



Cert. n° 32104

01	27/07/2021	MC	CORREZIONE IVA NEI QUADRI ECONOMICI DI SPESA DA 22% A 10%
00	16/06/2021	MC	Prima emissione
Rev.	Data	Autore	Causale della revisione
Committente: COMUNE DI SALO'		Il Committente:	
		Ubicazione intervento: Via Trieste n. 8 SALO' (BS)	
Progetto: STUDIO DI FATTIBILITA' RECUPERO IMMOBILE COMUNALE (EX ECA) CON DESTINAZIONE ALLOGGIO PROTETTO PER ANZIANI		Il Tecnico Incaricato: Ing. M. Carbone	Il Direttore Tecnico: Ing. M. Carbone
Oggetto del documento: RELAZIONE TECNICA QUADRI ECONOMICI DI SPESA			
redazione:	MC	data: Giugno 2021	Cod. Comm. 711_21
controllo:	MC	data: 16/06/2021	Cod. Serv. CON
emissione:	MC	data: 16/06/2021	Cod. Doc. RT-01
Documento composto da n° 11 pagine, questa compresa.			

INDICE

0 PREMESSA	pag. 3
1 IL FABBRICATO COMUNALE ESISTENTE	pag. 3
2 LE LINEE GUIDA DELLO STUDIO DI FATTIBILITA’	pag. 4
3 INTERVENTI PREVISTI	pag. 5
4 CONSISTENZA EDILIZIA DI PROGETTO	pag. 7
5 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA “A REGIME”	pag. 8
6 QUADRI ECONOMICI DI SPESA	pag. 9

0 PREMESSA

Il presente studio di fattibilità si propone di valutare, in termini tecnico-economici, gli interventi che si rendono necessari per un possibile riutilizzo dell'edificio Comunale di via Gasparo di Salò angolo via Trieste n. 8 (ex Eca), oggi adibito ad edilizia residenziale pubblica, ma da tempo abbandonato e in grave stato di fatiscenza, al fine di renderlo idoneo per un possibile uso temporaneo alternativo e compatibile con la attuale destinazione abitativa, quale "Alloggio Protetto per Anziani", secondo i dettami della vigente DGR n. 11497 del 17/03/2010.

Lo studio di fattibilità pertanto deve analizzare e prevedere gli interventi edilizi necessari per la realizzazione degli alloggi protetti per anziani con tutti gli accessori previsti dalla DGR sopra citata, in modo tale che, terminato il periodo d'uso alternativo, consentito dalla L.R. n. 16/2016, pari a 15 anni (con possibile proroga per una sola volta di 10 anni), l'edificio possa riacquistare con immediatezza e facilità la sua attuale destinazione d'uso, possibilmente mediante interventi di trasformazione edilizia di modesta entità.

1 IL FABBRICATO COMUNALE ESISTENTE

L'edificio comunale in questione è costituito da un vecchio fabbricato a pianta rettangolare "allungata", con lati di circa m 40 x 7, inserito nel tessuto del centro storico di Salò, posto in angolo su Via Gasparo da Salò e Via Trieste; l'edificio, che presenta una connotazione architettonica a "ballatoio", si sviluppa su tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) e comprende 15 appartamenti con un deposito-archivio al piano terra.

Un vano scala fatiscente, posto sul retro in posizione baricentrica al fabbricato, collega verticalmente i tre piani.

Il fabbricato è dotato di un piccolo giardino ad uso esclusivo (circa 200 m²), con accesso da via Trieste tramite una scaletta esterna, che risulta rialzato di circa 1,00 m rispetto al piano stradale di accesso della principale Via Gasparo da Salò.

Tale situazione comporta notevoli disguidi di accesso al giardino dai diversi locali del piano terra del fabbricato; infatti tutte le portefinestre prospicienti il giardino, presentano delle scalette interne atte a superare il citato dislivello.

Nel giardino, in angolo nord-est, sul retro del fabbricato e del vano scala, è presente un corpo di fabbrica isolato “monopiano”, a pianta rettangolare, con lati di circa m 7,30 x 6,00, di più recente costruzione, adibito a locali cantine, annessi ai diversi appartamenti; il corpo di fabbrica, completamente abbandonato, presenta un grave stato di fatiscenza.

Il vecchio fabbricato comunale e il giardino presentano in generale uno stato di grave degrado ed abbandono (tutti gli appartamenti risultano da tempo non occupati e in totale stato di abbandono, evidenziando gravi condizioni igienico-sanitarie all’interno dei locali); in particolare i sistemi strutturale ed impiantistico risultano del tutto inadeguati e non conformi alle disposizioni di legge vigenti.

2 LE LINEE GUIDA DELLO STUDIO DI FATTIBILITA’

Le linee guida del presente studio di fattibilità, che prevede il recupero del fabbricato comunale esistente per destinarlo al Alloggio Protetto per Anziani, derivano dalle disposizioni della citata DGR n. 11497 del 17/03/2010, che offre una soluzione abitativa a persone di età superiore a 65 anni, singole o coppie, con un sufficiente grado di autonomia e che tuttavia abbisognano di ambienti controllati e protetti.

La struttura deve rispondere ai requisiti abitativi prescritti dalle normative vigenti statali e regionali in vigore per la civile abitazione nonché alle norme sulla sicurezza, quali:

- norme di Regolamento urbanistico-edilizio;
- norme di Regolamento d’igiene tipo;
- norme di Prevenzione Incendi;
- norme Tecniche delle Costruzioni (NTC’18) per l’adeguamento sismico strutturale;
- norme impiantistiche e sul risparmio energetico;
- norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

L'Alloggio Protetto per Anziani deve comprendere appartamenti mono o bilocali, ognuno con zona cottura, arredati e dotati di bagni accessibili con box doccia per disabili e deve possedere i seguenti requisiti strutturali:

- essere privo di barriere architettoniche;
- disporre di un bagno assistito;
- disporre di ambienti comuni per soggiorno/socializzazione/lavanderia;
- possedere dispositivo per chiamate d'emergenza da ogni alloggio.

Per il raggiungimento dello standard assistenziale previsto dalla DGR, deve essere garantita la presenza/reperibilità di un operatore sociale, su tutte le 24 ore del giorno, per 365 giorni all'anno.

3 INTERVENTI PREVISTI

Considerate le linee guida della DGR n. 11497 del 17/03/2010 e visto il fabbricato comunale da riutilizzare, si sono previsti i seguenti interventi:

1. rimozione completa della copertura sul fabbricato e sul vano scala esistenti;
2. completa demolizione delle strutture interne al fabbricato esistente ("svuotamento strutturale") e dei ballatoi, con il fedele mantenimento delle murature perimetrali, unitamente a tutte le aperture presenti sulla facciata principale di via Gasparo di Salò, a salvaguardia della sagoma e dei connotati architettonici esterni dell'edificio;
3. demolizione completa del corpo scale, con possibile recupero degli elementi di rivestimento della scala interna esistente;
4. demolizione completa del corpo di fabbrica adibito a cantine;
5. abbassamento del piano del giardino di circa 1,00 m, fino alla quota della principale via Gasparo da Salò, con realizzazione di muri di contenimento in c.a., sul perimetro interno del giardino e realizzazione di una nuova scaletta di ingresso a scendere da via Trieste;
6. realizzazione della nuova struttura interna al perimetro delle vecchie murature salvaguardate, mediante la realizzazione di un sistema di fondazioni, pareti e travi in c.a. sismoresistenti, con impalcati in latero-c.a., da connettere alle vecchie murature;
7. realizzazione delle strutture a sbalzo in c.a. dei ballatoi ai piani primo e secondo;

8. realizzazione del nuovo vano scala, mediante un sistema di fondazioni e pareti di perimetro sismoresistenti in c.a.;
9. ricostruzione della copertura in legno sul fabbricato e sul vano scala, mantenendo la fedele sagoma della copertura esistente a due falde e allungando le gronde sul retro del fabbricato, a copertura dei ballatoi;
10. inserimento di un ascensore all'interno del nuovo vano scala, al servizio dei tre piani;
11. realizzazione nel giardino di un nuovo corpo di fabbrica adibito a cantine di pertinenza delle abitazioni, in posizione analoga a quella del corpo di fabbrica da demolire.

Considerando di rispettare il più fedelmente possibile la posizione delle aperture esterne sulla facciata principale di via Gasparo da Salò e privilegiando l'articolazione di alloggi per singole persone, è possibile realizzare ai piani primo e secondo 7 monolocali per piano, con superfici nette interne superiori a 28 mq e dotati di ingresso-soggiorno con zona cottura e bagno accessibile con doccia per disabili; ai diversi monolocali si può accedere tramite i ballatoi, trasformati in veri e propri corridoi coperti, mediante la realizzazione di pareti di chiusura in alluminio e vetro, poste sul perimetro esterno degli sbalzi.

Al piano terra, nell'ala nord-est del fabbricato, si possono realizzare altri 2 ampi monolocali, con le stesse caratteristiche strutturali di cui sopra e con metrature nette interne pari a circa 38 mq, adatti anche ad ospitare eventuali badanti; tali locali potranno comunicare direttamente con il piano giardino, abbasso alla stessa quota di ingresso al fabbricato, senza alcun dislivello.

Al piano terra inoltre, nell'ala nord-ovest del fabbricato, si possono collocare i servizi genali, quali appunto l'ingresso principale da via Gasparo da Salò, un ampio soggiorno dotato di locale cucina, per la socializzazione degli occupanti e un locale adibito a bagno assistito, al quale si accede, dall'ingresso principale, tramite un locale anti-bagno.

L'ingresso si collega direttamente al nuovo vano scala, posizionato sul retro del fabbricato, nel quale viene inserito un ascensore, che porta ai corridoi dei piani primo e secondo e quindi agli ingressi dei diversi alloggi.

Viene previsto l'inserimento a tutti i piani, in adiacenza al vano scala, di due ripostigli, adibiti a locali della biancheria di ricambio "sporco-pulito", per attuare il servizio di lavanderia e stireria, con percorsi interni "sporco-pulito" possibilmente separati.

Ai fini antincendio, il vano scala con l'ascensore annesso, è previsto di tipo protetto ad ogni piano, con una uscita di sicurezza direttamente in giardino al piano terra; le porte di accesso al vano scala protetto, resistenti al fuoco e normalmente aperte, potranno essere comandate da un sistema di rivelazione incendi, possibilmente da collocare negli ambienti abitativi, per garantire un livello di sicurezza antincendio elevato, a servizio di un'utenza debole e con un sufficiente grado di autonomia.

Infine si potrà realizzare nel giardino un nuovo corpo di fabbrica adibito a cantine di pertinenza delle abitazioni, in posizione analoga a quella del corpo di fabbrica da demolire, nel quali si possono ricavare 18 piccoli e indipendenti locali di servizio.

L'**Alloggio Protetto per Anziani**, che si può ricavare nel recupero dell'edificio comunale di Via Trieste, secondo le direttive della DGR n. 11497 del 17/03/2010, può quindi disporre di una capacità ricettiva massima pari a **16 appartamenti monolocali**, unitamente ai locali di servizio necessari e risponde alle esigenze di residenzialità da parte di una quota di anziani che presenta ancora un sufficiente grado di autonomia ma abbisogna di ambienti controllati e protetti.

Per una migliore comprensione degli interventi descritti, si rimanda all'elaborato grafico di progetto allegato (TAV. 01).

4 CONSISTENZA EDILIZIA DI PROGETTO

Ai fini della determinazione della consistenza edilizia di progetto, in termini di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), si è considerata una **S.L.P. Raggiagliata**, così come determinata nella Tabella sotto riportata.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO RAGGUAGLIATA				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m²)	Indice di ragguaglio	Superficie Lorda Ragguagliata (m²)
TERRA	Cantine	42,00	0,60	28,00
TERRA	Servizi/Appartamenti	309,00	1,00	309,00
PRIMO	Appartamenti	381,00	1,00	381,00
SECONDO	Appartamenti	381,00	1,00	381,00
SOTTOTETTO	Soffitta	280,00	0,25	70,00
			TOTALE	1.170,00

5 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA “A REGIME”

Lo studio di fattibilità, che prevede gli interventi edilizi necessari per la realizzazione degli Alloggi Protetti per Anziani, prevede anche che, terminato il periodo d’uso alternativo, consentito dalla L.R. n. 16/2016, pari a 15 anni (con possibile proroga per una sola volta di 10 anni), l’edificio possa riacquistare con immediatezza la sua attuale destinazione d’uso (Edilizia Residenziale Pubblica), mediante interventi mirati di ristrutturazione, il più possibile di modesta entità, mantenendo pressoché inalterata la disposizione architettonica ideata per la realizzazione degli Alloggi Protetti per Anziani.

“A Regime” quindi, il presente studio di fattibilità prevede di trasformare gli ambienti collettivi presenti al piano terra, annessi agli alloggi protetti (soggiorno, cucina e bagno assistito), con facilità e modica spesa, in 2 ulteriori ampi monolocali, con metrature nette interne pari a circa 37 mq; prevede altresì di trasformare un monocale in un ampio e più strutturato bilocale, con camera letto separata dal soggiorno-cucina.

Gli appartamenti al piano terra risultano pertanto adatti ad ospitare eventuali badanti, coppie o famigliari di compagnia.

La superficie interessata dalla trasformazione edilizia risulta pari a circa mq **125**, distinta in circa mq 110 interni e mq 15 esterni.

Al termine del periodo d'uso alternativo pertanto, si può realizzare un edificio adibito ad edilizia residenziale pubblica, ad uso sociale, composto da **18 unità abitative**, suddivise in 17 monolocali e un bilocale, di diverse metrature e disposte sui tre piani del fabbricato.

Per una migliore comprensione degli interventi descritti “A Regime”, si rimanda all’elaborato grafico di progetto allegato (TAV. **02**).

6 QUADRI ECONOMICI DI SPESA

Si riportano di seguito **due Quadri Economici di Spesa**, nei quali vengono evidenziati tutti i costi delle diverse lavorazioni previste, suddivisi in “categorie di opere”, che completano le **Stime di Massima dei Lavori**, relative al presente Studio di Fattibilità per la realizzazione dell’ALLOGGIO PROTETTO PER ANZIANI e “A REGIME”, dell’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Si sono quindi valutati i costi “parametrici” relativi alle diverse “categorie di opere” da realizzare, considerando un grado di “finitura residenziale” medio, i cui prezzi unitari sono stati in parte desunti dal Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Brescia n° 1/2021 e in parte determinati in base ad esperienze lavorative analoghe.

Infine si sono aggiunti gli oneri fiscali e le spese accessorie, a completamento delle Stime di Massima dei Lavori, di cui trattasi.

STUDIO DI FATTIBILITA'

RECUPERO IMMOBILE COMUNALE (EX ECA) CON DESTINAZIONE ALLOGGIO PROTETTO PER ANZIANI

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A) DEMOLIZIONI con CARICO, TRASPORTO e SMALTIMENTO MACERIE	= €	90.000,00
B) RICOSTRUZIONE A NUOVO (1.170 m ² x 1.300,00 €/m ²)	= €	1.521.000,00
C) SISTEMAZIONI ESTERNE	= €	70.000,00
D) ONERI SICUREZZA – APPRONTAMENTO CANTIERE D.Lgs. 81/08 (circa 5% di A) + B) + C))	= €	84.000,00
<hr/>		
E) TOTALE LAVORI (A) + B) + C) + D))	= €	1.765.000,00
F) IVA SUI LAVORI (10% di E))	= €	176.500,00
G) IMPREVISTI IVA COMPRESA (circa 5,5% di E))	= €	97.000,00
H) ONERI PER NUOVI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI (a forfait)	= €	15.000,00
I) SPESE TECNICHE, compreso il Coordinamento per la Sicurezza (10% di E))	= €	176.500,00
L) INARCASSA e IVA su SPESE TECNICHE ((4% + 22%) di I))	= €	48.309,00
M) COLLAUDI (STATICO e CERTIFICAZIONI ENERGETICHE)	= €	15.000,00
N) INARCASSA e IVA su COLLAUDI ((4% + 22%) di M))	= €	4.032,00
<hr/>		
TOTALE	= €	2.297.341,00
TOTALE ARROTONDATO	= €	<u>2.300.000,00</u>

N.B.

Sono esclusi:

- arredamenti e attrezzature
- eventuali oneri di urbanizzazione, versamenti postali, valori bollati e diritti amministrativi.

STUDIO DI FATTIBILITA'

**RECUPERO IMMOBILE COMUNALE (EX ECA)
CON DESTINAZIONE "A REGIME"
(AL TERMINE DELL'USO ALTERNATIVO IN ALLOGGIO PROTETTO PER ANZIANI)
IN EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

(A COSTI ATTUALI)

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A) OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA (125 m ² x 450,00 €/m ²)	=	€	56.000,00
B) ONERI DELLA SICUREZZA D.Lgs. 81/08 (circa 7% di A)	=	€	4.000,00
<hr/>			
C) TOTALE LAVORI (A) + B))	=	€	60.000,00
D) IVA SUI LAVORI (10% di C)	=	€	6.000,00
E) SPESE TECNICHE, compreso il Coordinamento per la Sicurezza (15% di C)	=	€	9.000,00
F) INARCASSA e IVA su SPESE TECNICHE ((4% + 22%) di I)	=	€	2.419,00
G) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE	=	€	1.800,00
H) INARCASSA e IVA su COLLAUDI ((4% + 22%) di M)	=	€	484,00
<hr/>			
TOTALE	=	€	79.703,00
TOTALE ARROTONDATO	=	€	<u>80.000,00</u>

N.B.

Sono esclusi:

- arredamenti e attrezzature
- eventuali oneri di urbanizzazione, versamenti postali, valori bollati e diritti amministrativi.