



# COMUNE DI COGOLETO

Città Metropolitana di Genova

Via Rati 66 Tel. 010/91701 – Fax 010/9170225 – C.F. 80007570106 – P.I. 00845470103

## INTERVENTO DI RECUPERO EDIFICIO DI VIA PRATOZANINO PER REALIZZARE ALLOGGI PER EMERGENZE ABITATIVE

RELAZIONE TECNICA GENERALE

### UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PROGETTO DEFINITIVO**

IL FUNZIONARIO TECNICO  
*Geom. Maurizio Rasore*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*Geom. Maurizio Rasore*

DATA PROGETTO: *dicembre 2019*

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

La località Pratozanino, ove si colloca l'edificio oggetto del presente progetto, si sviluppa principalmente lungo la strada Provinciale n. 66 per Sciarborasca e si trova circa a metà del tragitto Cogoleto-Sciarborasca. Essa è servita da trasporto pubblico, in corrispondenza dell'edificio oggetto di intervento è prevista l'installazione di pensilina per la fermata del Bus. I servizi principali (scuole, asili, impianti sportivi, negozi, farmacie, chiese, ufficio postale, ecc.) collocati sia nel capoluogo sia nella frazione Sciarborasca, sono raggiungibili in pochi minuti con l'auto o con il servizio di trasporto pubblico, mentre per gli utenti della scuola d'infanzia e delle scuole primaria e secondaria è attivo il servizio Scuolabus.

L'edificio di via Pratozanino n. 75, attualmente disabitato ed inagibile per le precarie condizioni di degrado sia interne che esterne, fu acquisito al Patrimonio del Comune, dall'Amministrazione Provinciale di Genova nell'anno 2009, in forza dell'atto di compravendita n. 52 di repertorio del 19/02/2009, a rogito della Dott.ssa Simonetta Fedeli, Segretario Generale della Provincia di Genova, al fine di attuare il Programma Locale per il Social Housing del Comune di Cogoleto, per il quale il Comune aveva ottenuto un finanziamento regionale di € 278.815,05. Tale programma prevedeva la realizzazione e gestione di undici alloggi di edilizia residenziale sociale, da ricavare in detto immobile a seguito di ristrutturazione ed ampliamento dello stesso.

La ditta SIRAM SI' S.p.A. (ex GEFI Servizi Immobiliari S.p.A.) con sede in via Lampedusa 13/C a Milano, aggiudicataria dell'appalto dell'intervento, nel corso della progettazione esecutiva fece eseguire, dallo studio Sollers di Genova, indagini sulle strutture in calcestruzzo armato, i cui responsi evidenziarono l'impossibilità di procedere all'ampliamento dell'immobile in quanto l'ossatura in c.a. esistente non era in grado di soddisfare le prescrizioni annunciate dalle Nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni DM 14/01/2008, in base alla tipologia di intervento previsto. Tali valutazioni vennero sostanzialmente confermate dalle indagini effettuate dall'Ing. Luigi Pittaluga dietro incarico diretto del Comune.

Per quanto sopra il Programma Locale per il Social Housing, per il recupero ed ampliamento dell'edificio in oggetto venne abbandonato ed il contratto con ditta SIRAM SI' S.p.A., venne rescisso in modo consensuale.

Successivamente nell'anno 2017 il Comune aderì al "Bando Programma Rigenerazione Urbana Edilizia Residenziale Sociale e Valorizzazione del Patrimonio pubblico 2016" (RUEV 2016), approvato dalla Regione Liguria con con D.G.R. n. 803 del 05/08/2016 e venne ammesso ai finanziamenti per complessivi € 150.000, per realizzare un duplice intervento di recupero immobiliare finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e di rigenerazione urbana.

Gli interventi ammessi al finanziamento sopra specificato riguardavano, il primo il recupero dell'immobile sito nella località Valcalda, acquisito al Patrimonio del Comune a seguito della contestazione di illeciti edilizi, ove si prevedeva la realizzazione di n. 7 alloggi di ERS oltre alla rigenerazione urbana delle aree attigue l'immobile; il secondo il recupero dell'immobile di via Pratozanino 75, che passava per la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile per ricavarne n. 3 alloggi di ERS (tale numero sarebbe stato posto a base di gara) e n. 13 alloggi oltre ai piani autorimessa, a disposizione del soggetto aggiudicatario dell'intervento, che avrebbe potuto mettere in vendita sul libero mercato.

Ad oggi, l'intervento previsto di recupero dell'edificio della località Valcalda non è più attuabile, a causa di problematiche legali sorte in merito alla procedura di acquisizione della relativa proprietà ed a causa di riscontrati problemi di stabilità del muro di sostegno limitrofo all'edificio, tali da costituire impedimento per l'attuazione dei lavori e l'utilizzo dell'immobile. Per questo la C.A. ha

dovuto rinunciare al finanziamento concesso dalla Regione Liguria nell'ambito del Bando suddetto, non ricorrendone più i presupposti.

La C.A. con deliberazione della G.C. n. 81 dell'11/06/2019, ha dato indirizzo agli Uffici Comunali affinché intraprendano l'intervento di ristrutturazione dell'edificio di via Pratozanino 75, prevedendo il trasferimento della proprietà dell'immobile stesso ad un soggetto economico che provvederà alla radicale ristrutturazione dell'immobile, remunerando il Comune con la restituzione del piano terra ristrutturato e suddiviso in quattro piccoli alloggi per emergenze abitative ed una sala comune per attività aggregative, oltre ad un compenso economico che sarà oggetto di offerta in fase di gara d'appalto.

Sulla base delle suddette indicazioni fornite dalla C.A., si è proceduto all'elaborazione del presente progetto che sostanzialmente prevede la ristrutturazione dell'immobile senza alterare l'involucro edilizio e senza aggravare le sollecitazioni sulle strutture portanti dell'edificio, in questo modo non si incorerebbe nelle verifiche previste dalle normative antisismiche. Tuttavia prima di procedere alla realizzazione dell'intervento il soggetto aggiudicatario dell'appalto, avrà l'obbligo di far eseguire da tecnico abilitato la verifica strutturale l'immobile, in base alle norme applicabili alla tipologia di intervento prevista, e dovrà intraprendere a proprie spese, tutte le eventuali opere di consolidamento ritenute necessarie. Gli interventi previsti nel computo metrico estimativo, che non ha valore negoziale nel presente appalto, sono da ritenersi meramente ipotetici. Eventuali opere di consolidamento non dovranno essere invasive e non dovranno sottrarre spazi nel piano terra, per questo è auspicabile il ricorso ad un rafforzamento delle strutture (pilastri e travi) mediante l'utilizzo di fibre di carbonio. Per rendere edotti i concorrenti della procedura di affidamento, sulla situazione strutturale dell'immobile, viene messa a loro disposizione la relazione sulle indagini strutturali condotte dall'Ing. Luigi Pittaluga.

Nel progetto è stata elaborata, in base alle indicazioni ricevute dalla C.A., la ristrutturazione dell'immobile prevedendo al piano terra, che dovrà essere restituito al Comune perfettamente finito, rifinito e funzionale, la realizzazione di quattro piccoli alloggi per emergenze abitative, costituiti da una sala soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed i servizi igienici, oltre una sala comune per attività aggregative provvista di servizi igienici. Oltre alle opere e forniture necessari alla predisposizione del piano terra di proprietà del Comune, il soggetto aggiudicatario dell'appalto dovrà farsi carico di tutte le spese inerenti la ristrutturazione delle parti condominiali (facciate, copertura, vano scala, centrale termica, impianti centralizzati e di adduzione dei servizi, ecc.), per la parte spettante al Comune in base alle ripartizioni millesimali condominiali che verranno determinate a seguito della costituzione del Condominio.

A titolo indicativo nel progetto è stata prevista la ristrutturazione del primo e secondo piano, che saranno ceduti in proprietà al soggetto aggiudicatario dell'appalto, prevedendo due ipotesi, la prima contempla la realizzazione n. 4 alloggi per piano, tre dei quali costituiti da una sala soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed i servizi igienici ed il quarto costituito da una sala soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e doppi servizi igienici; la seconda ipotesi prevede la realizzazione di 3 alloggi per piano di ampia metratura uno costituito da una sala soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed i servizi igienici, il secondo costituito da una sala soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed i servizi igienici, il terzo alloggio è costituito da una sala soggiorno con angolo cottura, una sala, tre camere da letto e doppi servizi igienici.

L'aggiudicatario potrà optare per le soluzioni sopra indicate o altre di suo piacimento, in modo da offrire le soluzioni abitative maggiormente richieste dal mercato immobiliare.

Oltre al primo e secondo piano, egli avrà a disposizione il piano fondi e i locali seminterrati ove potrà ricavare alcuni box e magazzini. Nei computi metrici effettuati non è stata conteggiata la ristrutturazione del piano fondi e seminterrati in quanto sarà a discrezione dell'aggiudicatario se e come ristrutturare tali parti a cui nell'appalto è stato attribuito un valore simbolico di mercato di €

65.000. Gli avancorpi presenti al piano autorimessa, potranno essere ristrutturati o modificati in conformità degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Resta tuttavia d'obbligo per l'appaltatore di provvedere all'esecuzione delle seguenti opere:

- Rimozione della vecchia caldaia e rimozione o inertizzazione del vecchio serbatoio interrato del gasolio;
- Rimozione tettoia antistante l'autorimessa o ristrutturazione della stessa in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti;
- Rimozione copertura in lastre ondulate contenenti amianto posta su avancorpo del fabbricato, avente superficie di circa 30 mq.

Considerato che l'intervento potrà essere definito nel suo insieme solo a seguito delle scelte che saranno intraprese dall'aggiudicatario, egli avrà l'obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di provvedere a far redigere da tecnico abilitato le verifiche sull'isolamento termico ed il dimensionamento dell'impianto di climatizzazione invernale ex legge n. 10/1991 e ss.mm.ii., atte ad individuare gli interventi necessari al rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia. Il presente progetto prevede la realizzazione di capotto termico e l'isolamento dei solai e delle pareti attestate verso altre unità abitative e le parti comuni, inoltre prevede l'installazione di serramenti a taglio termico con vetro camera ad argon e vetri basso emissivi. Qualora le risultanze delle suddette verifiche richiedessero l'impiego di materiali maggiormente isolanti, la maggiore spesa afferente sarà a carico del soggetto aggiudicatario, che non potrà avanzare pretesa alcuna di riconoscimento di maggiori indennizzi. Per contro egli non potrà impiegare materiali inferiori, qualitativamente e quantitativamente, di quelli previsti a progetto, ancorché non risultassero necessari in base ai riscontri delle verifiche effettuate.

Le proprietà comunali, non necessitano di impianto ascensore poiché posizionate al piano terreno, che dovrà essere reso accessibile direttamente dalla via Pratozanino senza barriere architettoniche, pertanto, pur prevedendo a progetto la possibilità di installare un impianto ascensore, non potranno essere imputate al Comune spese inerenti. L'appaltatore avrà quindi la possibilità di installarlo, per valorizzare l'immobile, tenendo conto che l'impianto ascensore potrà servire anche il piano autorimessa, consentendo ai proprietari di posto auto ed appartamento, di raggiungere il proprio alloggio direttamente dall'autorimessa, evitando ogni esposizione alle intemperie.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per la ristrutturazione delle parti comuni: facciate, rifacimento copertura e pluviali, restauro vano scala, impianto termico centralizzato, impianti elettrici, impianti citofonici, impianti antenna TV, linee alimentazione elettrica, tubazioni di adduzione gas metano, tubazioni adduzione acqua, linee telefonia. Nel computo metrico estimativo non sono stati valutati i lavori da eseguirsi sulle parti comuni sottostanti il piano strada, in quanto essi potranno essere definiti solo in seguito all'individuazione delle scelte progettuali di spettanza dell'appaltatore.

In particolare, per l'attuazione dell'intervento in oggetto, sono previste le seguenti lavorazioni:

- Demolizioni, scavi, smontaggi, trasporti e smaltimento a discarica dei materiali di risulta;
- Installazione di ponteggi lungo tutto il perimetro per accedere in sicurezza alle facciate ed alla copertura;
- Realizzazione di isolamento termico delle murature esterne realizzato mediante sistema a cappotto con lastra EPS;
- Risanamento delle strutture a getto in cemento armato;
- Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione dei terrazzi;
- Rifacimento manto di copertura in elementi di laterizio tegole marsigliesi;

- Installazione di sistema di sicurezza anticaduta sulla copertura “linee vita”;
- Rifacimento canne fumarie e di ventilazione;
- Realizzazione nuova centrale termica con caldaia a condensazione e sistema di produzione acqua calda centralizzata;
- Realizzazione nuovi impianti termici ed idraulici negli alloggi;
- Ristrutturazione del vano scala, adeguandolo alla nuova distribuzione degli alloggi, con inseguimento di tutti gli impianti necessari sia per il vano scala sia per alimentare gli alloggi;
- Suddivisioni interne per ricavare i nuovi alloggi, le pareti di separazione fra i diversi alloggi e quelle attestate sul vano scala, saranno a doppio mattone con interposto pannello isolante termico ed acustico;
- Esecuzione di intonaci;
- Realizzazione nuovi pavimenti in gres porcellanato, compreso rifacimento sottofondi con inserimento di pannelli isolanti termici ed acustici;
- Installazione di nuovo controsoffitto isolato autoportante all’ultimo piano per tutta la superficie sottostante la copertura;
- Realizzazione di nuovi servizi igienici ed allacciamenti angoli cottura;
- Realizzazione nuovi impianti elettrici, TV e citofonici negli alloggi;
- Installazione di nuovi serramenti interni ed esterni;
- Esecuzione di coloriture;
- Esecuzione di interventi di rifinitura e dettaglio.

### **Impianti termici**

L’impianto termico di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere centralizzato, la centrale termica dovrà essere ricavata nel piano fondi o seminterrato, esso dovrà essere costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas metano, l’acqua calda con accumulo in boiler da almeno 1000 litri sarà distribuita alle unità abitative con tubazioni in multistrato coibentate ai sensi di legge e contabilizzata da contatori. L’impianto di riscaldamento delle singole unità immobiliari, alimentate dalla centrale termica con tubazioni in multistrato isolate a norma di legge, nel progetto è stato previsto ad elementi radianti, tuttavia, l’aggiudicatario potrà realizzare un sistema diffuso a pavimento a basse temperature, senza poter pretendere indennizzi per le maggiori spese sostenute. In osservanza delle vigenti normative di legge disciplinanti la materia, ogni unità abitativa dovrà essere dotata di sistemi per la contabilizzazione del calore.

### **Utilizzo di fonti rinnovabili**

L’intervento non è sottoposto agli obblighi di utilizzo di fonti rinnovabili sanciti dal D.Lgs. n.28/2011, in quanto la ristrutturazione riguarda una superficie utile inferiore a 1000 mq, tuttavia l’aggiudicatario, al fine di valorizzare l’edificio, potrà ricorrere all’installazione di sistemi per lo sfruttamento di tali fonti del tipo pannelli solari termici per l’incremento dell’impianto di produzione acqua calda sanitaria e dell’impianto di riscaldamento e/o pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

### **Impianti elettrici**

Nell’edificio, in assenza di impianto ascensore, non vige l’obbligo del progetto per gli impianti elettrici non essendo in presenza di utenze condominiali impieganti più di 6 KW e di unità abitative di superficie maggiore di 400 mq o con potenza impegnata superiore a 6 kW.

Tutti gli impianti dovranno essere redatti in conformità del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 e della norma CEI 64-8 e, per ogni impianto realizzato, dovrà essere rilasciata dichiarazione di conformità prevista dall'art. 7 del succitato D.M. n. 37/2008.

### **Impianto linee vita**

L'appaltatore dovrà dotare la copertura dell'edificio di impianto fisso anticaduta "Linee vita" classe "A2" comprensivo di redazione progetto esecutivo in base a quanto previsto dalla L.R. 15/02/2010 n. 5 e norma UNI 11578 ed in conformità delle norme UNI EN 795, fornitura materiali omologati ed installazione ad opera di personale qualificato in base alle disposizioni ISPES.

### **Barriere architettoniche**

Il piano strada dell'edificio che resterà di proprietà del Comune per essere destinato ad emergenze abitative, risulta integralmente ed agevolmente accessibile anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, nelle parti comuni, essendo queste comodamente accessibili dal piano strada, posto ad analoga quota, ove è anche prevista la realizzazione di un parcheggio riservato per portatori di handicap, sul percorso non vi è la presenza di gradini, rampe acclivi o altri impedimenti o intralci e le porte d'ingresso ed i corridoi interni risultano di adeguate dimensioni per l'accesso e la manovra delle carrozzelle per disabili.

Un alloggio dei quattro di competenza del Comune e la sala comune destinata ad attività ricreative, sono state progettate già accessibili e pienamente usufruibili in base ai contenuti del DM 236 del 14/06/1989, anche da persone con impedita capacità motoria, mentre i rimanenti tre alloggi risultano "visitabili" ed "adattabili" come declamato dall'art. 2 del DM 236 del 14/06/1989.

Il piano primo e secondo dell'edificio, di competenza del soggetto attuatore, dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente disciplinante la materia. Data la tipologia d'intervento, non vige l'obbligo dell'installazione dell'impianto di ascensore, non essendo previsti alloggi oltre il secondo livello rispetto al piano strada, tuttavia a progetto è stata prevista la possibilità di installarlo, riservando un volume adeguato.

### **Aspetti edilizi e paesaggistici**

Sotto il profilo edilizio le opere in progetto non alterano le volumetrie esistenti e l'aspetto esteriore dell'edificio, salvo la modifica di qualche apertura finestrata, ma vanno a recuperare uno stato di abbandono e degrado, incidente anche sul decoro e sulla sicurezza della zona.

Per quanto concerne la conformità dell'intervento ai vigenti strumenti edilizi ed urbanistici, si rinvia alla relazione dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune.

Sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, l'immobile e l'area di pertinenza non risulta sottoposta a vincolo.