

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO DENOMINATO EX CASA DEL POPOLO, POSTO A BASTIGLIA IN VIA PARCO DELLE RIMEMBRANZE N. 2.

STUDIO DI FATTIBILITÀ



Responsabile Area Tecnica

Adriana Barbieri



## **INDICE**

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
3. ELENCO LAVORAZIONI
4. QUADRO ECONOMICO

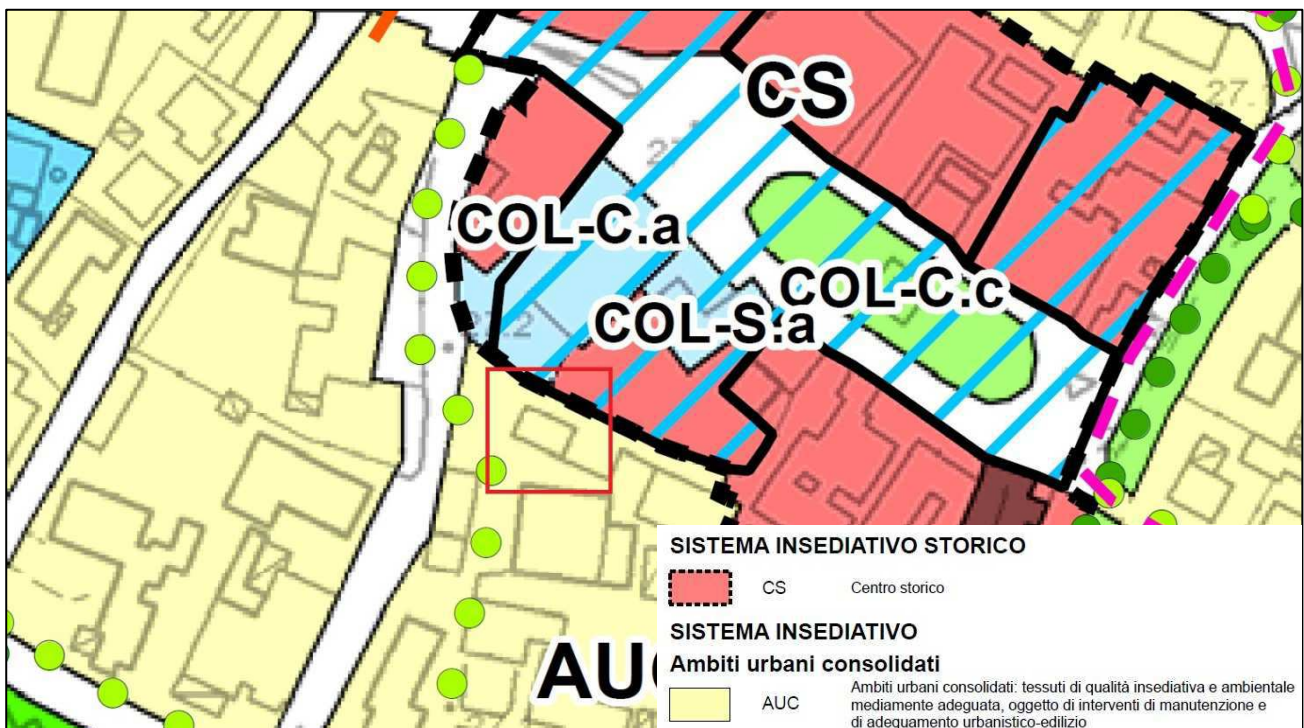
## 1. INTRODUZIONE

L'edificio Ex casa del popolo è costituito da una struttura portante in laterizio pieno faccia a vista che si sviluppa per tre piani fuori terra, i solai di interpiano risultano essere in latero-cemento, il manto di copertura in coppi tradizionali, gli infissi di porte e finestre sono in legno con tipologie "a tagliere", i sistemi oscuranti sono costituiti da scuroni realizzati con ampie doghe verticali.

Nell'ambito del completamento delle opere di ripristino per rendere nuovamente utilizzabile la Ex Casa del Popolo, considerando le condizioni statiche e strutturali del fabbricato, evidenziate anche dalla scheda Aedes numero 00968\_00011036001000006362 redatta in data 10/06/2012 che riporta esito di agibilità "Edificio agibile A", e i recenti interventi di ripristino post-alluvione hanno interessato il solo piano terra, vengono proposte diverse lavorazioni di completamento e finitura sui restanti piani risultanti, ad oggi, in stato di semi-abbandono.

## 2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'edificio denominato Ex casa del popolo è situato a sud del confine del centro storico e rientra nelle aree denominate "ambiti urbani consolidati AUC" come si evince dall'estratto del PSC.

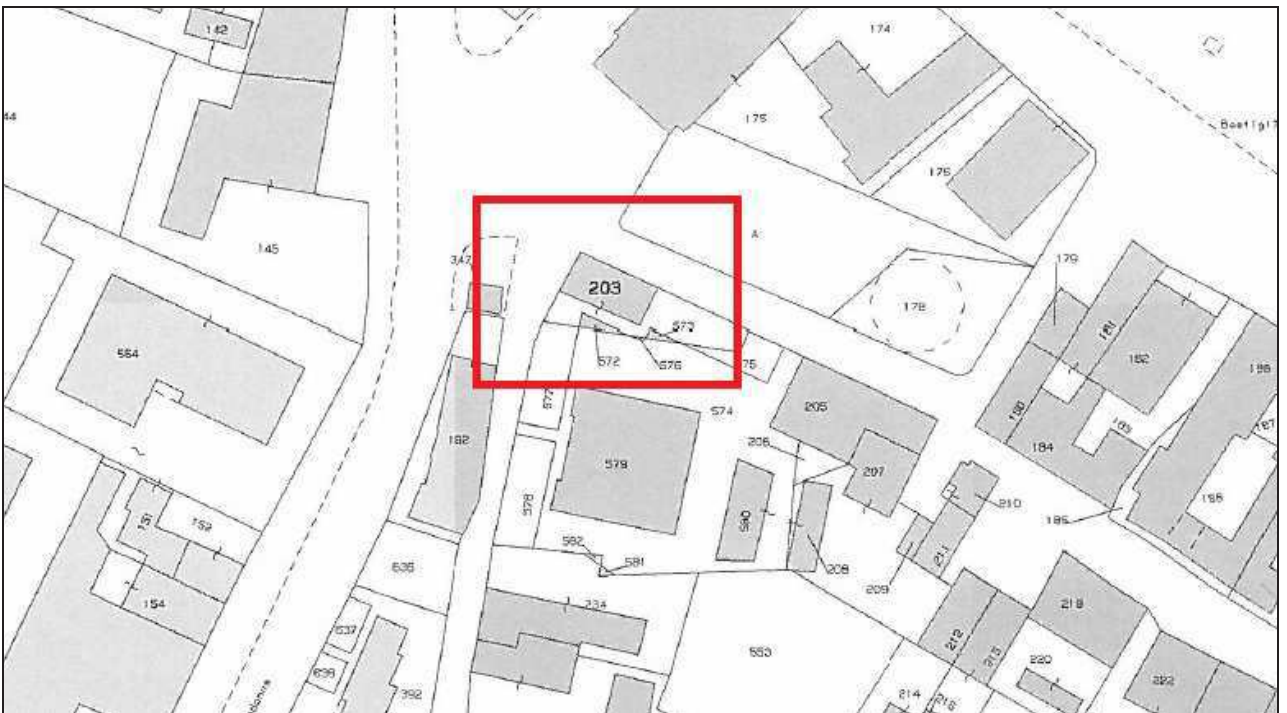


Estratto da PSC



Estratto Google Earth 2016

Il fabbricato è identificato presso il N.C.U. al foglio 4 mappale 203.



Estratto di mappa

### 3. ELENCO LAVORAZIONI

Sarà necessario ripristinare le condizioni di base di abitabilità e di conformità igienico-sanitarie senza dover alterare in alcun modo gli ambienti attualmente presenti, provvedendo ad un intervento di ristrutturazione edilizia, principalmente sulle strutture e sulla copertura; a tal proposito si evidenzia, l'impossibilità di destinare alcuni ambienti ad archivio comunale in quanto gli attuali solai non sono idonei a sopportare tali carichi di materiale.

Le **opere strutturali** che insisteranno sull'intero corpo di fabbrica, per renderlo nuovamente fruibile, sono le seguenti:

- *Consolidamento del balcone e conseguente ripristino del parapetto.* Dovrà essere consolidato il balcone sul lato nord-est, dopodiché verrà ripulito il parapetto, verranno inoltre risarcite eventuali lacune e riparate eventuali fessurazioni dei montanti;
- *Ristilatura / stuccatura dei giunti.* Sarà necessario eseguire una ristilatura dei giunti che, in alcune zone, risultano quasi completamente carenti, conseguentemente sarà necessario eseguire un lavaggio di tutte le facciate;
- *Copertura.* Il manto di copertura è quasi completamente ricoperto da una folta vegetazione, verranno quindi ripassati i coppi, saranno ripuliti ed integrati quelli rotti o mancanti, sarà necessario valutare eventuali infiltrazioni ed operare per la loro eliminazione, inoltre verrà previsto il rifacimento del manto impermeabilizzante e il ripristino delle travi principali, l'intradosso della copertura verrà coibentato per concorrere nell'ambito del risparmio energetico, sarà possibile inoltre un'eventuale sostituzione dei componenti dell'orditura principale e secondaria, verranno eseguiti trattamenti dei componenti lignei, il controllo della chiusura dei lucernai, e infine la sostituzione completa della lattoneria: scossaline, canali di gronda e pluviali;
- *Serramenti.* Sostituzione di tutti i serramenti interni e degli scuri esterni e ripristino delle cornici finestre. È stata prevista la sostituzione di tutti i serramenti esterni per poter iniziare il processo di miglioramento energetico come previsto dalla legge 10 del 1991 e s.m.i.

Le **opere di impiantistica e finitura** previste sono le seguenti:

Piani primo e secondo:

- *Impiantistica.*
  - o Rifacimento impianto elettrico e connessione dati. Nello specifico verrà effettuata una revisione completa dell'intero impianto elettrico, pensando di riportare sotto traccia alcune canalizzazioni esterne eseguite nel corso degli anni, inoltre sarà necessario sostituire tutti i frutti, porta frutti e placche;
  - o Rifacimento impianto idrico (acqua calda sanitaria e installazione di uno scaldacqua istantaneo senza accumulatore per servire il bagno);
  - o Rifacimento impianto di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è composto unicamente da ventilconvettori molto vecchi e probabilmente non più funzionanti sarà quindi necessario sostituirli con modelli tipo UNICO utilizzabili anche per il raffrescamento estivo, oltre che per il riscaldamento;
- Ripristino intonaco/rasatura.

Resteranno da realizzare in un successivo intervento:

- Rifacimento pavimentazioni. Per poter riqualificare l'intero edificio sarà necessario sostituire tutta la pavimentazione dei piani primo e secondo in quanto carente in alcuni punti e non coerente tra le varie stanze che compongono lo stesso piano;
- Sostituzione porte interne. Si prevede al piano terra la rimozione della porta a soffietto che separa il disimpegno dal vano scala e la sostituzione di tutte le porte interne del piano secondo e di quelle di accesso agli ambienti del piano primo;
- Rifacimento rivestimento scala ed eventuale sostituzione corrimano. Il rivestimento della scala presenta alcune lacune ed è particolarmente deteriorato sarà quindi necessario sostituirlo mentre il corrimano che corre per tutta la lunghezza della scala stessa, risulta essere in buono stato, si penserà eventualmente alla sua sostituzione per mantenere una certa coerenza estetica;
- Rimozione completa del controsoffitto al secondo piano;
- Opere murarie di completamento.

#### 4. QUADRO ECONOMICO

QUADRO TECNICO - ECONOMICO	
<b>Capo A - LAVORI</b>	
LAVORI A BASE D'ASTA - importo a corpo	€ 128.282,73
ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso pari al 3,00% dei lavori a base d'asta	€ 3.848,48
<b>Capo A - TOTALE</b>	<b>€ 132.131,21</b>
<b>Capo B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>	
IVA lavori pari al 10%	€ 13.213,12
IMPREVISTI - 5% totale lavori (Iva compresa) e pagamenti oneri pareri previsti dalla vigente normativa	€ 7.767,23
SPESE TECNICHE ogni onere compreso (importo netto: € 11.636,83 - oneri previdenziali 4%: € 465,47 - Iva 22%: € 2.662,51)	€ 14.764,81
COLLAUDO (importo netto: € 1.576,29 - oneri previdenziali 4%: € 63,05 - Iva 22%: € 360,66)	€ 2.000,00
INCENTIVO PROGETTAZIONE INTERNA art. 93 D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. - ogni onere compreso	€ 2.642,62
CONTRIBUTO di supporto all'Autorità di Vigilanza AVCP	€ 30,00
<b>Capo B - TOTALE</b>	<b>€ 40.417,78</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 172.548,99</b>