo, modificato alcune destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Il gestore della struttura, per il tramite del Servizio Politiche di Partecipazione e degli Architetti di Quartiere, ha segnalato una serie di problematiche tecniche dovute a vetustà o usura che affliggono la struttura e che necessitano di essere risolte.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Presso il Centro, al piano terra è presente un servizio Bar, una sala biliardo, una sala dedicata a piccole attività creative ed alla ginnastica dolce per anziani. Sono presenti anche tre spogliatoi, due per i giocatori e uno per l'arbitro che erano in uso in questa configurazione quando venivano utilizzati i campi da tennis e quello da calcetto posti all'esterno in adiacenza all'edificio. Ora questi spogliatoi vengono utilizzati solo qualche volta dagli anziani che, a loro discrezione, decidono di cambiarsi prima o dopo aver fatto la loro ginnastica dolce.

Al piano primo c'è un piccolo ufficio ed un'altra sala ricreativa utilizzata per fare piccole riunioni o, in occasioni dei piccole sagre locali, per preparare il necessario a livello culinario.

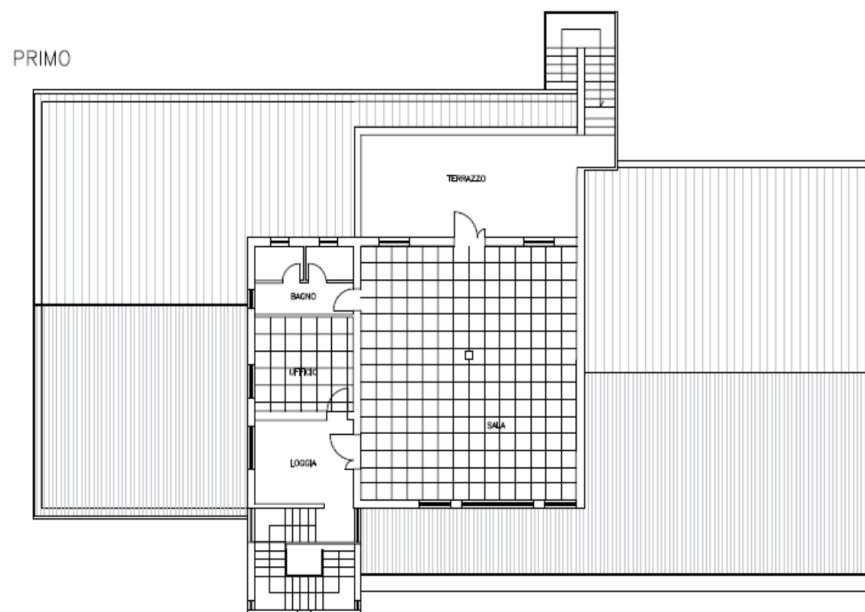
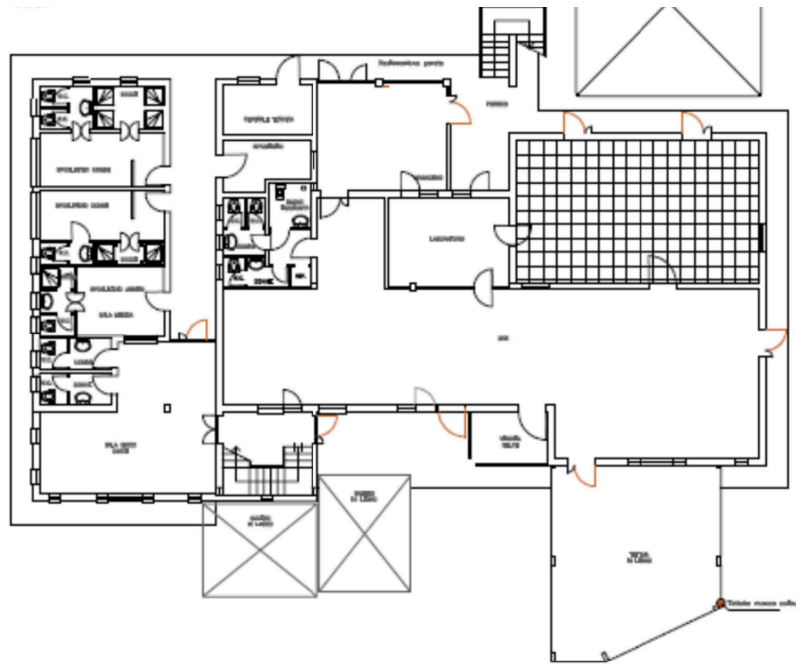
In adiacenza alla struttura sono stati installati alcuni gazebo sia con struttura metallica che in legno e tutti quanti provvisti di telo in copertura.

Nella parte retrostante al Centro è stata costruita tempo fa una pista per macchinine la quale viene utilizzata raramente.

Sempre nell'area esterna, a sud, sono presenti i due campi da tennis, un campo da beach volley e un campo da calcio regolamentare. Tutte questi impianti non vengono utilizzati da tempo in quanto le pavimentazioni dei campi si sono deteriorate e sollevate in vari punti a seguito sia di una scarsa manutenzione sia dall'azione degli agenti atmosferici.

Sempre a servizio del Centro sociale, a nord del fabbricato, c'è una palestra che viene regolarmente utilizzata dalle scuole ma anche dalle società sportive della zona.





Il fabbricato ad uso al Centro sociale risulta attualmente annesso al certificato di prevenzione incendi insieme alla Palestra, ad oggi però scaduto. E' però volontà del gestore di rinnovare l'attestazione di conformità antincendio per la Palestra, ma non per il Centro sociale in quanto al suo interno non vi sono attività che rientrano in quelle assoggettabili alla normativa di prevenzione incendi.

Altra problematica è relativa agli impianti elettrici, in particolar modo quelli a servizio degli impianti sportivi, i quali non risultano rispondenti all'attuale normativa vigente e necessitano di essere adeguatamente mantenuti.

Il Centro risulta essere adeguatamente inserito nel contesto urbano esistente e risulta facilmente accessibile perché è adiacente alla rete ciclopedonale principale della frazione, sia al principale asse viario.





BISOGNI DA SODDISFARE

L'obiettivo di questo intervento è la manutenzione straordinaria di una porzione del fabbricato e dell'area esterna ad esso adiacente al fine di riportare il Centro sociale ad essere un punto di forte aggregazione sociale. Per fare questo è necessario che tutti gli spazi e le attrezzature sportive, ad esso annessi, siano rese utilizzabili e fruibili alla collettività.

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; il progetto risponde a principi di sostenibilità ambientale nel rispetto della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali. Inoltre il progetto considera il 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 PROGETTUALI

Le alternative principali sono due:

- 1. manutenzione straordinaria, riqualificazione e messa a norma degli impianti sia di una porzione dell'edificio che di alcuni impianti sportivi;**
- 2. manutenzione straordinaria, riqualificazione di tutto l'edificio e di tutti gli impianti sportivi;**

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 impianti sia di una porzione dell'edificio che di alcuni impianti sportivi.

Il Centro sociale di Villa Sesso necessita di una manutenzione straordinaria volta alla riorganizzazione degli spazi interni ed alla riqualificazione sia delle finiture sia degli impianti tecnologici. Anche gli spazi esterni, che versano in uno stato di degrado, necessitano di una importante manutenzione straordinaria al fine di renderli organizzati e nuovamente fruibili.

Non potendo però far fronte ad un intervento nella sua interezza, che richiederebbe risorse per almeno 600.000 €, si sceglie di dare precedenza al lotto inerente la manutenzione straordinaria di parte dell'edificio e di una parte degli impianti sportivi esterni al fine di consentirne la completa agibilità e fruizione in sicurezza.

CRITICITÀ

La presenza del servizio bar presso il centro sociale che è normalmente aperto al pubblico potrebbe comportare una limitazione all'esecuzione dei lavori all'interno dell'edificio.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Questo progetto di manutenzione straordinaria prevede:

- messa a norma degli impianti elettrici sia interni che esterni in modo tale che siano rispondenti alla normativa vigente;
- impermeabilizzazione e sistemazione del tetto;
- riorganizzazione parziale ambienti interni;
- il rifacimento pavimentazioni di alcuni impianti sportivi e collaudo strutture esterne;
- la sistemazione dell'area esterna adiacente all'edificio;
- incarico a professionista per progetto di adeguamento sismico

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento, che si configura come intervento di "manutenzione straordinaria", è un intervento che concerne 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.

Tali interventi sono fattibili 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 terreno e dell'immobile sono comunali e sono individuati al Nuovo Catasto Fabbricati della Provincia di Reggio Emilia al foglio 21 mappali 525-526-213-246,247 e non sono necessari espropri;
- 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 lotti così composti:

- primo lotto: lavori inerenti l'edificio quali, sistemazione del tetto, messa a norma degli impianti e riqualificazioni di alcuni ambienti.
- secondo lotto: riqualificazione degli impianti sportivi esterni e dell'area verde adiacente all'edificio.

STIMA SOMMARIA

LAVORI DA REALIZZARE	PARAMETRO (lunghezza, superficie, volume, a corpo)	COSTO PARAMETRICO	COSTO LAVORI
Impermeabilizzazione e sistemazione tetto	600mq	35,00€/m ²	€ 21.000,00
Impianti elettrici (interni ed esterni)	a corpo		€ 22.000,00
Rifacimento pavimentazioni per campi sportivi (tennis - calcetto)	760 mq	70,00€/m ²	€ 53.200,00
Sistemazione area esterna	a corpo		€ 35.000,00
Rifacimento sala interna	a corpo		€ 17.000,00
Collaudo gazebi esterni	a corpo		€ 6.800,00
TOTALE LAVORI			€ 155.000,00

FABBISOGNO FINANZIARIO E QUADRO ECONOMICO

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione dell'opera è pari a 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 manutenzione straordinaria	€ 151.950,00	
A.2	Oneri per la sicurezza (circa 2%)	€ 3.050,00	
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA			€ 155.000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	I.V.A sui LAVORI (22% perché manutenzione straordinaria)	€ 34.100,00	
B.2	Spese tecniche Progettazione Strutturale, Impiantistica e Coord. Sicurezza (IVA 22% e 4% CNPAIA comprese)	€ 6.350,00	
B.3	Incentivo x funzioni tecniche dipendenti pubblici Art.113 c.1 D.Lgs 50/2016 (1,0%)	€ 1.550,00	
B.4	Contributo ANAC, Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 3.000,00	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			€ 45.000,00
TOTALE			€ 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:

- 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 MARZO 2021 a fine MAGGIO 2021 (2 mesi)
Affidamento incarico progettazione esecutiva	da inizio GIUGNO 2021 a fine LUGLIO 2021 (2 mese)
Progetto Esecutivo	da inizio AGOSTO 2021 a fine OTTOBRE 2021 (3 mesi)

Appalto / Esecuzione Lavori

Gara d'appalto	da NOVEMBRE 2021 a fine GENNAIO 2022 (3 mesi)
Contratto	da FEBBRAIO 2022 a fine MARZO 2022 (2 mesi)
Inizio lavori	APRILE 2022
Fine lavori	AGOSTO 2022 (5 mesi)

Collaudo / Autorizzazioni/ apertura al pubblico

Collaudi	SETTEMBRE 2022
Apertura al pubblico	SETTEMBRE 2022

MODALITÀ DI APPALTO

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 oppure mediante procedura negoziata attingendo all'elenco di operatori economici dell'Unione Comuni 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.

Il Progettista
dott. Cinzia Romanini