



Repubblica Italiana

CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

"Casa Consortile della Legalità"

C.F.: 82001410818 P.IVA: 00257580811

www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----o@o-----

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA VOLTA A RIDURRE I FENOMENI DI MARGINALIZZAZIONE E DISAGIO SOCIALE ATTRAVERSO LA RISTRUTTURAZIONE DELL'EX CONVITTO SANT'AGOSTINO

DOC 1	RELAZIONE GENERALE	
-------	--------------------	--

PROGETTISTI

Geom. Pietro Aurelio Giacalone
Geom. Vito Pinta

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maurizio Falzone

1 Giugno 2021

LEGENDA

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ART. 18 D.P.R. 207/2010)	2
B) RELAZIONE TECNICA (ART. 19 D.P.R. 207/2010).....	11
C) STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE (ART. 20 D.P.R. 207/2010).....	14
D) INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E ARCHEOLOGICHE PRELIMINARI.....	16
E) PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI (ART. 21 D.P.R. 207/2010).....	17
F) CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (ART. 22 D.P.R. 207/2010).....	18
G) PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI PER LA SICUREZZA	19
H) CONCLUSIONI.....	21

A) Relazione illustrativa

(art. 18 D.P.R. 207/2010)

Descrizione dell'immobile oggetto dello studio di fattibilità

L'immobile oggetto di intervento è stato acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Mazara del Vallo ai sensi dell'art. 60 della legge 10/99 dall'asse patrimoniale dell'Istituto Divina Provvidenza "Case delle Fanciulle" Casa del Fanciullo e di riposo per anziani.

Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 427/serv. 4°/S.G. del 10/09/2007 è stata dichiarata estinta la Pia Opera l'Istituto Divina Provvidenza, con la conseguente devoluzione del patrimonio immobiliare in capo al Comune di Mazara del Vallo.

La struttura è localizzata in Via S. Agostino in pieno centro storico nei pressi della Piazza S. Michele. L'immobile, allo stato attuale in disuso, ha avuto già negli ultimi anni un uso "polifunzionale" ed in particolare:

- un vano salone è stato concesso per attività sportiva a favore di soggetti portatori di handicap i quali hanno tra l'altro raggiunto dei buoni risultati sportivi a livello internazionale con l'atleta mazarese paraolimpionica Federica Cudia;
- una buona parte della struttura è stata concessa alla Prefettura di Trapani per una prima accoglienza di cittadini extracomunitari richiedenti asilo politico;
- una ala dell'edificio in cui è allocata la zona mensa e servizi è stata utilizzata da alcuni volontari per l'erogazione di pasti sociali.

Purtroppo nell'ultimo periodo gli "ospiti extracomunitari" hanno provocato ingenti danni alla struttura rendendola in buona parte non utilizzabile nonché ulteriori danni sono stati provocati dalle intemperie e dall'incuria.

Il fabbricato è caratterizzato da una distribuzione planimetria del tipo a "q" con corte interna delimitata da chiostro.

La struttura portante è in muratura con solai di interpiano del tipo latero-cemento.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra.

I collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti tramite due corpi scala interni principali ed un impianto ascensore.

La copertura è in parte del tipo a falde con manto impermeabilizzante in tegole di laterizio, ed in parte del tipo piana – a terrazzo praticabile.

Le finiture esterne superficiali sono del tipo ad intonaco civile in colore tortora. Le partizioni interne sono rifinite per la maggior parte ad intonaco civile e tinteggiate di color bianco, limitate zone presentano muratura a vista.

La pavimentazione presenta varie finiture nei diversi ambienti: mattonelle di gres, marmo, ecc. Le scale interne principali sono rifinite in marmo. Le porte interne sono per la maggior parte del tipo in legno tamburate. Gli infissi esterni sono per la maggior parte del tipo in legno con contro sportelli (scuretti). Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia.

È fisicamente inglobata nel fabbricato la chiesa di S. Agostino, di proprietà terza e non inclusa nel presente intervento.

Stato e destinazione attuale del bene immobile

La struttura oggetto dell'intervento è sita nella via Sant'Agostino, in pieno centro storico, prospiciente la Chiesa di S. Michele.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra su una superficie coperta di mq. 1300,00 circa per piano oltre alle aree scoperte di pertinenza e ospitava al piano terra i servizi direzionali nei vani destinati ad uffici nonché i servizi collettivi di infermeria, ambulatorio, sala per attività didattica, refettorio, mensa e locali annessi per cucina, dispensa, lavanderia, etc., mentre al primo piano trovavano posto i locali destinati ad uffici, alloggio assistenti e dormitori.

Tale immobile, nel recente passato, prima che venisse acquisito al patrimonio del Comune di Mazara del Vallo, era nelle disponibilità dell'ex Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficenza "Divina Provvidenza – Casa del Fanciullo e di riposo per gli anziani", del quale ne costituiva la sede, e all'interno dello stesso immobile vi si svolgevano le attività di accoglienza ed assistenza alle categorie disagiate.

Con la devoluzione al Comune di Mazara del Vallo, fino al completo inutilizzo, l'immobile ha mantenuto la destinazione assegnata, continuando ad accogliere le persone meno abbienti.

La destinazione urbanistica dell'immobile nel Piano Regolatore Generale vigente è quella di zona F1b – Servizi socio-sanitari ed assistenziali.



Individuazione delle alternative progettuali

La scelta attuale del progetto è l'evoluzione di possibili ipotesi che poi sono state abbandonate o modificate in funzione del peso in vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano.

Le alternative progettuali, riguardavano principalmente l'utilizzo del fabbricato come rendita immobiliare destinandolo alla libera locazione e/o destinazione parziale a terziaria – uffici.

La scelta definitiva sembra essere pertanto la scelta migliore da molti punti di vista, in quanto trattandosi di edilizia pubblica in una zona centrale della città possiede un importante valore sociale. Infatti, contribuirebbe in maniera determinante alla rigenerazione urbana di un importante centro storico dalle peculiari caratteristiche, ed in particolare di quella porzione distinta dalla Piazza San Michele, già "Platea della Jureca": antico luogo di mercato e riunione, e dall'antica sinagoga, oggi Chiesa di S. Agostino, evidenti simboli della multiculturalità che perdura spontaneamente nei secoli nella città, all'interno del quale occorre sviluppare nuove modalità di intervento nel campo del welfare locale favorendo il superamento della marginalità sociale dell'area.

Finalità dell'opera

I temi del welfare e della solidarietà, dell'inclusione e della coesione sociale assumono grande rilevanza all'interno di un programma di interventi per lo sviluppo futuro della città ed impongono l'adozione di un approccio complesso ed articolato, capace di trovare forme e modalità adeguate di

risposta a bisogni sociali anche molto diversificati in ragione delle dinamiche che interessano il contesto demografico, sociale ed economico.

Eliminare le diseguaglianze sociali ed economiche tra cittadini, garantire i servizi essenziali per una qualità di vita accettabile, assicurare un più ampio accesso alle risorse culturali ed alla conoscenza, favorire la coesione, le pari opportunità, fornire assistenza alle fasce più deboli, ecc. sono temi ed obiettivi

complessi, ormai inseriti nell'agenda urbana di tutte le città; ma sono anche temi molto spesso affrontati in un'ottica di breve periodo e in modo disorganico, sovente con una logica assistenzialistica. Viceversa, oggi più che mai, questi problemi richiedono un impegno continuo nel tempo ed una visione più ampia, intersettoriale, attenta ai luoghi fisici (**il centro storico e le periferie**), alle relazioni sociali, allo sviluppo economico, culturale ed ambientale, alla qualità dei servizi pubblici, all'organizzazione, ai modi e ai tempi di fruizione della città, alle opportunità per i giovani, alla legalità e alla sicurezza urbana, nel rispetto dei principi di pari opportunità e non discriminazione.

Il tema è ancor più complesso nel caso di Mazara del Vallo, una realtà dove il welfare locale si fonde strettamente ai problemi della multiculturalità e in particolare della convivenza con una delle comunità extracomunitarie più consistenti della Sicilia.

I dati testimoniano del profondo cambiamento che è intervenuto nel tessuto sociale mazarese, un cambiamento che ha investito la composizione delle famiglie, i flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione, le condizioni di povertà e i rischi di impoverimento, le devianze, il mercato del lavoro e le disuguaglianze.

Il problema del welfare e del benessere della collettività è invece visto soprattutto come un problema che si palesa nel degrado relazionale, culturale, urbano ed ambientale, che amplificano i propri effetti negativi soprattutto nel rapporto tra soggetti portatori di tradizioni ed istanze diverse da quelle della cultura dominante.

È quindi su questi ambiti che occorre fornire un quadro di riferimento all'interno del quale sviluppare nuove modalità di intervento nel campo del welfare locale.

Ciò significa da un lato potenziare e far uscire dalla logica della "gestione del contingente" l'erogazione dei servizi sociali ed assistenziali, quali i servizi alla persona (l'assistenza domiciliare, il servizio sociale professionale, l'integrazione sociale degli anziani, dei disabili e degli immigrati, i minori, le famiglie, ecc.), l'assistenza economica (il sostegno al reddito, i contributi per alloggi e per la scuola, ecc.), la conduzione delle strutture sociali di riferimento (asili nido, centri diurni, case di accoglienza ecc.); e, dall'altro, integrare tali azioni all'interno di un "**progetto relazionale**" di ampio respiro, capace di "fare territorio", di agire sulla socialità, sulle reti di relazioni, sulla solidarietà,

sviluppando azioni che incentivino il contatto e la convivialità tra i generi, tra le generazioni, tra le provenienze, come strumenti di scambio e di mutuo arricchimento.

Anche intervenendo sui **luoghi fisici della città**, sulle modalità di utilizzo e fruizione degli spazi urbani, sui simboli e sui valori capaci di rigenerare e cementare nuove forme di appartenenza delle diversità al territorio.

Il patrimonio di diversità - culturali, etniche, religiose - presenti a Mazara può costituire una delle risorse più preziose per lo sviluppo del territorio, fonte di innovazione e di nuove sintesi culturali. Ma per far ciò è necessario che la società si apra, esca dall'individualismo, comunichi e interagisca.

In altre parole è necessario in primo luogo affrontare e risolvere il problema di un maggior coinvolgimento e di un più efficace coordinamento di tutte le componenti sociali, orientandole all'interno di un preciso disegno di intervento nella quale l'ente comunale non potrà che svolgere un ruolo decisivo di indirizzo.

Il progetto mira così all'integrazione attraverso la sperimentazione di modelli e strumenti innovativi, basati sulla creazione di reti sociali tra istituzioni, imprese, forze dell'ordine, cittadinanza, terzo settore e sistema della formazione, sia sul fronte del welfare inteso come benessere e qualità della vita in senso stretto, sia nella sua accezione più ampia di tutela e sicurezza urbana, di prevenzione dell'illegalità diffusa e di cultura civica della città.

Oltre alle pratiche di partecipazione e condivisione classica, che spesso portano a riflessioni comuni scontate negli esiti, si cercherà pertanto di creare ed individuare occasioni concrete nelle quali gli attori sociali ed istituzionali possano verificare sul campo la praticabilità di forme di collaborazione per la produzione di beni e servizi pubblici.

Da questo punto di vista le migliori opportunità possono essere offerte anche dalla dotazione di spazi dismessi o in disuso, come quello oggetto del presente studio di fattibilità, la cui ipotesi di riuso a fini sociali può costituire un forte elemento di attrazione e di interazione costruttiva tra pubblica amministrazione e attori sociali.

Questo progetto si propone di affrontare il tema del welfare locale attraverso un approccio sistemico che riesca a raggiungere

i seguenti obiettivi specifici:

- ✓ promuovere l'Ente comunale come snodo (organizzativo, se non di competenza) delle politiche sociali che agiscono sulla qualità della vita dei cittadini;
- ✓ promuovere un ambiente sociale favorevole all'accoglienza e all'integrazione delle diverse etnie e culture, attraverso politiche e strutture per la socializzazione, la formazione e l'intrapresa economica.

Per la realizzazione di tali obiettivi il presente progetto prevede una delle azioni fondamentali che agisce principalmente sulla dimensione della infrastrutturazione fisica.

L'azione progettuale ha pertanto la finalità di creare un luogo di aggregazione per i giovani Mazaresi, un punto di riferimento alternativo ai “non luoghi” di aggregazione esistenti, in grado di fornire nuovi e diversi stimoli culturali, sollecitare e stimolarne la creatività.

L'idea è quindi quella di individuare un luogo fisico (un edificio in disuso) da trasformare - attraverso un approccio di progettazione partecipata – in una struttura dedicata ai giovani, ad artisti locali ed immigrati, ad artigiani e creativi, prevedendo atelier, laboratori artigianali, sale espositive ed in genere spazi per attività collettive, sociali, culturali, per la formazione e ricreative di vario genere. Un luogo di incontro e di contaminazione autogestito per coniugare la dimensione locale alla dimensione globale. La realizzazione di tale progetto all'interno di uno spazio dismesso o in disuso potrebbe fungere da importante magnete delle energie creative presenti sul territorio e da incubatore di progettualità sociale.

Gli interventi di riparazione programmati

Il complesso presenta diversi livelli di degrado dovuti alla differente esposizione della struttura agli agenti atmosferici e agli agenti antropici aggravati dall'assenza di manutenzione.

Vista l'estensione del degrado e le sue gravità si è ipotizzato di intervenire con soluzioni incisive.

In particolar modo è stato previsto la completa sostituzione dei solai, realizzati negli anni 50 e in pessimo stato costituendo grande pericolo di stabilità anche per l'intero edificio. Gli intonaci sono parecchio degradati e interessati da fenomeni di risalita dell'umidità esigendo il completo rifacimento sia nella parte interna che esterna all'edificio. I servizi igienici risultano inutilizzabili, con le apparecchiature sanitarie divelte e danneggiate e pertanto occorre il completo ripristino con anche la sostituzione delle condotte idriche e dei sanitari. L'impianto elettrico non rispetta le norme di sicurezza imponendo il completo rifacimento. Non è presente l'impianto di riscaldamento e di climatizzazione che si prevede di realizzare con l'odierno progetto. Gli infissi, sia interni che esterni risultano ampiamente danneggiati sia dall'incuria che dagli atti vandalici perpetrati negli anni. Appare ovvio che un intervento di risanamento passa attraverso una migliore sistemazione dell'involucro dell'edificio che interessa anche gli infissi esterni che rivestono fondamentale importanza per la razionalizzazione dei consumi ed il risparmio energetico. Inoltre, considerato gli spazi disponibili nelle coperture piane ed inclinate favorevolmente esposti alle radiazioni solari, si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico per rendere l'immobile energeticamente quasi autosufficiente e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta

Ai fini dell'interesse pubblico è stata condotta una valutazione costi benefici e risulta più efficace ed efficiente la realizzazione di un intervento di ristrutturazione ed adeguamento strutturale del complesso anziché la demolizione e ricostruzione che (sebbene l'immobile non risulta gravato da vincoli storici e monumentali) snaturerebbe i luoghi tutelati sotto l'aspetto paesaggistico ed imporrebbe una spesa di gran lunga superiore ammontante sommariamente in circa 13 milioni di euro.

Considerato che:

l'intervento di ristrutturazione e miglioramento strutturale necessita di un impegno economico-finanziario sicuramente inferiore rispetto ad un eventuale intervento di sostituzione edilizia;

il complesso, presenta tutti i locali e gli spazi necessari a svolgere le attività ipotizzate con una buona e funzionale distribuzione;

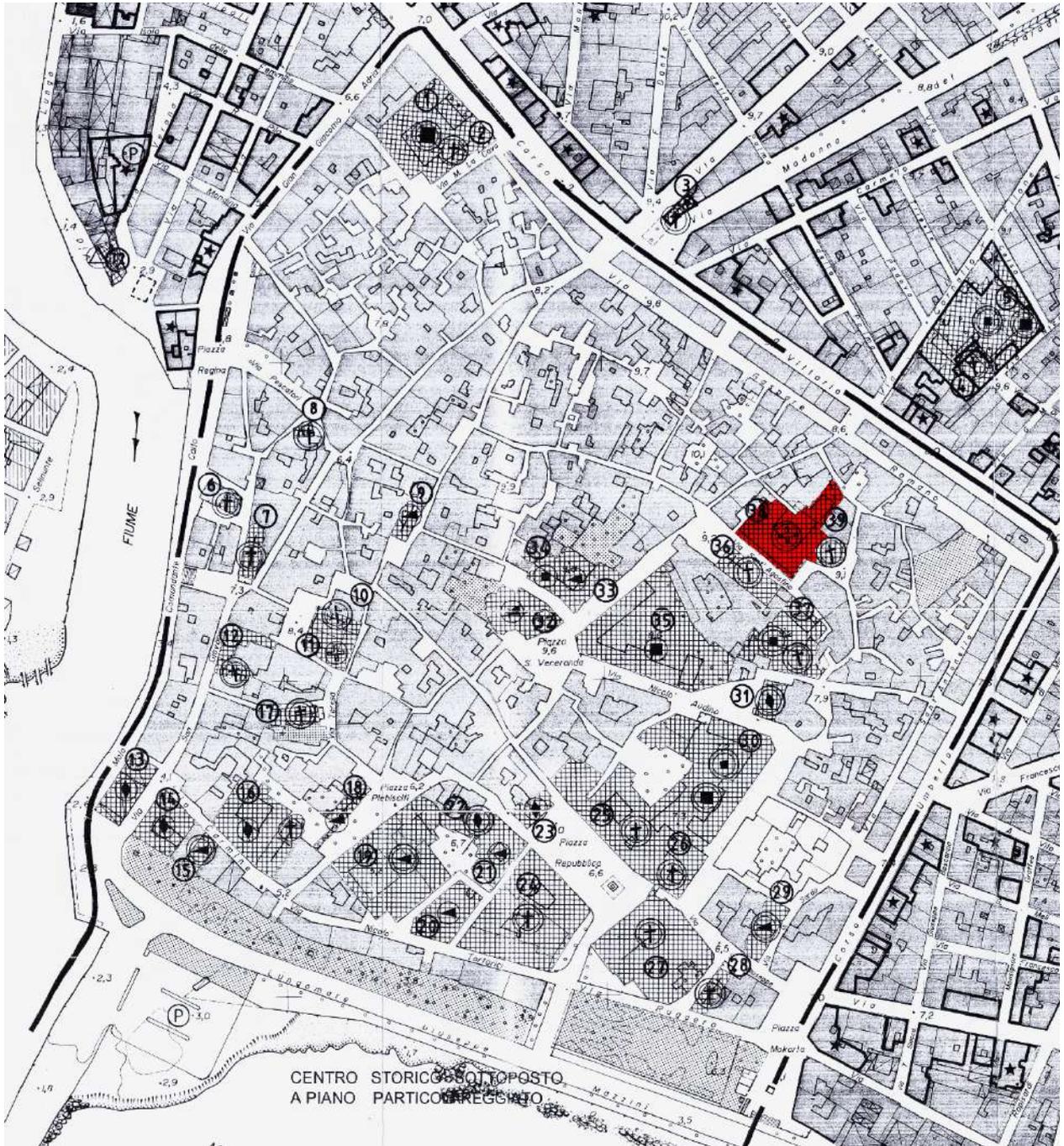
Pertanto è stato valutato di procedere con un intervento di ristrutturazione ed alle normative di sicurezza vigenti anziché di costruzione di nuovo edificio scolastico.

Esposizione della fattibilità dell'intervento

L'intervento è fattibile, sia per accessibilità delle aree interessate dai lavori, sia per assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima della redazione del progetto, sia in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo ed a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Per i vincoli, trattandosi di intervento su edificio esistente, si fa riferimento al PRG vigente nel quale tutta l'area dove sorge il complesso è individuata come zona F1 Servizi Pubblici – all'interno della delimitazione del Centro Storico.

Estratto P.R.G. - Tavola P6m



Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare

Le strutture sono nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Trattasi dell'immobile ove aveva sede l'Istituto Divina Provvidenza "Case delle Fanciulle" Casa del Fanciullo e di riposo per anziani sito a Mazara del Vallo in via San. Agostino n. 12 che il Comune di Mazara ha acquisito gratuitamente al patrimonio Comunale ai sensi dell'art.60 della legge 10/99 dall'asse patrimoniale dell'Ente in oggetto.

Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 427/serv. 4°/S.G. del 10/09/2007 è stata dichiarata estinta la Pia Opera l'Istituto Divina Provvidenza, con la conseguente devoluzione del patrimonio immobiliare in capo al Comune di Mazara del Vallo.

Con verbale di consegna di data 08/02/2008, approvato con la Delibera di Giunta n.20/G.M. del 14/02/2008, i rappresentanti dei due Enti, prendendo atto del citato Decreto procedevano al passaggio delle consegne dei beni mobili ed immobili di proprietà della citata estinta Opera Pia.

Successivamente l'Ufficio ha provveduto alla definizione della procedura di acquisizione con la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/08/2008, del verbale di consegna, unitamente alla delibera di Giunta Municipale n. 20 del 14/02/2008 al n 22095 di Registro Generale e al n. 15679 di Registro Particolare, prendendo atto dell'avvenuto trasferimento.

Detto immobile risulta iscritto in catasto al foglio di mappa n. 233, particella n. 1069 sub 1 e 2 .

Cronoprogramma delle fasi attuative

PROGETTAZIONE		ESECUZIONE DEI LAVORI		
Definitivo con acquisizione pareri	Esecutivo	Gara e contratto d'Appalto	Esecuzione Lavori	Collaudo
Mesi 6	Mesi 4	Mesi 5	Mesi 20	Mesi 3

Accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere

Non esistono problematiche di accesso ai luoghi. L'area risulta completamente urbanizzata essendo presenti nel comparto tutti i servizi pubblici.

Costo di manutenzione delle opere	€	30.000 annui
Costo di gestione della struttura	€	4.000 annui

Circostanze che influenzano la scelta e la riuscita del progetto

La riuscita del progetto dipende dal coordinamento con altri enti ed uffici chiamati ad esprimersi sul progetto in fase definitiva, in particolar modo la Soprintendenza ai BB.CC.AA. il Genio Civile, ASP eccetera. Non si escludono ulteriori approfondimenti di indagini sismiche che dovranno essere commisurati alla tipologia e alla complessità strutturale dell'opera in relazione alla tipologia costruttiva.

Aspetti funzionali ed interrelazionali degli elementi del progetto

Nessuna particolare segnalazione trattandosi di ristrutturazione di edificio esistente.

B) Relazione Tecnica

(art. 19 D.P.R. 207/2010)

L' intervento prevede il restauro ed il risanamento conservativo del fabbricato in oggetto.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra.

La struttura portante dell'edificio edificata nei primi decenni del 900 è costituita da pareti sia perimetrali che di spina in muratura e da orizzontamenti in solai di laterocemento.

I lavori di ristrutturazione, recupero e risanamento conservativo, al fine di realizzare una struttura dedicata ai giovani, ad artisti locali ed immigrati, ad artigiani e creativi, con atelier, laboratori artigianali, sale espositive ed in genere spazi per attività collettive, sociali, culturali, per la formazione e ricreative di vario genere, prevedono:

Opere edili ed affini:

- Opere strutturali finalizzate al miglioramento/adequamento sismico, che saranno definite dai soggetti incaricati del progetto definitivo ed esecutivo
- il mantenimento e il consolidamento, delle pareti perimetrali e dei muri di spina, e la demolizione e ricostruzione dei solai e dei tetti;
- interventi sull'involucro esterno dell'edificio (tinteggiature, ripristino elementi decorativi, ripristino lattonerie, manti di copertura e impermeabilizzazioni, manutenzione e/o sostituzione infissi esterni, ecc);
- interventi murari interni (tinteggiature, rimozioni, demolizioni, ricostruzioni, controsoffitti, opere di finitura ecc).

Impianti:

- sostituzione impianto ascensore;
- elettrico (luci + Terra + emergenza + dati/fonia + continuità);
- speciali (antintrusione + scariche atmosferiche);
- antincendio (rilevazione, allarme, spegnimento automatico);
- caldaia e impianto termico;
- impianto di climatizzazione.
- la realizzazione di un impianto centralizzato a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, posto sulla copertura, per far fronte al fabbisogno di acqua calda sanitaria

Nella progettazione degli impianti dovranno essere in ogni caso privilegiate le scelte tecniche

e tecnologiche atte a garantire la massima efficienza energetica del complesso

Inoltre sono previsti:

- Permeabilità al vapore delle pareti, utilizzando intonaci naturali a base di calce idraulica e pitture murali a calce
- Mantenimento della permeabilità alle acque meteoriche del cortile interno, utilizzando materiali lapidei.
- Serramenti a tenuta con retrocamera-antisfondamento secondo normativa vigente

Dovrà essere effettuata una verifica della resistenza al sisma dei fabbricati e dovranno essere messi in atto gli adeguamenti/miglioramenti che tale indagine dovesse rivelare necessari.

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati saranno oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che includono lo sfalcio dell'erba, la potatura di siepi - arbusti - cespugli, il diserbo della vegetazione infestante e la pulizia della pavimentazione esistente con ripristino delle aree danneggiate, il ripristino dei sistemi di deflusso delle acque meteoriche ecc., l'installazione di adeguato impianto di irrigazione ecc.

Nel corso delle successive fasi di progettazione dovranno essere previste e messe in atto, a totale carico dei progettisti incaricati, tutte le attività di indagine e rilievo, le prove e le analisi necessarie ai fini della definizione specifica degli interventi da realizzare come, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, rilievi geometrici, impiantistici e strutturali, rilievi dello stato manutentivo e del degrado, analisi di quadri fessurativi, verifiche sismiche, analisi per l'accertamento della presenza di amianto o di altri materiali inquinanti o potenzialmente nocivi e successivi piani di caratterizzazione, analisi e prove geologiche e geotecniche ecc.

Dovranno inoltre essere effettuati tutti gli approfondimenti e le elaborazioni necessari per garantire il rispetto di tutte le normative applicabili al caso di specie (ad es. in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi o di sicurezza) nonché l'ottenimento, a lavori ultimati, di tutte le certificazioni ed attestazioni di legge come, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, il certificato di idoneità statica/sismica, il certificato di agibilità ecc.

È inoltre necessario che, nella definizione del progetto definitivo ed esecutivo, il progettista incaricato si interfacci con i rappresentanti della Stazione Appaltante e delle Pubbliche Amministrazioni destinatarie dell'edificio e ne recepisca le indicazioni al fine di massimizzare il livello di soddisfazione delle esigenze espresse.

L'ipotesi progettuale oggetto del presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è stata concepita sulla base dell'attuale stato di conoscenza dell'edificio ovvero senza che siano state ancora acquisiti gli esiti delle attività di approfondimento, indagine e rilievo di cui sopra. In occasione degli approfondimenti connessi alle successive fasi progettuali, tutte le indicazioni contenute nei documenti progettuali saranno pertanto suscettibili di modifiche anche di rilevante entità.

L'intervento nel suo complesso si articolerà, a titolo indicativo e non esaustivo, nelle seguenti fasi:

1. Espletamento della procedura di affidamento dei servizi tecnici e di progettazione, ai sensi del D.Lgs. 50/2016;
2. Esecuzione delle attività di indagine e rilievo propedeutiche alla progettazione ed esecuzione della progettazione definitiva ed esecutiva;
3. Acquisizione da parte del R.U.P. degli eventuali pareri che dovessero rendersi necessari, propedeutici alla verifica del progetto definitivo e del progetto esecutivo;
4. Verifica del progetto esecutivo e definitivo ai sensi del D.Lgs. 50/2016
5. Validazione del progetto definitivo-esecutivo da parte del R.U.P.;
6. Espletamento della procedura di affidamento dei lavori ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ;
7. Affidamento e consegna dei lavori all'operatore aggiudicatario della procedura di cui al punto precedente;
8. Realizzazione dell'impianto di cantiere;
9. Predisposizione da parte dell'impresa esecutrice dei piani di sicurezza ex D.Lgs. 81/2008 s.m.i.;
10. Esecuzione dei lavori
 - a. Demolizioni e rimozioni
 - b. Opere di miglioramento/adeguamento sismico
 - c. Ricostruzioni
 - d. Realizzazione nuovi impianti (incluse opere di assistenza muraria)
 - e. Realizzazione nuovo impianto elevatore

- f. Interventi di manutenzione esterni (ripristino intonachi esterni, ripristino elementi decorativi, ripristino intonaci, opere da pittore ecc.)
- g. Manutenzione e sostituzione infissi esterni
- h. Opere di finitura interna
- i. Opere di sistemazione area esterna
- 11. Smontaggio dell'impianto di cantiere
- 12. Ottenimento di tutte le certificazioni ed omologazioni di materiali e impianti;
- 13. Attestazione di ultimazione lavori e collaudi;
- 14. Ulteriori adempimenti finali da parte del R.U.P.

Risultati ed effetti attesi:

ordinari

- L'intervento di riqualificazione e recupero funzionale e edilizio di questo edificio contribuirà a rivalutare il quartiere, nel rispetto delle sedimentazioni storiche e sociali.
- Attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, sarà promosso il risparmio delle risorse ambientali costituendo un banco di prova su cui il comune costruirà la politica energetico/ambientale sull'edilizia del centro storico e dell'intero territorio.
- L'azione si prefigge anche il raggiungimento di alcuni obiettivi sociali quali:
 - favorire la socializzazione e il senso di comunità all'interno dei laboratori, ricostruendo un mix sociale tra "élites" e fasce svantaggiate. Inoltre tramite la ristrutturazione del fabbricato, si pensa di poter favorire il superamento della marginalità sociale dell'area.
- Con l'uso di metodologie all'avanguardia dal punto di vista del risparmio energetico, del recupero delle risorse rinnovabili e del consolidamento strutturale degli elementi architettonici originali, si mira al miglioramento della qualità ambientale ed al recupero funzionale edilizio.
- Produzione di acqua calda sanitaria per tutti gli alloggi mediante pannelli solari e pannelli fotovoltaici con benefici futuri sui costi di gestione.
- Attraverso la riduzione delle fonti di inquinamento (atmosferico, acustico, idrico) e del consumo di risorse, la promozione della raccolta differenziata e del riciclaggio si tende al miglioramento della qualità ambientale ed al risparmio energetico

C) Studio di prefattibilità ambientale

(art. 20 D.P.R. 207/2010)

L'intervento non ricade sotto la procedura di valutazione di impatto ambientale (comma 1)

C.1 Compatibilità e/o Conformità con i :

Piani Urbanistici

CONFORME E COMPATIBILE

C.2 Studio sui prevedibili effetti

L'intervento in oggetto è da considerarsi un'opera di riqualificazione urbana che crea un benessere sociale collettivo dell'intero quartiere in oggetto.

Il confronto tra l'esistente (senza alcun tipo di intervento) e quella in progetto potrebbe essere sintetizzata come segue:

Soluzione senza intervento:

- non vi sono costi di investimento;
- i costi di esercizio e di manutenzioni sono particolarmente alti in quanto l'edificio si trova attualmente in uno stato di degrado avanzato;
- permanenza di degrado nel contesto storico-urbano;

Soluzione con intervento:

- vi sono costi di investimento;
- valorizzazione dell'area e del quartiere con beneficio generale dei residenti e creazione di mix sociale;
- riduzione dei costi di gestione e manutenzione

C.3 Ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale

Ai fini dell'interesse pubblico è stata condotta anche una valutazione costi benefici e risulta più efficace ed efficiente la realizzazione di un intervento di riparazione ed adeguamento strutturale del complesso anziché la demolizione e ricostruzione che imporrebbe una spesa di gran lunga superiore ammontante sommariamente in circa 12 milioni di euro.

☒ C.4 Misure di compensazione ambientale e interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico.

Lo scopo di tale riqualificazione è anche quello di rendere l'area nel complesso più vivibile ed esteticamente apprezzabile.

Non verranno infatti creati impatti negativi e pertanto non risulta necessario adottare misure compensative.

Il progetto rientra tra gli obiettivi di riqualificare un quartiere del centro storico destinato nei secoli passati ad attività non sempre compatibili con la conservazione delle preesistenze storiche e alla base della qualità dello spazio, limitandosi ad insediare negli edifici funzioni individuate sulla base di emergenze e non di un disegno organico.

Trattandosi di intervento di restauro, risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del fabbricato non è prevista alcuna alterazione della sagoma e della struttura esistente, poiché si prevede la preservazione delle caratteristiche morfologiche e costruttive della struttura, mantenendo le modanature delle superfici e ogni altro elemento il cui recupero non costituisca un vincolo insormontabile alla fruibilità ed alla sicurezza dell'edificio.

Contribuiscono comunque a migliorare la qualità ambientale gli interventi mirati quali l'utilizzo di energia fotovoltaica, di sistemi solari attivi e passivi, di utilizzo di materiali di recupero e bioedili, la raccolta differenziata e i sistemi di controllo e corpi illuminanti situati sia all'esterno che all'interno dell'edificio.

☒ C.5 Norme di tutela ambientale che si applicano nell'intervento

L'area ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico

L'intervento intende conservare e valorizzare gli aspetti architettonici dell'edificio e con l'attento uso dei materiali di finitura e della tinteggiatura creerà assonanza con l'esistente, valorizzandone l'aspetto ambientale senza impatti negativi.

D) Indagini Geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari.

Dovranno essere condotte le indagini geologiche finalizzate soprattutto a rilevare:

- L'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche indagini (§ 7.11.3 delle NTC 08);
- Gli aspetti geologici e geotecnici, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto nell'ambito dell'adeguamento strutturale delle suddette strutture.

E) Planimetria generale e schemi grafici

(art. 21 D.P.R. 207/2010)

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è corredato dalle seguenti Planimetrie e allegati:

TAV. A1 – Localizzazione

TAV. A2 – Pianta Piano Terra

TAV. A3 – Pianta Piano 1°

TAV. A4 – Prospetto e Modello 3D

DOC.1 – Relazione generale

DOC.2 – Calcolo sommario della spesa

F) Calcolo sommario della spesa

(art. 22 D.P.R. 207/2010)

- La stima delle opere è stata desunta, applicando alle quantità, i corrispondenti prezzi delle lavorazioni edili previste nel Prezziario Generale per la Regione Sicilia – Anno 2019 mentre per gli impianti sono stati dedotti in modo parametrico dai costi standardizzati desunti da interventi similari realizzati.
- Le somme a disposizione sono state determinate attraverso valutazioni di massima effettuate in sede di accertamenti preliminari.

RIEPILOGO CAPITOLI	%Incidenza	IMPORTO
Demolizioni e rifacimento solai	17,332	715.959,38
Pavimentazione	8,927	368.776,28
Impermeabilizzazioni	3,295	136.091,15
Intonaci interni ed esterni e tinteggiatura	34,641	1.430.933,31
Infissi interni ed esterni	6,755	279.049,68
Impianto idrico-sanitario	4,842	200.000,00
Impianto elettrico e di illuminazione	9,683	400.000,00
Impianto di climatizzazione	9,683	400.000,00
Impianto fotovoltaico	4,842	200.000,00
SOMMANO I LAVORI		€ 4.130.809,80
Oneri speciali di sicurezza, già inclusi nei lavori (7,49436% sui lavori)	309.578,38	
a detrarre	309.578,38	€ 309.578,38
Importo dei lavori a base d'asta soggetti a ribasso		€ 3.821.231,42
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE		
IVA su lavori 10%	413.081,81	
Imprevisti (+ opere in economia max 10%) - IVA inclusa	413.081,81	
Attrezzature e arredi	500.000,00	
Spese per progettazione definitiva, esecutiva, coord. sicurezza e collaudi	537.220,68	
Contributo previdenziale (4%) su spese tecniche	21.488,82	
IVA su spese tecniche (aliquota 22% +IVA sul 4%)	122.916,09	
Spese per l'attività di verifica della progettazione compreso IVA	25.000,00	
Incentivi per funzioni tecniche per dipendenti PA (Art.113 D.Lgs.50/2016) 2%	82.616,36	
Oneri di conferimento a discarica	50.000,00	
Spese per commissioni giudicatrici IVA inclusa	22.000,00	
Spese per pubblicità e notifiche (ANAC)	11.784,63	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE	2.199.190,20	2.199.190,20
IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI		6.330.000,00

G) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani per la sicurezza

Spetta all'Appaltatore l'osservanza di tutte le norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia e malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di appalto, per la tutela materiale dei lavoratori ed in particolare le disposizioni previste dalle seguenti norme:

- Decreto Legislativo n. 81/2008 (Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 08/08/2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro");
- D.P.R. n. 303/56 "Norme generali per l'igiene del lavoro" all'articolo 64;
- D.P.R. n. 320/56 "Norme per la prevenzione degli infortuni e l'igiene del lavoro in sotterraneo";
- D.P.R. n. 459/96 "Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE, 91/368/CEE e 93/68/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative alle macchine";
- Decreto Legislativo 475/92 "Attuazione della direttiva 89/686/CEE relativa ai dispositivi di protezione individuale";
- D.M. 22/01/2008 n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia d'attività d'installazione degli impianti all'interno degli edifici".

In via generale il Piano di Sicurezza e di Coordinamento dovrà contenere l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi e le conseguenti procedure esecutive, gli apprestamenti e le attrezzature atti a garantire, per tutta la durata dei lavori, il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori, nonché le modalità delle azioni di coordinamento tra le imprese esecutrici e delle verifiche periodiche sul cantiere.

Nel suo complesso il Piano di Sicurezza e di Coordinamento conterrà i seguenti elementi:

- / stima dei costi relativi agli apprestamenti, attrezzature e dispositivi di protezione, che non dovranno essere soggetti a ribasso nelle offerte delle imprese esecutrici;
- / misure di prevenzione dei rischi risultanti dalla eventuale presenza simultanea o successiva di più imprese o di lavoratori autonomi;
- / prescrizioni operative correlate alla complessità dell'opera da realizzarsi ed alle eventuali fasi critiche del processo di costruzione;
- / modalità di esecuzione della recinzione di cantiere, accessi, segnalazioni e servizi igienico-assistenziali;
- / individuazione delle protezioni e misure di sicurezza contro i rischi da e verso l'ambiente esterno;
- / individuazione delle protezioni verso linee aeree e condutture sotterranee;
- / individuazione dei vincoli derivati dalla viabilità esterna ed interna al cantiere;
- / analisi degli impianti di alimentazione di qualunque genere;
- / indicazioni sulle modalità realizzative degli impianti di terra e di protezione contro le

scariche atmosferiche;

./ analisi dei macchinari ed attrezzature di cantiere;

./ misure generali di protezione contro il rischio di caduta dall'alto e di seppellimento durante gli scavi;

./ disposizioni per attuare il coordinamento delle attività tra le imprese e i lavoratori autonomi;

./ disposizioni circa l'attuazione dell' art. 14, riguardante la consultazione di ciascuno dei datori di lavoro con i propri Rappresentanti per la Sicurezza.

Inoltre il Piano indicherà le varie fasi dei lavori ed il relativo Cronoprogramma, che dovrà essere conforme a quello presentato in sede di gara.

Nel caso specifico si possono, in via preliminare, individuare come segue:

- Allestimento e impianti di cantiere
- Opere da lattoniere
- Intonaci interni ed esterni
- Opere da lattoniere
- Esecuzione impianti (elettrico, termo-idraulico, ecc...)
- Sottofondi e impermeabilizzazioni
- Pavimenti e rivestimenti
- Opere di finitura (opere da fabbro, montaggio infissi interni ed esterni, tinteggiature interne ed esterne, ecc.)
- Smobilizzo cantiere

Gli oneri della sicurezza sono indicati nei nel quadro economico dell'opera in oggetto.

H) Conclusioni

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è corredato dalle seguenti planimetrie e allegati:

TAV. A1 – Localizzazione
TAV. A2 – Pianta Piano Terra
TAV. A3 – Pianta Piano 1°
TAV. A4 – Prospetto e Modello 3D
DOC.1 – Relazione generale
DOC.2 – Calcolo sommario della spesa

Gli elaborati sono stati redatti conformemente a quanto disciplinato dal Decreto Legislativo 18 Aprile 2016 n° 50 e dalle norme del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010 n° 207.

Data, 01 Giugno 2021

I Progettisti

Geom. Vito Pinta

Geom. Pietro Aurelio Giacalone



Il Responsabile del Procedimento

Arch. Maurizio Falzone