



COMUNE DI PAVIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI
SERVIZIO MANUTENZIONE
VIA SCOPOLI, 1
27100 PAVIA



MANUTENZIONE STRAORDINARIA
DORMITORIO SAN CARLO
AI SENSI DELLA DGR N. 7/20762 DEL 16 FEBBRAIO 2005
(cod. int. INV009)

PROGETTO ESECUTIVO
ALLEGATO 2 – RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

GRUPPO DI LAVORO:

Responsabile del Procedimento: arch. Luigi Ferrari

Aspetti architettonici: geom. Samuele Rota

Aspetti impiantistici:

Pavia, li 19 Dicembre 2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.
(Arch. Mauro Mericco)

COLLABORATORI:



RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale ha inserito nel DUP, negli anni 2017-2018 la previsione della realizzazione dell'opera in oggetto;

Nell'ambito di una crescente e continua richiesta di realizzazione di Centri per l'Accoglienza, l'Amministrazione comunale ed in particolare il Settore Servizi di Promozione Sociale, ha chiesto di adeguare gli spazi all'interno dell'edificio di cui si tratta al fine di ottemperare alle esigenze di accreditamento delle strutture SPRAR Minori (Sistema di Protezione per i Richiedenti Asilo e Rifugiati) di cui all'art. 20, del DM 10/08/2016;

Con determinazione dirigenziale n. 244/07 del 21/11/2017 si è provveduto ad affidare, previa indagine di mercato, la progettazione definitiva ed esecutiva, ai sensi del D.lgs.vo 50/2016, al Geom. Samuele Rota che ha predisposto gli elaborati tecnici e grafici per l'approvazione del progetto;

Considerato che l'art. 23 al comma 4 del D.Lgs. 50/2016 specifica che "La stazione appaltante, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni fase della progettazione. E' consentita, altresì, l'omissione di uno o di entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omissso, salvaguardando la qualità della progettazione." si è proceduto alla stesura degli elaborati progettuali senza precedere con lo studio di fattibilità;

Considerato che con determinazione dirigenziale a contrattare n. 181/07 del 01/09/2017 si era già provveduto ad approvare il quadro economico n. 1 e contestuale assunzione dell'impegno di spesa di € 65.000,00 impegnati con i fondi di cui ai seguenti Conti Finanziari:

U.2.02.01.09.002/14I207.0015 del Bilancio 2017 per € 52.000,00 (imp. 4399)

U.2.02.01.09.002/14I207.0105 del Bilancio 2018 per € 13.000,00 (imp. 846)

2. Generalità

Gli edifici oggetto del presente intervento sono di proprietà Comunale, appartengono al patrimonio di edilizia pubblica e la loro destinazione è promiscua.

Il Servizio Manutenzione dell'Ente, nel rispetto della tempistica implicita nei contenuti del bando, ha redatto e predisposto l'allegato progetto definitivo per un importo complessivo di €. 65.000,00, costituito dai seguenti documenti ed elaborati:



1. Q.E. n. 1
2. Relazione generale
3. Tav. A01 – Inquadramento ambientale e inserimento urbanistico e documentazione fotografica;
4. Tav. A02 – Stato di fatto-Dormitorio San Carlo;
5. Tav. A03 – Stato di progetto-Dormitorio San Carlo;
6. Tav. A04 – Stato di confronto-Dormitorio San Carlo;
7. Capitolato Speciale d’Appalto;
8. Computo metrico estimativo;
9. Elenco prezzi unitari;
10. Piano delle manutenzioni;
11. Piano di Sicurezza e Coordinamento e Fascicolo dell’opera;
12. Cronoprogramma dell’intervento;
13. Schema di contratto

3. Cenni storici

La porzione di immobile oggetto del presente intervento è inserito in un contesto di edilizia pubblica Comunale più esteso che comprende oltre a via San Carlo anche via Darsena e Viale resistenza.

Il complesso ha uno sviluppo a corte aperta, verso il Viale Resistenza, si trova a poche centinaia di metri dalla confluenza con il fiume Ticino.

Le origini dell’area, sulla quale insiste la porzione di immobile oggetto di intervento, risale agli ultimi decenni del secolo XIV, quando il naviglio pavese era la via privilegiata per il trasporto delle merci dal capoluogo lombardo, a Pavia e da qui verso est lungo il corso del fiume Po.

La presenza dei fabbricati disposti a corte risalirebbe pertanto agli inizi del 1900 e l’individuazione della porzione di fabbricato affacciato sulla via Darsena angolo Via San Carlo;

Dalla mappa catastale e dalle fotografie aeree si evince che si tratta di una stecca a “C” che si affaccia a nord su via San Carlo e Via Darsena, a sud e a est sulla corte comune interna, a ovest su giardino privato. Rispettivamente l’edificio oggetto di intervento è una porzione al piano primo, di un più esteso corpo edilizio a corte e si trova nella zona ad angolo nord/ovest con doppio affaccio,



verso la via e verso il cortile interno, l'accesso avviene da Via San Carlo e dalla corte interna al piano terreno e tramite scala salendo al piano superiore.

4. soluzione progettuale

L'oggetto di intervento è una porzione del complesso esistente, denominato "Dormitorio San Carlo", esso è stato individuato nell'ambito del patrimonio edilizio comunale (si allegano Visure Catastali ed Estratto di Mappa- fonte - Comune di Pavia, Servizio Patrimonio).

Tabella 1

Fabbricato	indirizzo	unità	piano	vani	Sup mq.	Identificativi catastali
///	Via San Carlo 10		T-1	9	205,41	Fg 7A mapp. 278

Ha una pianta rettangolare e rivolge il prospetto principale su via San Carlo, al piano terreno si trova l'ingresso, mentre al piano primo l'intera porzione oggetto di intervento, l'altezza utile interna dei vani è di mt. 3,80.

La soluzione progettuale adottata deriva da un'attenta valutazione dei contenuti del bando, la destinazione d'uso prevalente del fabbricato è pubblica, e precisamente trattasi di locali comunali con annessi servizi, utilizzati negli anni come dormitorio.

Il progetto prevede opere di manutenzione straordinaria, atte al riutilizzo di tali alloggi, e più precisamente: l'attuale locale adibito a servizi igienici verrà diviso in due nuovi bagni, di cui uno utilizzato dagli ospiti e l'altro utilizzato dal personale, gli altri locali saranno adibiti a camere da letto (2/3 posti per camera), un locale a camera del personale, un locale sarà adibito a saletta studio ed il locale più grande sarà utilizzato come soggiorno/pranzo e/o spazio ricreativo.

5. Obiettivi dell'Intervento

L'obsolescenza in cui si trovano attualmente i locali in oggetto è conseguenza di un insieme di fattori legati al processo naturale di invecchiamento e/o a fenomeni patologici che ne hanno determinato il progressivo abbassamento dei livelli prestazionali dei manufatti costituenti l'intero fabbricato, rimasti a lungo inutilizzati per mancanza di disponibilità economiche atte ad intervenire da parte dell'Amministrazione con un intervento organico, mirato e risolutivo.

L'allegata proposta progettuale ha l'obiettivo del recupero dei locali attualmente in disuso, volte a favorire l'inclusione sociale a soggetti fragili. Gli obiettivi primari che il Servizio Manutenzione dell'Ente si è posto con questo intervento, è di soddisfare la crescente e continua richiesta di



realizzazione di Centri per l'Accoglienza al fine di ottemperare alle esigenze di accreditamento delle strutture SPRAR Minori.

6. Processo di intervento

Nelle camere si prevede di recuperare l'impianto elettrico esistente, a norma, sostituendo esclusivamente i frutti danneggiati o mancanti. L'impianto di riscaldamento essendo centralizzato e perfettamente funzionante, non sarà oggetto di intervento. Saranno sostituite tutte le tapparelle, i frontalini dei cassoni e le cinghie, mentre i serramenti essendo ancora in buono stato, non verranno sostituiti, ad esclusione dei serramenti dei bagni. Anche le porte interne che in alcune stanze risultano mancanti saranno sostituite. Verrà installato un impianto videocitofonico ed un impianto televisivo comprensivo di antenna digitale a tetto e prese Tv nella stanza del personale, nel salotto e nella cucina/soggiorno. La zona dei servizi igienici sarà oggetto degli interventi più importanti, perché verranno rimossi tutti i sanitari esistenti, demoliti i rivestimenti, il pavimento con il relativo sottofondo, le pareti divisorie e successivamente tale zona subirà una diversa disposizione creando due nuovi servizi igienici, il primo utilizzato dagli ospiti avrà due zone servizi con water e bidet, due docce e due lavabi, il secondo, utilizzato dal personale avrà una zona con water e bidet, una doccia ed un lavabo, inoltre nei bagni saranno sostituiti anche alcuni serramenti attualmente in pessime condizioni e verranno posati nuovi rivestimenti e pavimenti in ceramica. I pavimenti attuali delle stanze, in ceramica saranno lavati, puliti ed igienizzati e saranno sostituite eventualmente le singole piastrelle deteriorate.

Il costo dell'intervento parametrato ai mq di superficie utile dei locali, è di circa €. 320,00 al mq, che in termini di valutazione attuale rispetto ai prezziari di Camera di Commercio locali sono allineati al costo di un intervento manutenzione straordinaria edilizia.

Tecnicamente, non come ultimo obiettivo di questo bando va preso in esame il valore aggiunto in termini di riqualificazione urbana e di incremento patrimoniale del bene immobile oggetto di questo intervento.

Il Tecnico

Geom. Samuele Rota

Allegati:

- Estratto di mappa – N.C.T.
- Visura catastale – N.C.E.U.