



COMUNE DI PAVIA

**SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
SERVIZIO MANUTENZIONE FABBRICATI E ARREDO URBANO**

VIA SCOPOLI, 1 - 27100 PAVIA

PIAZZALE CROSIONE

VIA PONTE VECCHIO



**INTERVENTI IN ATTUAZIONE DELLA DGR N. 6079 DEL 29/12/2016 -
TIPOLOGIA B: ADEGUAMENTO STRUTTURALE DI UNITA' ABITATIVE
DESTINATE ALL'ACCOGLIENZA E PROTEZIONE DI DONNE VITTIME DI
VIOLENZA - LOTTI 1-2-3 (cod. int. POP 173) – CUP G15J18000060006**

**PROGETTO ESECUTIVO
ALLEGATO 2 – RELAZIONE GENERALE**

GRUPPO DI LAVORO:

Responsabile del Procedimento: ing. Luigi Abelli - UTC

Progettisti: geom. Matteo Cicchinè - Tromello – (PV) Progettista incaricato
ing. Marcello Vecchio – San Genesio ed Ambito impiantistico e certificazione energetica
Uniti – (PV)

Supporto al RUP: rag. Laura Ambrosetti
dott. Alberto Bianchi
dott.ssa Nicoletta Casorati
arch. Luigi Ferrari
ing. Sara Garavani

Pavia, li 4 dicembre 2018

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.
(arch. Mauro Mericco)**



RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

La presente relazione è parte integrante dell'allegato progetto definitivo a corredo della domanda di contributo ai sensi della D.G.R. n.6079 del 29/12/2016, "Determinazioni conseguenti alla d.g.r. n. X/4531 del 10/12/2015 finalizzate a incrementare il numero di sedi di centri antiviolenza e case rifugio e/o adeguare i requisiti strutturali di quelle già esistenti" –(Linea B).

L'Intervento è suddiviso in 3 LOTTI, per complessivi 5 appartamenti di proprietà Comunale così suddivisi:

LOTTO 1 – Tipologia di intervento

Tipologia B

- Strutture di accoglienza per il pronto intervento;
- Case rifugio ad alta protezione ad indirizzo segreto;
- Case rifugio che non prevedono indirizzo segreto;
- Case verso la semi-autonomia o autonomia delle donne vittime di violenza per il consolidamento del percorso di autonomia e il reinserimento sociale ed economico.

Costo complessivo del progetto: € 133.000,00

Importo del contributo regionale richiesto: € 119.700,00

Intervento da effettuarsi nel Comune di PAVIA (PV)

Indirizzo dell'immobile P.le Crosione civ. 2

Proprietario dell'immobile COMUNE DI PAVIA

Tipologia dell'immobile – Fabbricato pluripiano in Linea di Edilizia Residenziale Pubblica

Estremi catastali dell'immobile **foglio 16 – part. 1372 sub 13 vani 5,5**
foglio 16 – part. 1372 sub 9 vani 5,5



LOTTO 2 – Tipologia di intervento

Tipologia B

- Strutture di accoglienza per il pronto intervento;
- Case rifugio ad alta protezione ad indirizzo segreto;
- Case rifugio che non prevedono indirizzo segreto;
- Case verso la semi-autonomia o autonomia delle donne vittime di violenza per il consolidamento del percorso di autonomia e il reinserimento sociale ed economico.

Costo complessivo del progetto: € 67.000,00

Importo del contributo regionale richiesto: € 60.300,00

Intervento da effettuarsi nel Comune di PAVIA (PV)

Indirizzo dell'immobile P.le Crosione civ. 18

Proprietario dell'immobile COMUNE DI PAVIA

Tipologia dell'immobile – Fabbricato pluripiano in Linea di Edilizia Residenziale Pubblica

Estremi catastali dell'immobile: **foglio 16 – part. 1391 sub 16 vani 5,5**



LOTTO 3 – Tipologia di intervento

Tipologia B

- Strutture di accoglienza per il pronto intervento;
- Case rifugio ad alta protezione ad indirizzo segreto;
- Case rifugio che non prevedono indirizzo segreto;
- Case verso la semi-autonomia o autonomia delle donne vittime di violenza per il consolidamento del percorso di autonomia e il reinserimento sociale ed economico.

Costo complessivo del progetto: € 79.000,00

Importo del contributo regionale richiesto: € 71.000,00

Intervento da effettuarsi nel Comune di PAVIA (PV)

Indirizzo dell'immobile Via Ponte Vecchio civ. 18, 28

Proprietario dell'immobile COMUNE DI PAVIA

Tipologia dell'immobile – Fabbricato pluripiano in Linea di Edilizia Residenziale Pubblica

Estremi catastali dell'immobile: **Foglio 8 – part. 158 sub 19 vani 3 piano terra**
Foglio 8 – part. 158 sub 25 vani 3 piano primo



COMUNE DI PAVIA

L'importo richiesto a cofinanziamento, suddiviso per ciascuno dei 3 Lotti è indicato esplicitamente nelle tre rispettive tabelle di seguito riportate, che di fatto costituiscono l'articolazione del Quadro Economico n. 1 dei lavori , quale allegato del presente Progetto Definitivo .

Tab.1

Voci di spesa	LOTTO n. 1		
	ATS	COMUNE	TOTALE
Fonte finanziaria			
Importo lavori edili/impiantistici	64.744,71	5.937,29	70.682,00
Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica	17.404,00	1.596,00	19.000,00
IMPORTO TOTALE A BASE D'ASTA	82.148,71	7.533,29	89.682,00
ONERI PER SICUREZZA	1.662,27	152,43	1.814,70
IMPORTO LAVORI	83.810,98	7.685,72	91.496,70
TOTALE OPERE DA APPALTARE	83.810,98	7.685,72	91.496,70
SOMME A DISPOSIZIONE			
I.V.A. LAVORI - 10%	8.455,05	775,35	9.230,40
Spese Tecniche Prog. Esecutiva+CSP+CSE+Accatastamento IVA compresa	5.075,23	438,57	5.513,80
Spese Tecniche Legge 10/1991+APE IVA compresa			
Fondo incentivante ex art. 113 D.Lgs 50/2016 in ragione del 2,0% max	0,00	1.846,08	1.846,08
Spese di acquisizione arredi e attrezzature (IVA 22% compresa)	19.748,96	2.203,04	21.952,00
Spese per allacciamenti utenze	1.025,04	94,00	1.119,04
Imprevisti (max 5%)	845,27	77,51	922,78
Tassa appalti	0,00	111,90	111,90
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	35.149,54	5.546,46	40.696,00
TOTALE INTERVENTO	118.960,52	13.232,18	132.192,70



COMUNE DI PAVIA

Tab.2

Voci di spesa Fonte finanziaria	LOTTO n. 2		
	ATS	COMUNE	TOTALE
Importo lavori edili/impiantistici	32.419,99	2.973,01	35.393,00
Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica	8.702,00	798,00	9.500,00
IMPORTO TOTALE A BASE D'ASTA	41.121,99	3.771,01	44.893,00
ONERI PER SICUREZZA	1.204,27	110,43	1.314,70
IMPORTO LAVORI	42.326,25	3.881,45	46.207,70
TOTALE OPERE DA APPALTARE	42.326,25	3.881,45	46.207,70
SOMME A DISPOSIZIONE			
I.V.A. LAVORI - 10%	4.246,58	389,42	4.636,00
Spese Tecniche Prog. Esecutiva+CSP+CSE+Accatastamento IVA compresa	2.431,28	213,91	2.645,19
Spese Tecniche Legge 10/1991+APE IVA compresa			
Fondo incentivante ex art. 113 D.Lgs 50/2016 in ragione del 2,0% max	0,00	927,20	927,20
Spese di acquisizione arredi e attrezzature (IVA 22% compresa)	9.874,48	1.101,52	10.976,00
Spese per allacciamenti utenze	514,43	47,17	561,60
Imprevisti (max 5%)	767,47	70,38	837,85
Tassa appalti	0,00	56,16	56,16
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	17.834,24	2.805,76	20.640,00
TOTALE INTERVENTO	60.160,49	6.687,21	66.847,70

Tab.3

Voci di spesa Fonte finanziaria	LOTTO n. 3		
	ATS	COMUNE	TOTALE
Importo lavori edili/impiantistici	44.793,22	4.107,68	48.900,90
Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica	7.511,20	688,80	8.200,00
IMPORTO TOTALE A BASE D'ASTA	52.304,42	4.796,48	57.100,90
ONERI PER SICUREZZA	1.662,27	152,43	1.814,70
IMPORTO LAVORI	53.966,69	4.948,91	58.915,60
TOTALE OPERE DA APPALTARE	53.966,69	4.948,91	58.915,60
SOMME A DISPOSIZIONE			
I.V.A. LAVORI - 10%	5.308,77	486,83	5.795,60
Spese Tecniche Prog. Esecutiva+CSP+CSE+Accatastamento IVA compresa	3.058,03	264,77	3.322,80
Spese Tecniche Legge 10/1991+APE IVA compresa			
Fondo incentivante ex art. 113 D.Lgs 50/2016 in ragione del 2,0% max	0,00	1.159,12	1.159,12
Spese di acquisizione arredi e attrezzature (IVA 22% compresa)	8.564,60	955,40	9.520,00
Spese per allacciamenti utenze	608,74	55,82	664,56
Imprevisti (max 5%)	372,16	143,30	515,46
Tassa appalti	0,00	66,46	66,46
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	17.912,30	3.131,69	21.044,00
TOTALE INTERVENTO	71.879,00	8.080,60	79.959,60



1. Generalità

Gli edifici oggetto del presente intervento, suddiviso nei suddetti 3 lotti sono di proprietà Comunale, appartengono al patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro destinazione è di civile abitazione; sono ubicati nell'ambito dei comparti E.R.P di Piazzale Crosione rispettivamente ai civici 2 e 18 e di via Ponte Vecchio rispettivamente ai civici 18 e 28/A.

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 €. 279.000,00, costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

1. Proposta di Deliberazione di Giunta comunale e Q.E. n. 1 di progetto
2. Relazione Generale
3. Relazione Tecnica specialistica
4. Relazione tecnica specialistica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91);
Elaborati grafici, e precisamente:
5. Tav. ESE A01: Alloggio sito in p.le Crosione nr. 2 - F 16, MAPP 1372, SUB 9. Stato di fatto – Progetto – Confronto
6. Tav. ESE A02: Alloggio sito in p.le Crosione nr. 2 - F 16, MAPP 1372, SUB 13. Stato di fatto – Progetto – Confronto
7. Tav. ESE A03: Alloggio sito in p.le Crosione nr. 18 - F 16, MAPP 1391, SUB 16. Stato di fatto – Progetto – Confronto
8. Tav. ESE A04: Alloggio sito in via Ponte Vecchio nr. 28 A - F8, MAPP 158, SUB 19. Stato di fatto – Progetto – Confronto
9. Tav. ESE A05: Alloggio sito in via Ponte Vecchio nr. 18 - F8, MAPP 158, SUB 25. Stato di fatto – Progetto – Confronto
10. Tav. ESE I01: Alloggio Piazzale del Crosione nr. 2 - F 16, MAPP 1372, SUB 9. Progetto impianto elettrico, termico e gas;
11. Tav. ESE I02: Alloggio Piazzale del Crosione nr. 2 - F 16, MAPP 1372, SUB 13. Progetto impianto elettrico, termico e gas;
12. Tav. ESE I03: Alloggio Piazzale del Crosione nr. 18 - F 16, MAPP 1391, SUB 16. Progetto impianto elettrico, termico e gas;
13. Tav. ESE I04: Alloggio sito in via Ponte Vecchio nr. 18 - F8, MAPP 158, SUB 19. Progetto impianto elettrico, termico e gas;
14. Tav. ESE I05: Alloggio sito in via Ponte Vecchio nr. 18 - F8, MAPP 158, SUB 25. Progetto impianto elettrico, termico e gas;
15. Capitolato Speciale d'Appalto;
16. Computo Metrico Estimativo
17. Elenco prezzi unitari;
18. Piano delle manutenzioni;
19. Piano di Sicurezza e Coordinamento e Fascicolo dell'opera;
20. Cronoprogramma dell'intervento;
21. Schema di contratto



2. Cenni storici

Gli alloggi afferenti al Lotto 1 e 2, oggetto del presente intervento sono inseriti in un contesto di edilizia residenziale pubblica all'interno di un Comparto ERP Comunale molto vasto, quello di Piazzale Crosione, che, ad oggi, dopo la recente realizzazione dei 24 alloggi del Contratto di Quartiere omonimo, conta ben 216 appartamenti di edilizia residenziale Pubblica.

I 6 edifici principali furono realizzati tra il 1951 ed il 1953, trattasi di fabbricati disposti parallelamente e orientati secondo l'asse eliometrico (18° ad est), ciascuno di essi dispone di 2 vani scala che serve 16 appartamenti, la distribuzione è su tre piani fuori terra, per un totale di 32 alloggi.

La scelta di individuare 2 dei Lotti, per un totale di 3 appartamenti, fra i 192 alloggi storici di Piazzale Crosione, deriva da due motivazioni fondamentali, la prima riguarda la dimensione del comparto ERP, mentre in secondo luogo la disponibilità di alloggi con morfologia e distribuzione simili per tutti i fabbricati è garanzia del concetto di salvaguardia del luogo e di anonimato, che riflette in maniera perfetta la specificità del bando.

Il Lotto 3 riguarda 2 alloggi del comparto ERP di via Ponte Vecchio, composto da 3 fabbricati suddivisi da 2 corti interne, siti nel cuore storico del quartiere Borgo Ticino che, per la maggior parte è composto da fabbricati risalenti ai primi del novecento e passati indenni ai bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale.

Si tratta di uno dei comparti di Edilizia Residenziale Pubblica più datati del Patrimonio Comunale, le cui aree comuni e di pertinenza, (cortili interni, percorsi pedonali, e non per ultime le coperture) sono state oggetto di recente manutenzione straordinaria, mentre i singoli alloggi, quasi tutti assegnanti, tranne i 2 richiamati, ed oggetto del presente bando, necessitano di parecchia manutenzione straordinaria.

Gli alloggi di ciascun fabbricato sono raggiungibili sia direttamente dal marciapiede interno al cortile, lungo la facciata, sia da una scala esterna che porta ad un unico ballatoio, oppure da un vano scala che confluisce su di un ballatoio esterno e che si ripete per i 2 piani del fabbricato.

La scelta dei 2 appartamenti da adattare alle esigenze dei destinatari del presente bando, deriva sempre dalla garanzia di anonimato che prevale, nel caso di quei fabbricati dotati di una distribuzione unica per più appartamenti, di pressoché medesimo taglio e distribuzione, e di accessi praticamente identici tra di loro e quindi difficilmente distinguibili.

3. soluzione progettuale

Gli alloggi oggetto di intervento sono 5, essi sono stati individuati nell'ambito del patrimonio edilizio abitativo non assegnabile.



Tabella 1

Cod. Fabbricato	Unità	Indirizzo	Identificativi Catastali	Piano	Vani	Su mq
27	9	P.le Crosione 2	Sez B/Fg.16/mapp.1372/sub.9	2	5,5	74,00
27	13	P.le Crosione 2	Sez B/Fg.16/mapp.1372/sub.13	3	5,5	70,00
31	16	P.le Crosione 18	Sez B/Fg.16/mapp.1391/sub.16	3	5,5	70,00
01	03	Via Ponte Vecchio 28A	Sez A/Fg.8/mapp.158/sub.19	T	3	46,00
01	10	Via Ponte Vecchio 18	Sez A/Fg.8/mapp.158/sub. 25	1	3	71,00
Totale						331,00

La destinazione d'uso prevalente dei fabbricati è residenziale, e precisamente trattasi di alloggi ERP comunali con annessi servizi, collegati al Terzo Settore.

Tale destinazione ha favorito l'individuazione di 5 appartamenti che rientravano nella disponibilità del patrimonio ERP del comune di Pavia e la cui ubicazione ben si addice alle funzioni che il Bando Regionale prevede.

Sono 5 unità abitative con un taglio diversificato, rispettivamente di 3 e 5,5 vani con superfici che variano dai 46,00 mq degli alloggi in via Ponte Vecchio fino a 74,00 mq degli alloggi in P.le Crosione; come si evince dalla **tabella 1**).

Alloggi in P.le Crosione

Gli alloggi sono all'interno di edifici in linea e sono posti rispettivamente al piano terzo e piano secondo. I locali accessori (cantine/ripostigli) sono ubicati nel piano interrato di ciascun fabbricato.

In fase di progettazione è stata posta particolare attenzione alla tematica dell'accessibilità degli spazi per le persone con ridotte capacità motorie e/o con disabilità, in particolare:

- si è riscontrato che gli alloggi in P.le Crosione sono dotati di un ascensore a servizio di ciascun fabbricato, che per motivi tecnici non serve direttamente il piano di accesso a ciascun appartamento, ma si ferma ai piani ammezzati. Pertanto si sta valutando la possibilità di realizzare un servoscala per permettere l'accesso a persone con ridotte capacità motorie (in carrozzina) agli alloggi interessati. Sulla base di rilievi effettuati da tecnici specializzati, si è riscontrato che il servoscala con piattaforma per carrozzina risulta di difficile installazione per le ridotte dimensioni dei vani scala, essendo edifici anni '50 (vedi immagine 1):



CLIENTE : / CC : /
 OGGETTO : SERVOSCALA MOD. V64 ORDINE : /
 DESTINATARIO : /
 RIFERIMENTO : /
 ALTEZZA SOLAIO : -
 PULSANTIERE IN DOTAZIONE : In Radio Frequenza

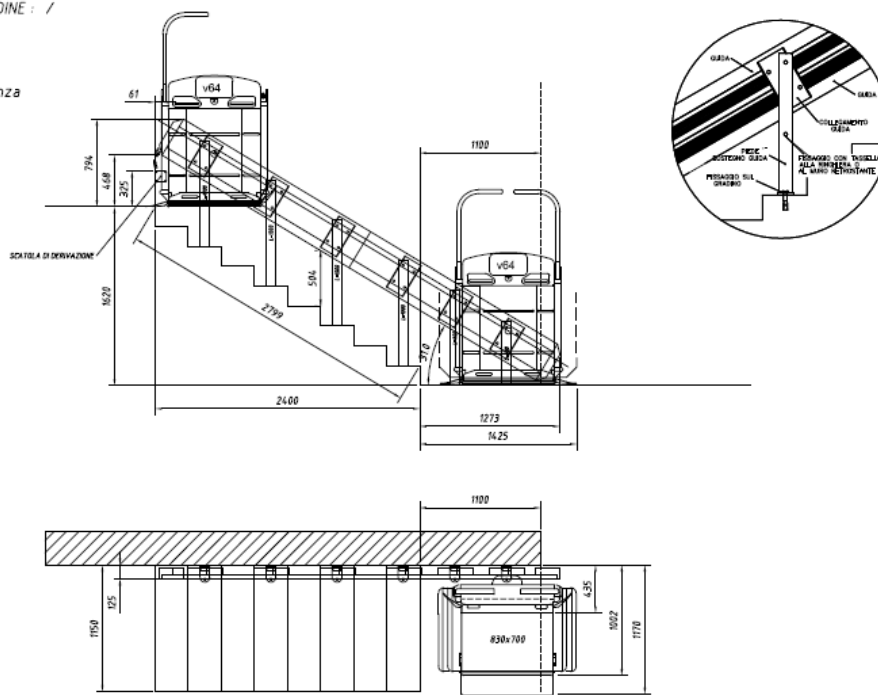
Note:
 - le quote indicate nel disegno possono subire variazioni di qualche centimetro a causa delle tolleranze di lavorazione e di montaggio.

COPIA PER IL CLIENTE

PER IL FUNZIONAMENTO DEL SERVOSCALA, SERVE UNA LINEA ELETTRICA DEDICATA 220V, SEZIONATA CON INTERRUITTORE AUTOMATICO CON CORRENTE NOMINALE 16A, CURVA C, ED UN INTERRUITTORE DIFFERENZIALE CON CORRENTE NOMINALE DI 16A E SENSIBILITA' 0,03A CLASSE AC, CONTENUTI IN SCATOLA LUCCHETTABILE AVENTE GRADO DI PROTEZIONE IP54, INSTALLATA ALLA DISTANZA MASSIMA DI 10 METRI. SEZIONE DEI CAVI 2,5mmq.

SE NON SI DESIDERANO CANALINE PORTA CAVI ESTERNE, E' NECESSARIO INCASSARE UNA SCATOLA DI DERIVAZIONE NELLA POSIZIONE INDICATA.

Rampa		
N.	ALZ.	PIED.
1	180	•
2	180	300
3	180	300
4	180	300
5	180	300
6	180	300
7	180	300
8	180	300
9	180	300
S _{Alz.}	1820	
S _{PIed}	2400	
DIAG.	2799	



DISEGNO INDICATIVO

DATA DI EMISSIONE FIRMA

Immagine 1 – Schema del montascale a piattaforma con ingombro maggiore delle dimensioni del pianerottolo esistente e pertanto oggetto di ulteriore ricerca di mercato

L'approfondimento della ricerca di mercato per un montascale a piattaforma nella fase esecutiva della progettazione ha identificato un'azienda tipo IRE.DA & C. per l'installazione di tali montascale:

- Si prevede la formazione di nuovi servizi igienici dotati di spazi e superfici adeguate all'accessibilità di un portatore di Handicap con problematiche di deambulazione, si prevede pertanto la sostituzione completa di tutti i sanitari secondo la normativa vigente per persone con ridotte capacità motorie.

Tutti e 3 gli alloggi saranno interessati da un intervento di risanamento volto alla ristrutturazione edilizia dell'unità abitativa, con il rifacimento dei sottofondi dei pavimenti, la posa di pannelli isolanti, la realizzazione di nuovi massetti, nuovi pavimenti, saranno trattate le pareti con prodotti antimuffa e verranno revisionati gli intonaci; contestualmente gli impianti, idrico sanitario, del gas ed elettrico saranno rifatti a norma di legge con la posa di una nuova caldaia autonoma con caratteristiche prestazionali nel rispetto della normativa vigente.

Si prevede la sostituzione di tutti i serramenti esistenti con nuovi monoblocchi a taglio termico per il raggiungimento dell'obiettivo previsto nel bando di incrementare la prestazione energetica di ogni singolo alloggio oggetto di recupero.



Tutti e tre gli appartamenti saranno dotati di nuove pavimentazioni idonee e i vari ambienti saranno tinteggiati.

Alloggi in via Ponte Vecchio

Gli alloggi sono all'interno di una corte comune a ballatoio e sono posti rispettivamente al piano terra e piano primo; i locali accessori (cantine/ripostigli) sono ubicati nel sottotetto l'altezza utile interna dei vani è di mt. 1,50.

In fase di progettazione è stata posta particolare attenzione alla tematica dell'accessibilità degli spazi per le persone con ridotte capacità motorie e/o con disabilità, in particolare:

- si è riscontrato che l'alloggio al primo piano è accessibile attraverso l'utilizzo di una scala esterna di ridotte dimensioni. Si rileva pertanto la necessità di sostituire il montascale esistente non più funzionale perché tecnologicamente obsoleto, con un nuovo montascale e a poltroncina per permettere l'accesso all'appartamento anche a persone con ridotte capacità motorie;
- Si prevede la formazione di nuovi servizi igienici dotati di spazi e superfici adeguate all'accessibilità di un portatore di Handicap con problematiche di deambulazione, si prevede pertanto la sostituzione completa di tutti i sanitari secondo la normativa vigente per persone con ridotte capacità motorie.

Tutti e due gli alloggi saranno interessati da un intervento di risanamento volto alla ristrutturazione edilizia dell'unità abitativa, con il rifacimento dei sottofondi dei pavimenti, la posa di pannelli isolanti, la realizzazione di nuovi massetti, nuovi pavimenti, saranno trattate le pareti con prodotti antimuffa e verranno revisionati gli intonaci; contestualmente gli impianti, idrico sanitario, del gas ed elettrico saranno rifatti a norma di legge con la posa di una nuova caldaia autonoma con caratteristiche prestazionali nel rispetto della normativa vigente.

Tutti e tre gli appartamenti saranno dotati di nuove pavimentazioni idonee e i vari ambienti saranno tinteggiati.

Essendo la facciata esterna in corrispondenza del cortile comune in condizioni di particolare degrado, si prevede la sua tinteggiata con tinta al quarzo nel rispetto del Piano del Colore vigente di, fino all'altezza di gronda.

4. Obiettivi dell'Intervento

L'obsolescenza in cui si trovano attualmente i 5 alloggi in oggetto è conseguenza di un insieme di fattori legati al processo naturale vetustà degli immobili che ne hanno determinato il progressivo abbassamento dei livelli prestazionali dei manufatti costituenti l'intero fabbricato e non solo quindi le unità abitative, rimaste a lungo sfitte per mancanza di disponibilità economiche atte ad intervenire da parte dell'Amministrazione con un intervento organico, mirato e risolutivo.

L'umidità presente in alcuni appartamenti con diffusi fenomeni di condensa, ammaloramento di intonaci e serramenti, porte e finestre hanno posto la necessità di intervenire attraverso l'attuazione di procedure correttive insite nell'allegato progetto di manutenzione straordinaria per recuperare non solo gli alloggi ma l'immobile nel suo complesso.



Nella progettazione si è tenuto conto inoltre, delle norme legislative, emanate negli ultimi anni, che ne obbligano un miglioramento delle prestazioni energetiche, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni che devono soddisfare gli elementi costituenti l'involucro edilizio interessati ai lavori:

materassino isolante a pavimento, caldaie a condensazione, serramenti a taglio termico e sanificazione degli intonaci, con pitturazione idrorepellente di tutte le pareti.

L'allegata proposta progettuale ha l'obiettivo di incrementare sul territorio comunale, la disponibilità di unità abitative (di proprietà comunale) volte a favorire l'inclusione sociale a soggetti fragili quali coniugi separati, o divorziati e alle persone con disabilità e a famiglie monogenitoriali.

Gli obiettivi primari che il Servizio Manutenzione dell'Ente si è posto con questo intervento tendono a soddisfare esclusivamente le finalità del bando Regionale e cioè recuperare in termini edilizi 5 alloggi attualmente vuoti con lo scopo di garantire nuovi spazi sicuri per soggetti deboli ed aventi diritto.

Questo obiettivo si può raggiungere solo attraverso una attenta valutazione e risoluzione di tutti i problemi che ostacolano l'accessibilità dei percorsi comuni e l'abitabilità degli spazi privati, superando ogni tipo di barriera, non solo architettonica ma anche ambientale e puntando l'attenzione esclusivamente al bisogno a cui si intende rispondere.



5. Processo di intervento

Oltre a quanto già esposto al punto precedente gli interventi previsti per gli alloggi consistono nella demolizione e rifacimento dei pavimenti e dei massetti di sottofondo, con successiva posa di materassini isolanti a pavimento, sottofondo e posa di nuovo pavimento.

Gli intonaci all'interno degli alloggi saranno demoliti e ricostruiti nelle parti che interessano i nuovi tavolati e per le restanti pareti verrà eseguito trattamento con prodotto inibente a base di calce previa pulizia.

I bagni saranno rifatti completamente, demolizione, rifacimento e stesura degli impianti elettrico e idrico sanitario, nuovi rivestimenti per bagni e angolo cottura e nuova pavimentazione in piastrelle antidrucciolo per il bagno, i sanitari saranno sostituiti il piatto doccia sarà posato a filo pavimento e la rubinetteria così come i sanitari saranno a norma per i portatori di handicap con posa di maniglioni a norma.

I serramenti interni saranno sostituiti con nuovi a tenuta, mentre si prevede la sostituzione dei portoncini di ingresso per gli alloggi in p.le Crosione e la revisione di quelli in via Ponte Vecchio.

Nella facciata, lato cortile comune, in via Ponte Vecchio è prevista la tinteggiatura con tinta al quarzo nel rispetto del Piano del Colore vigente di, fino all'altezza di gronda.

Il costo dell'intervento parametrato ai mq di superficie utile degli alloggi, considerando la superficie catastale degli alloggi è di circa €. 600,00 al mq, che in termini di valutazione attuale rispetto ai prezziari di Camera di Commercio locali sono allineati al costo di un intervento ristrutturazione edilizia.

Così come anticipato, i 5 alloggi oggetto d'intervento, al fine di rientrare nella fattispecie quali spazi adibiti alle funzioni previste dal Bando in oggetto, sono stati estrapolati dal patrimonio ERP.

Questa condizione non rappresenta un problema in quanto non farebbe che riconfermare le caratteristiche polifunzionali di destinazione d'uso che già il fabbricato possiede sempre nell'ambito delle funzioni sociali gestite dal Comune.

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.

6. Cronoprogramma dell'intervento

Alla luce delle tempistiche di redazione del progetto di valorizzazione (e conseguente estrapolazione dal comparto ERP degli alloggi oggetto di intervento), e di quelli di approvazione e comunicazione dell'atto da parte di Regione Lombardia (02/08/2018) nonché la necessità di introdurre alcune fasi tecniche ed amministrative non contemplate nel bando di finanziamento ma previste dal Codice dei Contratti (approvazione progetto definitivo, esecutivo e affidamento lavori), il Comune di Pavia ha inoltrato ad ATS richiesta di proroga di 180 giorni del termine di inizio lavori come previsto dal par. D.3 del bando di finanziamento.



Si riporta quindi in allegato il nuovo cronoprogramma dell'intervento (valevole quindi per tutti i lotti funzionali) dal quale risulta che la data di inizio lavori inizialmente prevista nel mese di luglio 2018 verrà posticipata a gennaio 2019 per effettuare l'approfondimento esecutivo della progettazione (con particolare rilievo all'aspetto impiantistico e di risparmio energetico) e procedere con la fase di affidamento ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Questa traslazione non comporta comunque lo sfioramento della data di ultimazione dei lavori prevista per luglio 2019 che risulta pertanto confermata.

Il Tecnico
Geom. Matteo Cicchinè

Allegati:

Fig. 1 estratto di mappa – fonte S.I.T. Comunale

Fig. 2 estratto di mappa - N.C.E.U.

Fig. 3. fig. planimetrie catastali degli immobili oggetto di intervento.

Cronoprogramma aggiornato dell'intervento (Lotti 1, 2 e 3)