



INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO ESISTENTE
E DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PUBBLICA PER INCREMENTARE
LA DISPONIBILITA' DI ALLOGGI SOCIALI E SERVIZI ABITATIVI PER CATEGORIE
FRAGILI PER RAGIONI ECONOMICHE E SOCIALI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI
FINALIZZATI ALLA SPERIMENTAZIONE DI MODELLI INNOVATIVI SOCIALI E ABITATIVI



LINEA 9.4.1.

PROGETTO ESECUTIVO

RIQUALIFICAZIONE DI N. 5 UNITA' IMMOBILIARI IN CATANIA
VIALE SAN TEODORO 4 (EX PROG. 196/CT)
PER REALIZZAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI

Elaborato	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	TAV. 1	rapp: data agg.
<p>RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO ARCH. IDA MARIA BARATTA Iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania al n. 1149 <i>[Signature]</i></p> <p>SUPP. AL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO ARCH. GIUSEPPE LANZA Iscritto all'Ordine degli Architetti di Catania al n. 542 <i>[Signature]</i></p> <p>PROGETTISTA ING. VALERIA VADALA Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. 2577 <i>[Signature]</i></p> <p>COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE GEOM. ROBERTO GRAVINA</p>		<p>VISTI E APPROVAZIONI:</p> <p>Il Direttore Generale Arch. Calogero Punturo <i>[Signature]</i></p> <p>IACP - CATANIA IL DIRETTORE TECNICO (Dott. Ingegnatore Bella) <i>[Signature]</i></p>	

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
DECRETO 6 APRILE 2017
RIQUALIFICAZIONE N. 5 UNITA' IMMOBILIARI
VIALE SAN TEODORO N. 4

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

1. Premesse

Il presente progetto viene redatto ai sensi del decreto 6 aprile 2017, in attuazione del PO FESR 2014 /2020, azione 9.4.1 che prevede *“Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica dei Comuni e ex IACP per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi”*.

Gli immobili in epigrafe sono localizzati nel territorio del Comune di Catania con riferimento all'allegato I tabella I del decreto.



L'intervento ricade su un'area individuata dal Programma di edilizia residenziale pubblica ricadente all'interno del "Piano di Zona Librino" e posti al piano primo di un edificio a Torre con n. 60 alloggi in Viale San Teodoro n. 4 a Catania.

2. Progetto

La proposta progettuale contiene i requisiti di ammissibilità sostanziale riguardando, oltre che l'edificio in argomento, contenuti relativi ad un approccio integrato (piano integrato locale ed azioni integrate su infrastrutture e destinatari, coerente con i principi guida del piano nazionale della povertà).

Il fabbricato a torre su cui si intende agire che comprende n. 60 alloggi, e 3 botteghe, completato nel 2004, ma da subito si è rivelato deficitario dal punto di vista di confort ambientale, soprattutto l'involucro edilizio che ha dato in breve tempo problemi di condensa generando insalubrità all'interno degli appartamenti, per cui è indispensabile ridurre la dispersione di calore in inverno e rientrate di calore in estate attraverso le pareti.

Gli immobili, allo stato attuale, non sono assegnati e necessitano di attività manutentiva.

Il progetto prevede il recupero degli alloggi prevedendo le seguenti opere:

- Dimissione del pavimento esistente;
- Ristrutturazione degli impianti idrico ed elettrico per ripristinare la funzionalità dell'alloggio;
- Sostituzione degli infissi esterni per un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.
- Opere varie di finitura a corredo.

3. Dati metrici-costi parametrici D.D.G. n. 2982 Assessorato Infrastrutture e Trasporti Regione Sicilia

Alloggio	mq
1	40,15
2	57,50
3	107,95
4	94,50
5	75,65
Su all.	375,75
Snr	0
Sc	
Totale Sc	375,75

Il decreto 2982/2015 prevede per la manutenzione straordinaria:

Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M)	≤ €/mq 490,00
Condizioni aggiuntive al C.B.M.	≤ €/mq 122,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.M.)	≤ €/mq 612,00
Oneri complementari	≤ €/mq 122,00

Costo totale dell'intervento	≤ €/mq 734,00
------------------------------	---------------

Importo dei lavori da C.M.E. € 217.533,12

Importo complessivo intervento € 271.

039,74 < €/mq 734,00 (v. quadro economico)

4. Documentazione Fotografica

Dalla documentazione fotografica allegata è possibile dare una visione completa dello stato dei luoghi.



VISTA PROSPETTICA



PASSARELLA PEDONALE



PIAZZALE INTERNO



PROSPETTO LATERALE

5. Quantificazione dei costi

.Per la quantificazione dei lavori si è redatto un calcolo sommario della spesa in riferimento alle categorie di lavoro utilizzando i relativi prezzi unitari previsti dal Prezzario Lavori pubblici regione Sicilia vigente.

Per le lavorazioni non contenute nello stesso si sono redatte opportune analisi prezzi.

6. Quadro Economico:

La spesa complessiva ammonta a €. 297.578,78 di cui € 217.533,12 per lavori ed € 80.045,66 per somme a disposizione dell'Amministrazione come riportato nel seguente Quadro Economico generale, modulato ai sensi del D.D.G. 2982/2015

Quadro Economico

Manutenzione Straordinaria

S complessiva alloggi mq numero alloggi 5		375,75	
Importo complessivo da C.M.E.	€	217.533,12	
Oneri per la sicurezza	€	9.689,30	
a	Importo lavori soggetto a ribasso	€ 207.843,82	
b	Indenn.e contrib.dovuti ad Enti Pubblici/Privati	€ 5.650,00	
c	Attività di divulgazione e promozione max 2%	€ 4.350,00	
	Sommano	€ 217.843,82	€ 217.843,82
	Somme a disposizione		
e	Spese generali		
e1	Spese tecniche max 10% importo	€ 21.753,31	
e2	Oneri per la sicurezza	€ 9.689,30	
e3	Imprevisti	€ 21.753,31	
	Sommano	€ 53.195,92	€ 53.195,92
TOTALE			€ 271.039,74
g	I.V.A.		
g1	I.V.A. sui lavori 10%	€ 21.753,31	
g2	I.V.A. su spese tecniche 22%	€ 4.785,73	
	Sommano	€ 26.539,04	€ 26.539,04
	Costo totale dell'intervento		€ 297.578,78

Totale intervento (escluso IVA) € 271.039,74 < lim.max D.D.G.2982/2015 € 275.800,50

Per quanto riguarda gli importi del punto c, del quadro economico, dovendo riconoscere a fattura le spese effettivamente sostenute, a consuntivo, sono stati quantificati in fase preventiva, a seguito di indagini di mercato.

Per eventuali ulteriori costi, si provvederà con economie rilevate nell'ambito del finanziamento concesso.