



MODULISTICA		
P23	MD04	Rev. 2 del 07/03/07

PROGETTO N. 3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI COMUNALI

- **Centro Civico Redecesio**
- **Vecchia Caserma Carabinieri**
- **Cascina Nuova**
- **Parcheggi coperti quartiere Milano Due**

Importo quadro economico: € 1.620.000,00

Fonte di finanziamento: proventi dismissioni immobiliari

DOCUMENTI PROGETTO PRELIMINARE

1. **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
2. **RELAZIONE TECNICA**
3. **STUDIO PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**
4. **CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**
5. **CAPITOLATO PRESTAZIONALE**
6. **GIUDIZIO DI FATTIBILITA'**
7. **ELABORATI GRAFICI**

Ente certificato:



Iso 9001:2008

Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150



1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Descrizione generale

Il progetto in esame prevede la ristrutturazione completa e l'ampliamento volumetrico del **centro civico di Redecesio**, al fine di ospitare nuovi servizi oggi non presenti.

Altri interventi riguarderanno la vecchia **Caserma dei Carabinieri**, dove verranno eseguiti lavori di ristrutturazione interna con recupero e redistribuzione degli spazi, e il **centro civico di Cascina Nuova** che, dopo il trasferimento della biblioteca, sarà riqualificato attraverso interventi di manutenzione straordinaria per ospitare nuovi e diversi servizi.

Per quanto riguarda il **Centro Civico Redecesio**, sarà ampliato lo spazio dedicato alla biblioteca pubblica, con la formazione di un'apposita aula seniores per attività specifiche. Verranno inoltre creati nuovi spazi per ospitare altre attività, tra cui una ludoteca per bambini opportunamente attrezzata, una sala musica, aule studenti e aule destinate a corsi per bambini e adulti.

Sarà infine sistemato il salone, in modo da aumentarne l'adattabilità alle diverse esigenze di utilizzo, quali conferenze, mostre, rappresentazioni teatrali ed eventi in genere.

Anche gli impianti (elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento) saranno adeguati alle più recenti normative in materia di sicurezza e attraverso l'ausilio delle moderne tecnologie. Si prevede, inoltre, l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici, destinati alla produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria, che permetteranno sia una riduzione dei consumi dell'immobile sia un minor impatto ambientale.

Interventi sostanziali sono previsti sulla copertura, che sarà impermeabilizzata e opportunamente coibentata, sui serramenti, che verranno interamente sostituiti con elementi ad elevato isolamento termico ed acustico, sulle pavimentazioni e sui rivestimenti.

Particolare importanza verrà riservata all'impianto di illuminazione artificiale, interna ed esterna. Verranno sostituiti integralmente i corpi illuminanti, privilegiando le tipologie a basso consumo ed in particolare le lampade a LED che riducono notevolmente anche gli interventi manutentivi.

Anche la vecchia **Caserma dei Carabinieri** sarà oggetto di lavori di ristrutturazione che riguarderanno l'intero stabile: da una parte saranno sistemati gli attuali alloggi con interventi di manutenzione straordinaria che interesseranno pavimenti, rivestimenti, serramenti e impianti; la parte invece oggi utilizzata come deposito, subirà un intervento più sostanziale in quanto sarà convertita in nuovi alloggi da destinare al personale militare. La ristrutturazione permetterà di creare cinque alloggi distribuiti sui



due piani e prevede una riqualificazione anche impiantistica, finalizzata al risparmio energetico e a una riduzione delle emissioni nocive in atmosfera.

L'immobile di **Cascina Nuova**, precedente sede del centro civico del quartiere Segrate Centro, sarà riqualificato e gli spazi, dedicati un tempo alla biblioteca e all'aula studenti, saranno destinati ad aree ritrovo e servizi ricreativi per i seniores. L'idea è quella di creare un centro ludico ricreativo per la cittadinanza che, insieme all'area esterna e al Palasegrate, possa essere un punto di ritrovo per gli anziani e non solo.

Un'ala dello stabile, al piano terra, sarà invece sempre destinata al servizio minori e probabilmente potrà essere in parte ampliata, ma senza sostanziali modifiche.

Sempre al piano terra saranno creati spazi per la collocazione di nuovi servizi a favore della cittadinanza.

I **parcheggi coperti di Milano Due** - residenze Mestieri - Portici - Botteghe – Archi e Ponti – saranno interessati da lavori di adeguamento alla normativa antincendio ai fini dell'ottenimento del previsto certificato di prevenzione.

1.1.1. Soluzione prescelta in relazione ai bisogni da soddisfare

L'obiettivo principale, che si intende raggiungere sia con il progetto del Centro Civico di Redecesio sia con la riqualificazione dell'immobile di Cascina Nuova, è quello di migliorare l'offerta di servizi per il quartiere, sfruttando al meglio gli spazi disponibili e riqualificando gli stessi in modo da creare un importante e piacevole punto di riferimento per tutta la cittadinanza.

Attraverso la ristrutturazione della vecchia caserma, si intende invece valorizzare l'immobile aumentando al contempo la disponibilità di alloggi.

1.1.2. Analisi della fattibilità generale dell'intervento

Durante il periodo di esecuzione delle opere del Centro Civico Redecesio, per evitare lunghi periodi di interruzione del servizio biblioteca oggi in funzione, si prevede di studiare un crono programma dei lavori che limiti il più possibile l'inattività del servizio, senza tuttavia dilatare eccessivamente i tempi di esecuzione dell'intervento.

1.1.3. Disponibilità delle aree e situazione dei pubblici servizi

Gli edifici risultano di proprietà dell'ente e quasi totalmente disponibili.



Nell'immobile di Redecesio è oggi attivo il servizio di biblioteca di quartiere. Come accennato in precedenza, si cercherà di programmare l'intervento in modo da ridurre al minimo il periodo di inattività, e comunque si potrà per un breve periodo deviare l'utenza verso la nuova biblioteca di Cascina Ovi a Milano due.

I lavori di ristrutturazione dell'immobile di Cascina Nuova potranno essere realizzati senza interrompere le attività in essere negli spazi adiacenti.

I lavori di ristrutturazione della vecchia caserma per la parte libera potranno essere realizzati senza particolari problemi, mentre negli alloggi abitati saranno realizzati in modo da limitare al massimo i disagi per gli occupanti, garantendo la piena sicurezza per gli stessi.

1.1.4. Tempistica di esecuzione dei lavori

I tempi massimi di svolgimento delle varie attività saranno

Progettazione Preliminare	20 gg.
Progettazione Definitiva	30 gg.
Progettazione Esecutiva	60 gg.
Approvazione Progettazioni	10 gg.
Gara e Affidamento	60 gg.
Esecuzione	180 gg.
Collaudi in corso d'opera	15 gg.
Consegna dell'opera al servizio competente	10 gg.
<u>Totale</u>	<u>385 gg.</u>

1.1.5. Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere dei servizi ed impianti esistenti

Tutte le aree risultano facilmente accessibili e non vi è la presenza di particolari problemi legati ad impianti esistenti.

1.2. Eventuali circostanze che non risultassero dai disegni

Non rilevabili.

1.3. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto, calcoli sommari giustificativi della spesa e profilo architettonico



1.3.1. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto

Inesistenti.

1.3.2. Calcoli sommari giustificativi della spesa

Da un primo esame degli interventi, si può presumere un impegno economico complessivo per l'intero quadro economico di € **1.620.000,00**, comprensivo di oneri per la sicurezza, IVA, imprevisti, allacciamenti alle reti pubbliche, spese tecniche, spese e contributi vari, così come sarà meglio dettagliato nel seguente paragrafo relativo al "Calcolo sommario della spesa".

1.3.3. Profilo architettonico

Gli interventi in progetto puntano a mantenere i caratteri degli edifici esistenti e a garantirne una buona integrazione con il contesto urbano, riducendo al massimo l'impatto ambientale, anche attraverso l'utilizzo di materiali naturali e allo sviluppo delle energie rinnovabili.

2. RELAZIONE TECNICA

2.1. Opere edili ed affini

Gli interventi riguarderanno la sistemazione e/o la costruzione di nuove murature, comprensivi di intonaci e di rivestimenti. Si prevede, inoltre, il rifacimento di tutte le pavimentazioni in diversi materiali idonei alle funzioni da svolgere nei singoli ambienti.

2.2. Opere di imbiancatura e verniciatura

Verranno tinteggiate tutte le superfici interne ed esterne, che non presentano rivestimenti particolari, utilizzando anche prodotti foto catalitici che riducono l'inquinamento. Le parti esterne rivestite in mattoni e pietra, saranno protette con vernici protettive anti graffiti.

1.2. Opere da fabbro e vetraio

Verranno installati nuovi serramenti, interni ed esterni, con caratteristiche di isolamento termico e acustico e ridotta necessità di manutenzione

1.3. Opere impiantistiche

Si prevede il rifacimento completo di tutti gli impianti meccanici e l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nell'ottica di ridurre i consumi energetici e le emissioni inquinanti in atmosfera, nonché garantire la massima sicurezza e il massimo comfort per gli utenti.



3. STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

3.1. Verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi risultano conformi alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici e trattandosi di interventi di ristrutturazione e modesto ampliamento, non richiedono un esame dell'impatto paesistico e un'analisi di cui alla L.R. 20/99 sulla Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.).

3.2. Effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini

Gli interventi non generano alcun effetto nocivo all'ambiente e alla salute dei cittadini, purché tutte le attività e tutti i prodotti saranno utilizzati secondo quanto descritto nelle relative schede tecniche, e nel rispetto delle vigenti normative sulla sicurezza.

3.3. Ragioni della scelta del sito e della scelta progettuale in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale

La scelta del sito e dell'intervento non è dipesa da ragioni di carattere ambientale, ma le scelte progettuali e dei materiali impiegati, sono state volte alla massima salvaguardia dell'ambiente e delle caratteristiche del territorio.

3.4. 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

Non risulta necessario applicare nessuna misura di compensazione ambientale.

3.5. Norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento ed eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti ed indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto

Non vi sono particolari norme o limiti di tutela ambientale che interessano gli interventi previsti, ma solo le normative che interessano le normali attività previste dalle lavorazioni (smaltimento rifiuti, deposito materiali, ecc.).



4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

In assenza di costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei Lavori Pubblici, si applicheranno parametri di costo a mq desunti da interventi analoghi realizzati nel territorio del Comune di SEGRATE nonché dal Bollettino Prezzi Camera di Commercio Industria ed Artigianato, bilanciati in base alle obiettive differenze tra gli interventi presi a base del parametro.

Quindi in base ai parametri adottati il costo dell'opera sarà presumibilmente di **€. 1.620.000,00**, così articolato:

Centro Civico Redecesio	Ristrutturazione e ampliamento Centro Civico Redecesio con parziale cambio destinazione d'uso dei locali e chiusura parziale del porticato per realizzare nuovi volumi da destinare a servizi diversi (aule studio, aule seniores, ampliamento biblioteca, aula musica al piano interrato, ecc.)	€	609.100,00
Caserma Vecchia Carabinieri	Ristrutturazione stabile vecchia caserma carabinieri	€	250.000,00
Cascina Nuova	Interventi di manutenzione straordinaria	€	56.500,00
Parcheggi coperti Milano Due	Adeguamento alla normativa antincendio	€	426.600,00
	a) base d'asta	€	1.342.200,00
	b) oneri sicurezza	€	43.858,00
TOTALE		€	1.386.058,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
	Iva 10% su a) e b)	€	138.605,80
	Imprevisti / arrotondamenti / contribuzioni	€	52.869,20
	Spese tecniche / fondo progettazione	€	42.467,00
TOTALE		€	1.620.000,00
N.B.	Interventi per abbattimento barriere architettoniche relativi al presente intervento e finanziati con le risorse dell'apposito progetto dell'Elenco Annuale 2014	€	390.000,00

Le variazioni in aumento o in diminuzione dell'importo previsto sono ammesse nel limite del 20%



5. CAPITOLATO PRESTAZIONALE

5.1. Necessità funzionali, requisiti e prestazioni per rispondere alle esigenze dell'amministrazione e degli utenti

Non rilevabili.

5.2. Specifiche delle opere generali ed opere specializzate

OG1, OG11, OS 3, OS6, OS7, OS8, OS17, OS28, OS 30.

5.3. Tabelle degli elementi e sub elementi

L'intervento si può suddividere nei seguenti elementi e sub elementi:

Opere edili	pari al 15 %
Impianti Elettrici	pari al 35 %
Produzione energia elettrica	pari al 10 %
Impianti Idrico sanitari	pari al 5 %
Riscaldamento/Climatizzazione	pari al 15 %
Opere da Verniciatore	pari al 5 %
Opere da Fabbro e Serramentista	pari al 15 %

6. GIUDIZIO DI FATTIBILITÀ

I parametri ricavati dai punti sopra citati sia di carattere amministrativo che tecnico prestazionali, di sostenibilità ambientale e di fattibilità economico-finanziaria propendono verso una valutazione complessiva di fattibilità. Pertanto si esprime un giudizio di fattibilità **positivo** dell'intervento in oggetto.

Segrate,

Il Responsabile della Programmazione

Arch. Maurizio Rigamonti