

**PNRR M5C2- I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON
DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30**

CODICE INTERVENTO: A_44201

CUP: J84F22000430001

CUI: L00145920351202200061

PROGETTO ESECUTIVO

(ai sensi dell'articolo 41 D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Responsabile Unico del Progetto

arch. Elena Melloni



ELENA MELLONI
COMUNE DI REGGIO
NELL'EMILIA
29.01.2024 14:50:47
UTC

Reggio Emilia, 29 gennaio 2024

1. PREMESSE

L'intervento ricade nel seguente ambito di intervento:

“PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30”

Codice intervento: A_44201 - CUP: J84F22000430001.

Il progetto riguarda la realizzazione abitazioni dedicate a gruppi di persone con disabilità nell'ambito dei finanziamenti PNRR-M5C2-I1.2, realizzate mediante riqualificazione e adeguamento di due appartamenti.

La proposta progettuale si concretizza nella messa a disposizione di due appartamenti di proprietà pubblica per un arco temporale di media/lunga durata ad un gruppo di persone interessate all'apprendimento di competenze finalizzate alla vita autonoma adulta in altra sistemazione abitativa, diversa da quella della famiglia di appartenenza.

L'offerta si articolerà su percorsi di breve durata a maggior rotazione di beneficiari/e propedeutici a progettualità di medio/lungo periodo e percorsi più lunghi, indicativamente dai 6 ai 12 mesi, sulla base dei singoli progetti e al consolidamento degli obiettivi individuati.

Per tale finalità sono stati valutati diversi alloggi di proprietà dell'Amministrazione Pubblica valutando vari aspetti connessi con la qualità dell'abitare.

Gli appartamenti individuati per le caratteristiche “logistiche” più idonee agli obiettivi sono situati in via Brigata Reggio, 30 e in via Mazzini, 6 a Reggio Emilia.

2. ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

La proposta progettuale si concretizza nella messa a disposizione di due appartamenti di proprietà pubblica per un arco temporale di media/lunga durata ad un gruppo di persone interessate all'apprendimento di competenze finalizzate alla vita autonoma adulta in altra sistemazione abitativa, diversa da quella della famiglia di appartenenza.

L'offerta si articolerà su percorsi di breve durata a maggior rotazione di beneficiari/e propedeutici a progettualità di medio/lungo periodo e percorsi più lunghi, indicativamente dai 6 ai 12 mesi, sulla base dei singoli progetti e al consolidamento degli obiettivi individuati.

Gli appartamenti individuati per le caratteristiche “logistiche” più idonee agli obiettivi sono situati in via Brigata Reggio, 30 e in via Mazzini, 6 a Reggio Emilia.

L'appartamento di Via Mazzini gode della possibilità di attrezzare un ulteriore spazio interno alla palazzina, con accesso da via Franchetti 2/D, con dotazioni/postazioni di lavoro ad elevata tecnologia.

Quest'ultimo spazio dovrebbe diventare, oltre al luogo nel quale i partecipanti possono sperimentarsi e apprendere conoscenze e competenze finalizzate all'inserimento nel mondo del lavoro, un punto, integrato nel contesto territoriale di riferimento e che in sinergia con gli attori economici presenti, possa offrire al territorio servizi e opportunità (co-working, studio, spazi allestiti per incontri, formazioni, riunioni, strumentazioni a supporto, punto spedizione e consegna per piattaforme on-line...) e per il quale, secondo le attitudini e gli obiettivi individuali, alcuni partecipanti al progetto possano collaborare alla realizzazione e alla gestione. Questo tipo di progettualità richiederà un lavoro preparatorio di co-costruzione elaborando uno studio di fattibilità dell'idea progettuale, attraverso l'attivazione delle relazioni e di eventuali accordi propedeutici alla realizzazione, oltre che la predisposizione di un progetto comunicativo e di un business-plan triennale.

3. DEFINIZIONE DELL'ITER PROGETTUALE

Il presente progetto è presente nel Programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025 con il codice Progetto A_44201 e titolo "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUI L00145920351202200061 CUP J84F22000430001" per un importo di € 360.000,00.

L'intervento è finanziato dalla Missione 5 "Coesione e inclusione" - Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" - Investimento 1.2 "Percorsi di autonomia delle persone con disabilità" del PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Next Generation EU.

Considerata la fonte di finanziamento e la necessità di procedere rapidamente ai lavori si è ipotizzato di redigere un Progetto di Fattibilità Tecnico - Economica e successivamente un progetto definitivo/esecutivo ai sensi del DL 50/2016.

In tale contesto si è provveduto ad affidare:

- il PFTE allo STUDIO PROFESSIONALE CINZIA ARALDI ARCHITETTO - P.IVA 02219640345 con sede a Fornovo di Taro (PR) via Filagni n. 6, con Determinazione Dirigenziale del Servizio Qualità e Sostenibilità della Città Pubblica RUD n. 863/2023.

- la PROGETTAZIONE ESECUTIVA e la DIREZIONE LAVORI degli interventi all'operatore economico che ha redatto il Progetto di Fattibilità tecnica economica, con il quale è stata avviata trattativa diretta MEPA RDO n. 3817964 su importo a base di offerta al netto di oneri previdenziali ed IVA pari ad € 28.873,65.

Entro il termine di scadenza dell'offerta, fissato al 06/11/2023 l'operatore ha provveduto a presentare la seguente offerta, pari a € 27.600,00 (al netto di oneri previdenziali ed IVA), ritenuta congrua ed accettata dal RUP, cui è seguito il conferimento della prestazione di servizio di progettazione esecutiva e direzione lavori mediante Determina Dirigenziale RUD 1330 del 29/11/2023.

Ai sensi dell'art. 18 del D. Lsg. 36/2023 è stato stipulato il contratto mediante lo scambio di lettera tramite posta elettronica certificata, agli atti al PG 2023/297440 del 14/12/2023.

- il COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE degli interventi all'operatore economico ARCHITETTO MATTIA PELANI - P.IVA 02111590341 con sede a Collecchio (PR) via Garibaldi n. 1, con il quale è stata avviata trattativa diretta MEPA RDO n. 3818130 su importo a base di offerta al netto di oneri previdenziali ed IVA pari ad € 8.674,74.

Entro il termine di scadenza dell'offerta, fissato al 06/11/2023 l'operatore ha provveduto a presentare la seguente offerta, pari a € 8.200,00 (al netto di oneri previdenziali ed IVA), ritenuta congrua ed accettata dal RUP, cui è seguito il conferimento della prestazione di servizio di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione mediante Determina Dirigenziale RUD 1331 del 29/11/2023.

Ai sensi dell'art. 18 del D. Lsg. 36/2023 è stato stipulato il contratto mediante lo scambio di lettera tramite posta elettronica certificata, agli atti al PG 2023/296938 del 13/12/2023.

Dato atto che:

- Il PFTE è stato approvato con propria deliberazione I.D. n. 192 in data 31/08/2023 per un importo complessivo di € 300.000,00, di cui € 180.200,00 di lavori e oneri della sicurezza;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 - 2026 e i relativi allegati;
- si è reso necessario un riallineamento economico del progetto in oggetto, a fronte di nuove risorse che si sono rese disponibili nella complessità del progetto, il quale consta anche di una parte di progettazione di servizi sociali, si tratta infatti di risorse che si sono liberate da altri scopi prima individuati;
- la nuova declinazione del progetto a livello esecutivo che eleva l'importo ad un totale di € 360.000,00;
- l'impossibilità ad approvare il progetto esecutivo entro il 2023 in quanto consegnatoci da parte della progettista arch. Cinzia Araldi in gennaio 2024;
- la necessità di reinserire l'opera sul bilancio 2024 - 2026 con relativi allegati non essendo stato possibile concludere ed approvare la progettazione esecutiva entro il 31/12/2023.

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto rassegnato è conservato agli atti al PG 2024/0002884 del 08/01/2024 e PG 2024/0004782 del 09/01/2024 consta dei seguenti elaborati:

- ED_E.01 Relazione tecnico-Illustrativa
- ED_E.02 Computo Metrico
- ED_E.03 Elenco prezzi unitari
- ED_E.04 Incidenza manodopera
- ED_E.05 Analisi dei prezzi
- ED_E.06 Cronoprogramma
- ED_E.07 Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i)
- ED_E.08 Relazione per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m 512/97)
- ED_E.09 Piano di manutenzione dell'opera
- ED_E.10 Valutazione del rispetto del principio DNSH
- ED_E.11 Relazione di verifica CAM
- ED_E.12 Quadro economico
- ED_E.13a Capitolato speciale d'appalto-amministrativo
- ED_E.13b Capitolato speciale d'appalto-tecnico
- AR_E.01 Via Mazzini_SDF_Rilievo - Doc. fotografica 1:100
- AR_E.02 Via Mazzini_Progetto descrizione degli interventi 1:100
- AR_E.03 Via Mazzini_Piante di progetto scala 1:50

- AR_E.04 Via Mazzini_Demolizioni e costruzioni 1:50
- AR_E.05 Via Mazzini_Dettaglio finiture 1:50
- AR_E.06 Via Mazzini_Brigata Reggio_Dettagli esecutivi - s.varie
- AR_E.07 Via Mazzini_Dettaglio servizi igienici 1: 20
- AR_E.08 Via Brigata Reggio_Elaborato Unico 1:100
- IM_E.01 Via Mazzini_Progetto impianti meccanici 1:100/50
- IE_E.01 Via Mazzini_Progetto Impianti elettrici 1:50
- IE_E.02 Via Mazzini-Franchetti_area Work Impianti elettrici 1:50
- IE_E.03 Via Brigata Reggio_Progetto Impianti elettrici 1:50
- IE_E.04 Via Mazzini_Schema Quadri
- IE_E.05 Via Mazzini-Franchetti_area Work_Schema Quadri
- IE_E.06 Via Brigata Reggio_Schema Quadri
- IE_E.07 Relazione Impianti elettrici
- Allegato: schema di contratto
- Elaborati sicurezza e coordinamento:
 - SIC_01 - PSC Via Brigata Reggio
 - SIC_02 - Layout di cantiere Via Brigata Reggio
 - SIC_03 - Costi sicurezza Via Brigata Reggio
 - SIC_04 - Fascicolo tecnico opera Via Brigata Reggio
 - SIC_01 - PSC Via Mazzini
 - SIC_02 - Layout di cantiere Via Mazzini
 - SIC_03 - Costi sicurezza Via Mazzini
 - SIC_04 - Fascicolo tecnico opera Via Mazzini

Il presente progetto è stato verificato dal Responsabile di Progetto Arch. Elena Melloni mediante nota agli atti al PG 2024/10021 del 11/01/2024.

Il presente progetto è stato inoltre validato dal Responsabile di Progetto Arch. Elena Melloni mediante PG 2024/11392 del 12/01/2024.

5. DESCRIZIONE DEI LAVORI

- Per quanto riguarda l'appartamento sito al 6° piano di via Mazzini, le criticità e le soluzioni adottate sono:
 - 1) Accessibilità dell'atrio condominiale per raggiungere il livello degli ascensori
Installazione di un nuovo modello di servoscala con pedana più grande, 100x90cm, dotato di tutti gli accorgimenti per favorire quanto più possibile l'autonomia della persona. In questo senso sarà necessario un intervento anche sulla porta esterna corrispondente, prevedendo lo sblocco automatico e l'automazione dell'anta, in modo che una persona in carrozzina possa utilizzare l'accesso corrispondente posto in linea.
 - 2) Necessità di individuare un sistema di regolazione e sezionamento dell'impianto di riscaldamento invernale
Considerata la giusta impossibilità di prevedere il distacco dall'impianto centralizzato alimentato dalla rete di teleriscaldamento cittadino, è stato previsto l'inserimento di una elettrovalvola asservita ad un termostato in grado di interrompere l'erogazione del

calore al raggiungimento della temperatura prefissata, previa interposizione di nuove valvole di sezionamento manuali, in derivazione dalla colonna, al fine di consentire il sezionamento della porzione d'impianto in caso di manutenzione dovuta a rottura o inutilizzo dell'unità immobiliare stessa.

3) Necessità di estendere l'impianto di climatizzazione estiva tutte le stanze

Nello stato attuale la climatizzazione estiva è assicurata nelle sole stanze al numero 10-13-19-20, evidenziate nelle tavole di progetto, attraverso dei sistemi monosplit ormai a fine vita.

Vista l'esigenza di estendere il servizio di climatizzazione estiva a tutte le stanze, lo stato di conservazione delle unità monosplit esistenti e la necessità di efficientare e potenziare il sistema di produzione di acqua calda sanitaria, argomento trattato al punto successivo, si è optato per installare due sistemi multisplit in grado assicurare la climatizzazione estiva in ogni camera da letto oltre che nel locale pranzo/soggiorno/cucina.

4) Necessità di implementare il sistema di produzione di acqua calda sanitaria

Alla luce dell'esigenza di ampliare la capacità ricettiva a 6/7 persone e delle necessità di implementare/modificare l'impianto di climatizzazione estiva come descritto al punto precedente, il sottodimensionamento dei bollitori elettrici esistenti è stato risolto prevedendo un sistema multisplit a pompa di calore a cui è possibile abbinare un produttore di acqua calda.

In questo modo l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso un sistema a pompa di calore, con efficienza nettamente maggiore rispetto ad una semplice resistenza elettrica da cui deriva una potenza disponibile maggiore, quindi una maggiore capacità di produrre acqua calda sanitaria, a parità di energia elettrica assorbita.

5) Stato del parapetto esterno dei terrazzi di pertinenza dell'appartamento

Si intende procedere con la messa in sicurezza sul lato interno dei parapetti, per le aree oggetto di intervento, tramite l'applicazione sulle lastre in marmo, di rete preformata in materiale composito fibrorinforzato, costituita in fibre di carbonio impregnate con resina termoindurente. Le lavorazioni che si prevedono preserveranno il telaio e la divisione in lastre originaria andando a costituire un sistema di rinforzo applicato alla singola lastra.

6) Allestimento dei servizi igienici in relazione alla pluralità di esigenze

Le dimensioni ridotte dei servizi igienici presenti condizionano l'usabilità per tutti per cui è stato necessario predisporre un nuovo servizio igienico all'interno dell'appartamento al 6° piano di via Mazzini con l'inserimento di sanitari che garantiscano un'adattabilità nel tempo.

Si prevede inoltre di sostituzione dei sanitari nel servizio igienico sul lato sud-ovest e nel servizio igienico a piano terra.

7) Pavimentazione esterna che presenta sconnessioni e tratti ammalorati

Si prevede il ripristino della pavimentazione esterna in cubetti di porfido nelle sue parti ammalorate.

8) Adeguamento impianto elettrico e implementazione degli accorgimenti domotici

È previsto l'adeguamento normativo, anche attraverso lo spostamento delle prese elettriche e del centralino al fine di rendere tali dotazioni accessibili agli ospiti.

Si prevede inoltre di installare un sistema di controllo da remoto di luci, serramenti e prese principali.

9) Caratteristiche delle finiture

Gli ambienti saranno interamente stuccati dove necessario e ritinteggiati; per uniformare le diverse tipologie di pavimentazione, sarà sovrapposto un sistema di listoni in pvc, di basso spessore, certificato anche in presenza di riscaldamento a pavimento.

Si prevede l'installazione di nuovi serramenti con anta scorrevole laddove siano presenti quelli di vecchio impianto; i nuovi serramenti saranno senza battuta a terra per garantire la possibilità di uscire sul terrazzo anche a persone su sedia a ruote, e si prevedono anche opere murarie per raccordare l'attuale soglia che collega la quota interna abitativa ed esterna del balcone.

- Il locale a piano terra di via Mazzini (con affaccio su via Franchetti) sarà adibito a spazio di apprendimento, formazione, lavoro e inclusione.

Si presume la predisposizione di almeno 10 postazioni singole dotate di scrivania, sedia, cassetiera personale, una sala riunioni per almeno 10 persone e armadiatura/libreria.

Dal punto di visto tecnologico lo spazio è già dotato di rete dati e dovrà essere predisposto con connessione rete wi-fi.

Lo spazio seppur già destinato ad uso commerciale-ufficio, dal punto di vista illuminotecnico non è rispondente alle norme UNI 12464-1 per i luoghi di lavoro e illuminazione di emergenza per cui andranno predisposte le opere per la messa a norma.

- Per quanto riguarda l'appartamento sito in via Brigata Reggio, il progetto prevede il completamento dell'impianto di refrigerazione estiva, attraverso l'installazione di un'unità multisplit e delle rispettive unità interne.

Si prevede inoltre l'implementazione degli accorgimenti di automazione e domotica aumentando quanto già presente.

Si ipotizza l'automazione della porta di ingresso con sblocco da pulsante, trasponder o da remoto.

6. QUADRO ECONOMICO

Si riporta di seguito il Quadro Economico completo dell'intervento:

LAVORI	
Opere edili	€ 128.013,18
Impianto elettrico e dati	€ 40.229,26
Impianto idrico-sanitario	€ 13.115,77
Impianto termico e di condizionamento	€ 30.524,38
TOTALE LAVORI	€ 211.882,59
Oneri sicurezza	€ 4.131,21
TOTALE LAVORI	€ 216.013,80
SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA al 10%	€ 21.601,38
Progettazione esecutiva, Direzione lavori	€ 35.018,88
CSP, CSE	€ 8.528,00
Incentivazione interna (2%)	€ 4.320,28
Lavori in economia e forniture dirette	€ 40.000,00
Allacciamenti	€ 20.000,00
Imprevisti	€ 14.517,66
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 143.986,20
TOTALE INTERVENTO	€ 360.000,00

7. AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Considerato che l'importo previsto per le lavorazioni in appalto è superiore a € 150.000,00 si intende procedere con una procedura negoziata senza bando, previa consultazione dell'elenco di operatori economici in base all'art. 50, comma 1 punto c) del D.Lgs 36/2023.

8. ATTESTAZIONI

Di seguito si specificano le caratteristiche del progetto in relazione a quanto disposto dalla normativa vigente relativi agli appalti pubblici:

- Ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 16 della L. 662/96 si attesta che il presente progetto è stato redatto in conformità alle vigenti prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza.
- I lavori rientrano nell'applicazione del Titolo IV del D.lgs 81/2008 e si attesta che il progetto è completo della documentazione di cui all'art. 91 del citato Decreto.

- Per quanto attiene l'IVA si specifica che i lavori fruiscono dell'aliquota del 10% ai sensi del n. 127-quaterdecies), della Tabella A, parte III, allegata al d.P.R. 633/72 per dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici;

Si specifica inoltre che

- le opere oggetto del presente progetto verranno realizzate interamente su aree comunali e non comporteranno un aumento degli oneri di gestione per l'Amministrazione;
- l'intervento è finanziato dalla Missione 5 "Coesione e inclusione" - Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" - Investimento 1.2 "Percorsi di autonomia delle persone con disabilità" del PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Next Generation EU.

9. CONCLUSIONI

tutto ciò premesso si richiede:

- di approvare il presente progetto esecutivo inerente gli interventi per la Realizzazione di abitazioni per gruppi di persone con disabilità presso l'immobile sito in via Mazzini, 6 e via Brigata Reggio, 30;
- di approvare le modalità di affidamento con procedura negoziata senza bando previa consultazione dell'elenco di operatori economici in base all'art. 50, comma 1 punto c) del D.Lgs 36/2023, per un importo pari a € 216.013,80 oltre IVA;
- di impegnare la stessa somma di **€ 216.013,80** - "**lavori**" - al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30- CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024;
- di impegnare inoltre alla voce "**iva**" la somma di **€ 21.601,38** al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024;
- di impegnare inoltre alla voce "**incentivo**" la somma di **€ 4.320,28** IVA compresa al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024;
- di impegnare inoltre alla voce "**lavori in economia e forniture dirette**" la somma di **€ 40.000,00** IVA compresa al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024;
- di impegnare inoltre alla voce "**allacciamenti**" la somma di **€ 20.000,00** IVA compresa al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI

PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024;

- di impegnare inoltre alla voce **"imprevisti"** la somma di **€ 14.517,66** IVA compresa al capitolo di spesa 40089/03 "PNRR-M5C2-I1.2 REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI PER GRUPPI DI PERSONE CON DISABILITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA MAZZINI, 6 E VIA BRIGATA REGGIO, 30 - CUP J84F22000430001" missione/programma 12.02 piano finanziario 2.02.03.06.999 del bilancio 2024.

Il Dirigente del Servizio

Qualità e sostenibilità della città pubblica

Arch. Elena Melloni