



COMUNE DI BOLOGNA  
Settore Manutenzione

**Riqualificazione degli immobili del comparto di Edilizia Residenziale Pubblica  
denominato "Quadrilatero" ricompreso tra le vie Malvasia, Pier De' Crescenzi,  
Casarini e dello Scalo**

Importo € 2.004.642,68

Cod. int. 6070

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

**il Responsabile del Procedimento  
ING. FABIO ANDREON**

**Bologna lì 26.10.2018**

## SCHEDA TECNICA ILLUSTRATIVA

L'area individuata è un isolato urbano prospiciente la cerchia dei viali, realizzato ed edificato con case popolari tra gli anni '30 e '40. Gli alti edifici in linea, orientati parallelamente alla direttrice nord-sud, sono caratterizzati da una disposizione molto regolare. Il lotto è identificato al Catasto Urbano al foglio 155, Mappali 120, 122, 123, 119, 133, 163, 117, 260, 115, 278, 154.

Il Psc classifica quest'area come Ambito storico – tessuti compatti, art. 27.5, con l'obiettivo di mantenere e migliorare le attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e la loro integrazione con funzioni economiche compatibili, salvaguardando il principio insediativo storico.

Il Rue dettaglia queste disposizioni, art. 60.5, e, attraverso la Disciplina dei materiali urbani, classifica l'intero isolato come Agglomerato di interesse documentale del moderno, e i singoli edifici come di interesse documentale del moderno. Questo comporta che i progetti proposti sia sullo spazio aperto che sugli edifici debbano seguire le prescrizioni dell'art. 57 del Rue, per assicurare che il rinnovo e la manutenzione degli edifici documentali del moderno avvenga compatibilmente al mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario.

Per quanto riguarda in particolare l'area prescelta, dai dati estratti dal data base di Acer Bologna si rileva la presenza di 507 alloggi, di cui 344 locati ERP, 45 locati a Canone Calmierato, 16 in uso ad associazioni, 40 acquistati da privati e 2 occupati illegalmente, oltre a 60 appartamenti non assegnati. Ci sono inoltre 8 negozi, di cui 4 locati e 19 altri locali, probabilmente salette condominiali, di cui 2 locati, 1 in uso ad Acer e 1 di proprietà di privati. Esistono pertanto 15 locali vuoti o inutilizzati.

La popolazione residente nell'area del quadrilatero è di 709 abitanti, di cui 405 di sesso femminile e 304 maschile. Per quanto concerne la distribuzione della popolazione nelle aree di circolazione, emerge una concentrazione maggiore in via Malvasia (296 abitanti) e in via Pier De Crescenzi (300 abitanti), mentre in via dello Scalo sono presenti 113 abitanti. Questo dato è coerente con il numero di alloggi disponibili (198 alloggi in via Malvasia, 202 in via Pier de' Crescenzi, 77 via dello Scalo). Rispetto alla fascia d'età, il dato che emerge chiaramente è l'elevata presenza di residenti anziani: 225 abitanti hanno un'età superiore ai 65 anni e di questi, 107 superano gli 80 anni. Per quanto riguarda la composizione dei nuclei, l'area di pertinenza è costituita da 422 famiglie, di cui 245 persone sole, 109 coppie, 38 nuclei con tre componenti, 21 con quattro componenti, 7 con cinque componenti e due famiglie di sei componenti. La media dei componenti delle famiglie residenti è 1,68 persone. La popolazione straniera rappresenta il 27% ( 192 persone) sul totale della popolazione residente nell'area. La fascia d'età maggiormente rappresentata è quella 15-29 (34 persone), seguita dalla fascia 0-14 (44 persone) e 30-44 (62 persone). La nazionalità maggiormente rappresentata è il Marocco (46 cittadini), seguita dalla Romania (35), Moldavia (12), Filippine (12), Tunisia (10), Albania (10), ucraina (6) e Russia (6).

Uno dei parametri più indicativi del disagio sociale che si rileva negli alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale sono gli elevati costi del riscaldamento invernale, uniti anche, seppur in misura minore, dal disagio patito nella stagione estiva a causa del limitato smorzamento dell'onda termica che i paramenti esterni riescono a produrre.

Le limitate disponibilità del programma non consentono di procedere al totale isolamento degli involucri esterni (infissi e cappotto sulle pareti esterne opache), ma risulta possibile procedere alla sostituzione totale di tutti gli infissi degli alloggi ed anche degli infissi delle parti comuni, per alcuni edifici che costituiscono la cortina del "Quadrilatero", potendo quindi ridurre la trasmittanza delle parti trasparenti, che sono, ovviamente, le più dispendenti di tutte le superfici esterne dei fabbricati, si prevede di sostituire gli infissi nei seguenti edifici:

Via Malvasia ccnn. 17 – 19 – 21;

Via Malvasia ccnn. 23 – 25 - 27;

Via Malvasia ccnn. 29 – 31 - 33;

Via Malvasia ccnn. 35 - 37;

Via Malvasia ccnn. 33/2;

Viene quindi ipotizzato l'utilizzo di infissi ad alta prestazione, con un valore dichiarato di Uw inferiore ad 1,1 W/mqK che ridurranno fortemente le dispersioni termiche, in regime invernale, degli edifici, questo in attesa di poter disporre delle risorse necessarie all'isolamento e quindi alla riqualificazione energetica totale dei fabbricati.

Oltre alle opere relative alla sostituzione degli infissi degli alloggi e delle parti comuni, si prevede l'installazione delle linee vita negli edifici che ne sono attualmente sprovvisti, in modo da consentire l'accesso in sicurezza ogni qual volta si renderà necessario intervenire sulle coperture dei fabbricati.

- ai sensi dell'art. 20 lett. a): l'intervento è compatibile con le norme urbanistiche vigenti per il Comune di Bologna e si potrà ottenere il titolo abilitativo sulla base dell'approvazione del progetto esecutivo assunta dal Consiglio di Amministrazione di Acer. Stante le caratteristiche di tutela che il RUE impone sulla zona, potrà essere necessario acquisire preliminarmente l'assenso della Soprintendenza ai beni BBAA per le caratteristiche estetiche degli infissi che si intenderà montare;

- ai sensi dell'art. 20 lett. b): trattandosi comunque di lavori corrente applicazione, non si avrà alcun effetto sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;

- ai sensi dell'art. 20 lett. c): non si sarà alcun impatto ambientale, ma anzi un miglioramento della qualità dell'ambiente indoor ed outdoor, in virtù della diminuzione del consumo di energia primaria.

- ai sensi dell'art. 20 lett. d): La compensazione ambientale è uno degli obiettivi del presente progetto, in quanto mirato alla riduzione delle emissioni in atmosfera di prodotti derivanti dall'utilizzo di combustibili fossili ed in generale alla riduzione di consumo di fonti energetiche non rinnovabili.

L'importo di spesa complessivo presunto relativo agli interventi di cui sopra fornisce, indicativamente, il seguente quadro economico:

<b>Ristrutturazione edifici ex vivaio Bastia</b>		
importo lavori	€	1.515.225,00
oneri per la sicurezza	€	75.761,25
Somma	€	1.590.986,25
oneri fiscali 10%	€	159.098,63
Incentivo per funzioni tecniche- art. 113 D.Lgs. 50/16	€	31.819,72
spese tecniche	€	159.098,63
allacciamenti	€	63.039,45
Contributi Autorità per la Vigilanza sui Il.pp.		600,00
Importo Totale	€	2.004.642,68

La tipologia dei lavori richiede l'autorizzazione sismica da ottenersi contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo.

Bologna lì 26.10.2018

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Fabio Andreon