STUDIOBELLORA

Arch. Paolo BELLORA
Via Firenze 22 - 15121 Alessandria (AL)
Tel. +39 0131443542

COMUNE DI CASTELLETTO M.TO

Piazza Astori 1 - 15040 Castelletto M.to (AL)

OGGETTO

D.M. del 10.06.2022 - art 1 commi da 51 a 58 della Legge 160 del 27.12.2019 e art 28 comma 4 del D.L. 01.03.2022 convertito con modificazioni dalla Legge 34 del 27.04.2022 - Contributo per la spesa di progettazione definitiva ed esecutiva per interventi di messa in sicurezza per l'annualità 2022 - POS. 1582 - COD.ENTE 1010020500 - ALL 1) al D.M. del 10.06.2022

Affidamento diretto mediante R.D.O. M.E.P.A. nr 3094485 del 13.07.2022 del servizio di progettazione definitiva/esecutiva per le opere di:

MESSA IN SICUREZZA, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMICA DI PALAZZO CAVALLI
CUP: J68I22000090001 - CIG: 93077462FC

TITOLO

RELAZIONE GENERALE

DATA

19 maggio 2023

ELABORATO

1.01

COPROGETTISTI

Andrea Bellora Architekt
Zollikerstrasse 225 - 8008 Zürich
Tel. +41 078 404 28 01

Ing Silvano Carrea
Via Cavour 25 - 15061 Arquata Scrivia (AL)
Consulente Strutturale

Ing Diego SCALZI
Via Aspromonte 3 - 15121 Alessandria (AL)
Progetti impiantistici

A TERMINE DI LEGGE LO STUDIO SCRIVENTE SI RISERVA LA PROPRIETA' DEL PRESENTE DISEGNO E NE VIETA LA RIPRODUZIONE O LA COMUNICAZIONE A TERZI SENZA IL PROPRIO BENESTARE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area

Il territorio di Castelletto Monferrato rappresenta le prime colline del Monferrato ed è interessato dalla coltura della vite e si inserisce vivacemente nell'offerta turistica legata all'enogastronomia e al vivere a contatto con il territorio.



L'abitato è ubicato su un promontorio di circa 200 mt. sul livello del mare che in condizioni ottimali di visibilità permette all'occhio di spaziare dalla pianura di Marengo agli Appennini, dal Monviso al gruppo del Monte Rosa.
Un angolo a dimensione d'uomo in cui l'ambiente e la cordialità dei castellettesi, aiuteranno ad allentare lo stress ed a ritrovare il raffinato piacere della semplicità.
Proprio in risposta alle esigenze dei cittadini anche e soprattutto in momenti critici legati alla pandemia è diventato uno degli obiettivi primari dell'Amministrazione fornire una serie di servizi e spazi alla comunità ed in tal senso intende recuperare all'uso pubblico l'immobile oggetto di una donazione.
L'intervento di MESSA IN SICUREZZA, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMICA DI PALAZZO CAVALLI valorizza il patrimonio architettonico pubblico e riqualifica un edificio caratterizzante il nucleo storico con caratteri tipologici tipici del patrimonio architettonico monferrino.

1.2 Descrizione generale

I lavori interessano opere edili da eseguire su un edificio esistente che si trova nel nucleo storico dell'abitato di Castelletto affacciato su via Roma di cui costituisce cortina edificata.

L'immobile, di proprietà pubblica, offre ampi spazi per attività pubbliche e l'Amministrazione intende eseguire un intervento di messa in sicurezza, ristrutturazione e riqualificazione energetica al fine di potere inserire nell'edificio attività di servizio di estremo interesse per la popolazione locale quali un poliambulatorio, una biblioteca con spazio multimediale, un archivio che saranno usufruibili al completamento del primo lotto di lavori oggetto del presente progetto. A completamento del lavoro, in un lotto successivo, sarà realizzata una sala conferenza e completate ed attrezzate le aree cortilive di pertinenza. Le aree saranno completamente accessibili ed è prevista l'installazione di un ascensore idoneo all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il recupero complessivo dell'immobile richiede un impegno economico al di sopra delle annuali disponibilità dell'Amministrazione, pertanto, si intende procedere per lotti di intervento.

1.3 Lo stato attuale

Il complesso immobiliare è ubicato in via Roma, 51 -53 nel centro storico del Comune di Castelletto Monferrato. E' composto da un corpo di fabbrica principale posto lungo la via di due piani fuori terra a pianta rettangolare realizzato in muratura portante intonacata con gli orizzontamenti intermedi costituiti da solai in ferro-laterizio. La copertura è costituita da un tetto a falde con struttura lignea e impermeabilizzazione in coppi in laterizio. L'epoca di costruzione è riconducibile alla fine del 1800'. La destinazione d'uso originaria era abitativa.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto in anni recenti di interventi di manutenzione quali il rifacimento del tetto.

All'interno del lotto di pertinenza è presente un ampio cortile a cui si accede da passo carraio ricavato all'interno del fabbricato sopra descritto. Su tale spazio si affacciano gli altri due corpi di fabbrica del complesso immobiliare che formano complessivamente un edificio a U, mentre il restante lato si affaccia su un altro edificio sempre di proprietà comunale.

Gli edifici secondari erano originariamente destinati ad ospitare un laboratorio di maglieria.

Il complesso si presenta in condizioni di inagibilità e mentre il corpo di fabbrica principale presenta alcune lesioni strutturali localizzate, i restanti fabbricati sono in pessime condizioni di manutenzione e sono in parte crollati.

Lo scopo principale di questo intervento come sopra dichiarato è quello di valorizzare il patrimonio pubblico e consolidarlo dal punto di vista sismico ed energetico.

I bisogni da soddisfare sono riconducibili ad una serie di richieste della cittadinanza che vuole il mantenimento del bene, il restauro di un'ampia porzione della cortina edificata di via Roma, il consolidamento e la messa in sicurezza della struttura per i prossimi lotti di intervento.

1.4 Il progetto

I beni oggetto di intervento sono nelle disponibilità del Comune di Castelletto Monferrato, liberi.

L'intervento in progetto prevede il miglioramento sismico di tutti gli edifici costituenti il complesso immobiliare.

In particolare, per il fabbricato principale sono sufficienti a tal fine interventi strutturali di tipo locale mentre, per i restanti due fabbricati è necessario un intervento di totale sostituzione in quanto le attuali condizioni non consentono interventi di mero recupero.

Effettuato il miglioramento sismico il fabbricato principale sarà totalmente rinnovato nelle sue parti impiantistiche, convenientemente isolato e completato per essere idoneo e funzionale alle nuove funzioni ivi previste. Sarà apposto un nuovo ascensore sul lato del fabbricato verso il cortile.

Le finiture saranno di tipo tradizionale con murature intonacate e tinteggiate per le parti esterne, coerentemente alle tipologie locali presenti.

2. Verifica di compatibilità con le prescrizioni del PRG
Gli interventi risultano conformi alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici e non richiedono un esame dell'impatto paesistico e un'analisi di cui alla L.R. 20/99 sulla Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.). Nelle tavole grafiche di progetto gli estratti del vigente PRG. Il fabbricato è inserito in un'area urbana nel centro storico.

2.1 Misure di compensazione ambientale ed eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, stima dei costi da inserire nei piani finanziari dei lavori
L'edificio è inserito nel nucleo storico dell'abitato e non è inserito nello skyline, il volume non emerge nelle viste panoramiche e nei profili delle coperture.
La facciata sud dell'edificio è posta a cortine con altri edifici affacciati su via Roma ed il suo recupero estetico e funzionale non può che configurarsi come miglioramento ambientale e paesaggistico.

SI allega quadro economico di spesa e documentazione fotografica

Art 1.3.1
QUADRO ECONOMICO GENERALE

Descrizione	importo
a) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	**669.032,87**
Di cui:	
a1) incidenza oneri per la sicurezza	25.769,21
a2) per cui da assoggettare a ribasso	643.263,66
	----------
b) Somme a Disposizione dell'Amministrazione	328.967,13
di cui:	
b1) IVA 22% SUI LAVORI	147.187,23
b2) Onorari redazione elaborati progettuali	122.521,94
b3) Oneri previdenziali CCNGC 5%	6.126,10
b4) IVA prestazione professionale 22%	28.302,57
b5) Prestazioni tecniche indagine geognostica	970,00
b6) IVA 22% sulle prestazioni tecniche	213,40
b7) Onorari redazione verifiche e stesura relazione geologica	2.800,00
b8) Oneri previdenziali 4%	112,00
b9) IVA prestazione professionale 22%	640,64
b10) Onorari per sevizi tecnici afferenti il collaudo in corso d'opera delle opere strutturali	2.000,00
b11) Oneri previdenziali 4%	80,00
b12) IVA prestazione professionale 22%	457,60
b13) Spese di gara – Contributi ANAC	375,00
b14) Oneri R.U.P. 2,00 % sull'importo dei lavori	13.380,66
b14.a) di cui art 113 c 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.	10.704,53
b14.b) di cui art 113 c 4 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.	2.676,13
b15) Spese di gara centrale di committenza Comune di Valenza di cui:	2.800,00
b15.a) Quota fissa	800,00
b15.b) Procedura di gara	2.000,00
b16) Importo allaccio utenze	1.000,00

Sommano	328.967,13
	==========
TOTALE	998.000,00
	==========



























