



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde
Servizio Edilizia Pubblica

Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico

Ex casa custode Scuola materna Primavera Locali comunali adibiti ad ufficio

via Rovani, 247 Sesto San Giovanni - via dei Giardini, 32 Sesto San Giovanni

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



Vista ex casa del custode

Locali Via Giardini



Progettista

ing. Gabriella Pasimeni

Coordinatore sicurezza

arch. Antonio Di Giorgio

RUP

arch. Antonio Di Giorgio

Oggetto

Documento 02 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data

Ottobre 2023

Sommario

1. Premessa	2
2. Stato di fatto	2
3. Descrizione del progetto	3
4. Aspetti economici e finanziari	5

1. Premessa

Il Comune di Sesto San Giovanni ha sviluppato il presente studio di fattibilità tecnica ed economica per la manutenzione straordinaria degli immobili siti in Via Rovani 247 al piano primo dell'immobile attiguo al complesso scolastico della scuola materna Primavera e al piano seminterrato rispetto al livello della strada per la sede comunale di via Giardini 32 a Sesto San Giovanni.

L'intervento rientra nella programmazione afferente la valorizzazione delle sedi comunali nell'ambito del piano delle valorizzazioni, in particolare l'A.C. intende mettere a disposizione delle istituzioni e associazioni del terzo Settore, spazi adeguatamente adeguati al fine di restituire alla cittadinanza e al tessuto sociale prestazione di servizi importanti.

2. Stato di fatto

EDIFICIO EX CASA CUSTODE IN VIA ROVANI

L'immobile relativo al primo intervento riguarda l'unità immobiliare adiacente l'edificio scolastico della scuola materna Primavera, l'unità immobiliare oggetto dell'intervento risulta essere al piano primo, la si raggiunge tramite la scala presente al piano terra nella zona adiacente l'edificio scolastico della scuola materna all'interno della zona compartimentata rispetto alla scuola.

L'unità immobiliare si trova in pessime condizioni, attualmente l'unico servizio igienico frutto di un abuso edilizio è caratterizzato dalla presenza di importanti fluorescenze e degrado delle superfici murarie, le porte e i disimpegni di ingresso non rispettano alcuna norma, i serramenti sono vetusti in pessime condizioni sia in relazione al profilo e alla tenuta termica che sia per la sicurezza in quanto le vetrate esistenti sono singole.

Lo stato delle superfici murarie necessita di una sistemazione adeguamento tramite stuccature saltuarie e tinteggiature successive ad idropittura.

Gli impianti elettrici, meccanici e illuminotecnici, sono in pessime condizioni e non adeguati rispetto alla normativa vigente.

Le due unità sono in condizioni di degrado e di mancato rispetto della normativa vigente.

EDIFICIO SEDE COMUNALE VIA DEI GIARDINI

Il secondo intervento è relativo la sede comunale di via dei Giardini, l'unità non è adeguata alle barriere architettoniche a partire dall'ingresso, con un dislivello tra il piano della strada e il pavimento interno della sede, attualmente è presente un unico servizio igienico non adeguato per dimensioni all'abbattimento barriere architettoniche.

All'interno di una stanza della sede è presente una pavimentazione in lineolum a quadrotti rigida, all'interno della colla sono presenti fibre di amianto.

Lo stato delle superfici murarie necessita di una sistemazione adeguamento tramite stuccature saltuarie e tinteggiature successive ad idropittura.

Gli impianti elettrici, meccanici e illuminotecnici, sono in pessime condizioni e non adeguati rispetto alla normativa vigente.

L'unità immobiliare è in condizione di degrado e di mancato rispetto della normativa vigente.

3. Descrizione del progetto

L'intervento di adeguamento di entrambi gli immobili comunali riguarderà la manutenzione straordinaria complessiva degli stessi.

In primo luogo occorre ridisegnare gli ambiti distributivi delle due sedi, tramite la razionalizzazione degli spazi di ingresso e distributivi al fine di creare due unità immobiliari indipendenti che verranno assegnate ad operatori diversificati del terzo Settore.

I lavori quindi di razionalizzazione per entrambe le sedi comunali, saranno realizzati tramite il rifacimento di alcuni ambienti con l'abbattimento di pareti e ricostruzione delle partizioni verticali interne al fine di creare una distribuzione più razionale e funzionale degli spazi.

L'intervento progettuale afferente l'unità immobiliare di via Rovani, prevede la suddivisione degli attuali spazi funzionali in due unità abitative diversificate, entrambe saranno dotate di due bagni adeguati alla normativa per portatori di handicap, tramite il rifacimento delle linee di adduzione e scarico idrico sanitario, uno dei due bagni sarà dotato di sistema tipo Sanitrit (visto la mancanza di una braga fognaria), oltre alle linee di adduzione e scarico idrico sanitario, l'intervento sui bagni prevede il rifacimento complessivo dei massetti e sottofondi, e dei relativi rivestimenti in ceramica sia a pavimento che a parete. Inoltre verranno adeguate alla normativa vigente, le vie di fuga e di passaggio sia dei disimpegni che di ingresso ai servizi igienici, tramite allargamento del foro e della posa di porte aventi una dimensione minima di 90 cm.

A completamento dell'intervento normativo, i servizi igienici saranno dotati di appositi sanitari e maniglioni di sostegno e aiuto alle manovre.

Per quanto concerne, invece, il superamento delle barriere architettoniche motorie relative l'accesso al locale, si prevede che l'ingresso avvenga mediante l'utilizzo di un montascale a cingoli mobile in grado di percorrere il corpo scale che collega i locali di proprietà comunale presenti al piano strada, e direttamente accessibili da via Matteotti, con il piano seminterrato oggetto dell'intervento. Il montascale a cingoli scarica il peso del disabile sulla scala e pertanto l'accompagnatore non deve quindi tenere in equilibrio la carrozzina. elemento che rappresenta la differenza principale tra i montascale cingolati e quelli con le ruote, in cui il peso della persona disabile in carrozzina deve essere mantenuto in equilibrio durante salita e discesa dai gradini della scala.

L'adeguamento sarà completato con il rifacimento dell'impianto elettrico ed illuminotecnico in particolare verrà previsto un nuovo quadro generale il rifacimento delle linee dorsali e secondarie di alimentazione con la posa di nuovi frutti e prese.

Inoltre le opere riguarderanno la ripersa saltuaria delle superfici tramite stuccatura saltuaria e per i nuovi tramezzi rasatura al civile.

Saranno adeguati anche tutti i serramenti sia esterni che interni, tramite la posa di profili in pvc con vetrate di sicurezza, per le porte interne saranno posate nuove aperture in laminato tamburato.

Gli interventi previsti dal progetto riguardano la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, la realizzazione di un servizio igienico per disabili, l'installazione di un impianto antincendio e il superamento delle barriere architettoniche tramite l'installazione di un montascale. Per il miglioramento funzionale degli infissi, non potendo prevedere la completa sostituzione, si procederà con l'installazione di una pellicola di sicurezza su ambo i lati delle vetrate.

Nei paragrafi successivi sono descritti i diversi interventi che verranno operati.

1.1. Abbattimento delle barriere architettoniche

Il progetto prevede la realizzazione di un moderno servizio igienico per disabili così come previsto nel D.P.R. 24 Luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici nonché al D.M. 236/89. La soluzione progettuale adottata per la realizzazione del servizio igienico attrezzati per portatori di handicap è stata definita in conformità alle indicazioni prescritte nel decreto; in particolare in questi locali sarà garantito lo spazio di manovra, lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote al w.c., quello necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, la dotazione di opportuni corrimano ed aste di sostegno nonché del campanello di emergenza. Il nuovo bagno sarà ricavato dall'attuale area deposito in adiacenza al cavedio di alloggiamento del sifone fogna, previo ripristino.

Per quanto concerne, invece, il superamento delle barriere architettoniche presenti per l'accesso al locale, si prevede che l'ingresso avvenga mediante l'utilizzo di un montascale a cingoli mobile in grado di percorrere il corpo scale che collega i locali di proprietà comunale presenti al piano strada, e direttamente accessibili da via Matteotti, con il piano seminterrato oggetto dell'intervento. Il montascale a cingoli scarica il peso del disabile sulla scala e pertanto l'accompagnatore non deve quindi tenere in equilibrio la carrozzina, elemento che rappresenta la differenza principale tra i montascale cingolati e quelli con le ruote, in cui il peso della persona disabile in carrozzina deve essere mantenuto in equilibrio durante salita e discesa dai gradini della scala.

Le medesime opere saranno previste anche per la sede comunale di via dei Giardini, ad eccezione delle opere di bonifica previste per una stanza, tramite la compartimentazione a tenuta stagna e la conseguente bonifica della pavimentazione in pvc con presenza di fibre di amianto nella colla. La fase successiva prevederà la posa di pavimentazione in lineolum.

Per quanto riguarda l'abbattimento barriere architettoniche anche in questo caso sarà soddisfatto tramite la creazione di un nuovo servizio igienico a norma, e tramite la posa di un servoscala posto all'ingresso del locale, al fine di eliminare il dislivello tra piano stradale e pavimentazione interna.

Eseguibilità dell'intervento

1.2. Conformità dell'opera alle normative vigenti

Il progetto esecutivo è stato redatto in conformità ai requisiti del D.lgs. 36/del 2023 e s.m.i., del DPR e i suoi allegati, l'intervento prevede l'adeguamento impiantistico elettrico dell'immobile ai sensi del DM 37 del 2008.

Il progetto è conforme anche alle prescrizioni normative edilizie locali e non è soggetto al nulla osta di conformità alle norme ambientali e paesistiche.

La conformità del progetto alle disposizioni di legge non comporta l'obbligo né la necessità di studi di prefattibilità ambientale con conseguente esclusione del processo.

Non sussistono vincoli idrogeologici che in qualche modo interessino l'area da trattare.

1.3. Conformità dell'opera alla normativa sui lavori pubblici

Il progetto architettonico è redatto in conformità ai requisiti del D.lgs. 30/2023 e i suoi allegati per le parti ancora in vigore e alle previsioni amministrative, sulla scorta dei dati acquisiti e in ragione di situazioni consolidate.

Il progetto è conforme anche alle prescrizioni normative edilizie locali e non è soggetto al nulla osta di conformità alle norme ambientali e paesistiche.

La conformità del progetto alle disposizioni di legge non comporta l'obbligo né la necessità di studi di prefattibilità ambientale con conseguente esclusione del processo.

4. Aspetti economici e finanziari

1.4. Computo metrico estimativo e quadro economico

Secondo quanto dal dlgs 36/2023, il presente studio di fattibilità tecnico economico sarà dotato di un apposito documento afferente la stima dei costi necessario in questo caso la scelta è stata di realizzare un computo analitico che tenesse conto delle lavorazioni necessarie per completare l'intervento.

La stima dei costi è stata realizzata con il prezzario delle opere della regione lombardia aggiornato a luglio 2023, per alcune lavorazioni sono stati creati dei nuovi prezzi.