



COMUNE DI BOLOGNA

Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione

Oggetto Intervento:

VILLA SALUS: REALIZZAZIONE LABORATORI IN STRUTTURE
PREFABBRICATE (PROGETTO DENOMINATO: S.A.L.U.S. W SPACE –
UIA01-047)

Codice Intervento: 6033

Tipologia Opere:
NUOVA COSTRUZIONE

Progetto: FATTIBILITA'
TECNICA ED ECONOMICA

Descrizione Intervento:

Realizzazione di strutture prefabbricate nel complesso denominato SALUS W
SPACE ad uso di ristorante e laboratori.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Ing. Lorenzo Cazzola

PROGETTISTA :

Ing. Lorenzo Cazzola



Titolo elaborato

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

PFTE	Eventuali note:			Scala: -
1	20/09/18	Prima stesura		Lorenzo Cazzola
N° Rev.	Data Rev.	Descrizione Revisione	Firma	Redazione



COMUNE DI BOLOGNA

**VILLA SALUS: REALIZZAZIONE LABORATORI IN STRUTTURE PREFABBRICATE – C. I. 6033
(progetto denominato: S.A.L.U.S. W SPACE – UIA01-047)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

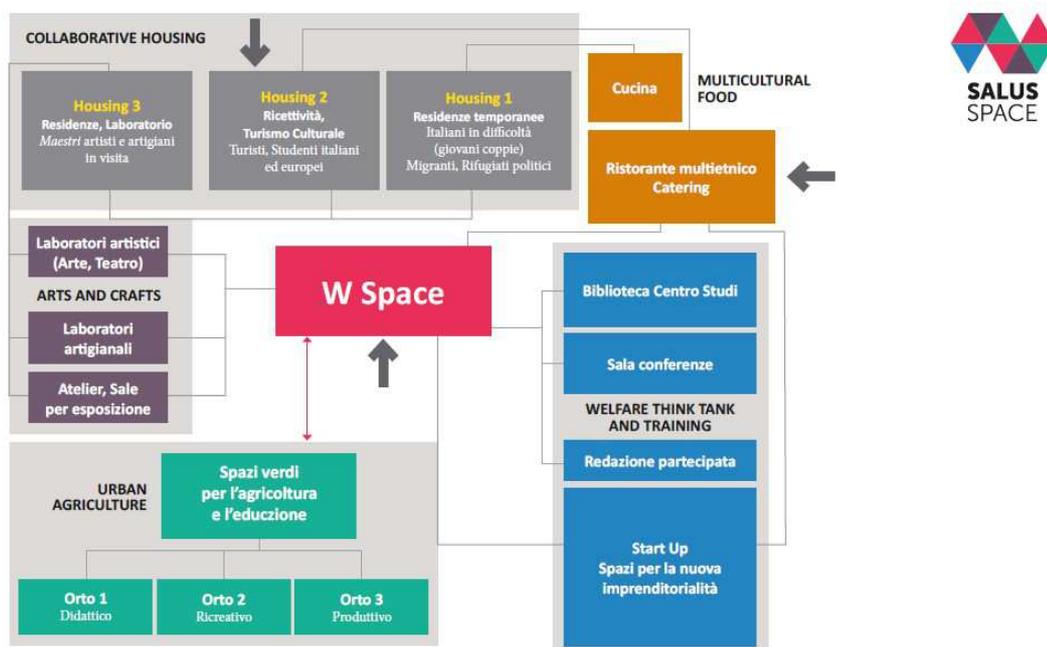
Premesse

L'Amministrazione Comunale si propone di realizzare un intervento di riqualificazione dell'area e riconversione della struttura di Villa Salus in via Malvezza 2/2, in un centro di servizi per la comunità, per il benessere e l'integrazione sociale, con il coinvolgimento i richiedenti asilo e rifugiati. Tale progetto di riqualificazione denominato "S.A.L.U.S. W Space – UIA01-047" ha ricevuto un finanziamento europeo di 5.000.000 di euro e prevede una durata di tre anni.

Il progetto è finalizzato a creare un nuovo spazio, sperimentale, che sia un centro di ospitalità, lavoro, welfare interculturale, ma anche un luogo di benessere collettivo, attraverso la riqualificazione e rigenerazione dell'area di Villa Salus.

Le azioni progettuali si sviluppano mediante una attività di progettazione partecipata con il coinvolgimento eterogeneo di diversi attori e soggetti coinvolti per rendere l'area un luogo aperto, accogliente e connesso con il quartiere e la città: residenti, istituzioni, associazioni, stakeholders di livello cittadino, migranti, partners di progetto.

Il cantiere di rigenerazione urbana, prevede la demolizione del fabbricato principale di Villa Salus, il recupero dell'edificio secondario e dell'intera area e la realizzazione di nuove costruzioni che ospiteranno le attività previste in progetto (residenze laboratorio, residenze temporanee, laboratori artistici e artigianali, ristorante multietnico, centro studi, sala conferenze, spazi per la redazione partecipata, spazi verdi per l'agricoltura e l'educazione, descritti nello schema delle attività allegato.





COMUNE DI BOLOGNA

La prima fase della realizzazione degli interventi riguarda il recupero funzionale delle ex camera iperbarica nella quale verranno ospitate le attività del centro studi, sala conferenze, redazione partecipata e gli spazi per la nuova imprenditorialità previste nel modulo Welfare Think Tank and Training. A questo intervento si affianca la demolizione dell'edificio principale esistente.

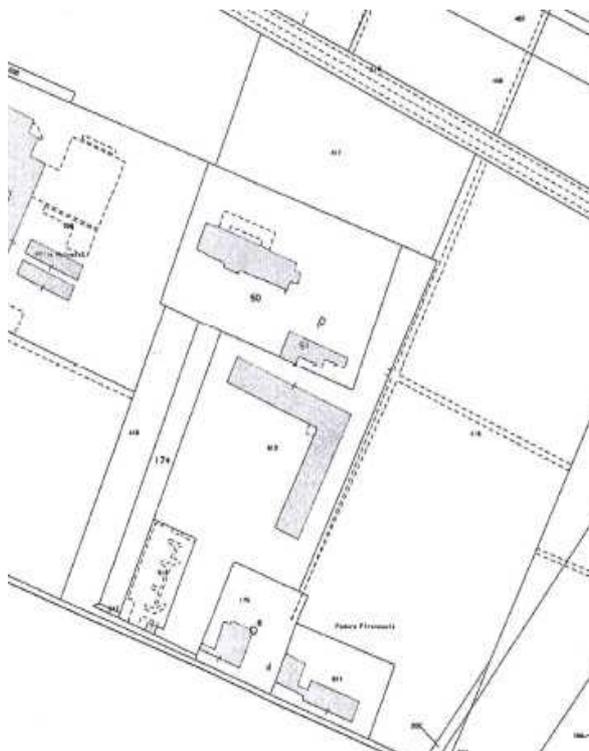
La seconda fase, oggetto in particolare della presente relazione, riguarda la realizzazione di un edificio destinato alle residenze temporanee e dell'area esterna di pertinenza. La terza fase riguarderà la realizzazione di un edificio nel quale verranno ospitati i laboratori, la ristorazione ed uno spazio espositivo. L'intervento sarà completato con la realizzazione degli spazi verdi per l'agricoltura e l'educazione e più in generale del completamento dell'area esterna di pertinenza dell'intera opera.

In attesa che venga completata la terza fase e che venga ultimato l'edificio adibito ai laboratori e al ristorante, si è deciso di predisporre alcuni prefabbricati che andranno ad ospitare temporaneamente queste attività, in modo da permettere fin da subito l'utilizzo della struttura SALUS W SPACE e l'avvio del progetto sociale.

Oggetto della presente relazione è appunto la realizzazione di tali strutture temporanee all'interno di locali prefabbricati, che verranno poi rimossi una volta che l'edificio vero e proprio sarà completato.

Inquadramento urbanistico

L'edificio oggetto di demolizione, è individuato al Catasto al Foglio 222 mappale 50 ubicato in via Malvezza 2/2, è disciplinato dal RUE all'interno dell'Ambito n. 148 Savena, ambito per i nuovi insediamenti di tipo misto, situazione Fossolo, come segnalato nel report allegato.





COMUNE DI BOLOGNA

L'edificio non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici (la Soprintendenza si è espressa sul fatto che "l'immobile non possiede i requisiti di interesse storico-architettonico tali da giustificare la tutela" con atto prot. n. 7631 del 11/05/2010) e non è classificato dal RUE di interesse storico documentale.

L'intervento complessivo di riqualificazione dell'area è compatibile con gli strumenti di pianificazione urbanistica. Sono in corso le procedure correlate alla conservazione della capacità edificatoria residua del lotto.

Descrizione dello stato di fatto

L'edificio oggetto di demolizione, e tutta l'area circostante appartengono interamente al Comune di Bologna.

L'appalto relativo alla demolizione dell'edificio esistente è in fase di ultimazione (rif.: Determina approvazione progetto esecutivo P.G. 265591/2017; impresa esecutrice I.CO.STRA s.r.l.).

Nella progettazione delle strutture prefabbricate, si terrà conto dell'area di sedime dei fabbricati ancora da realizzare, e nell'ottica di contenere i costi, verranno realizzate anche alcune predisposizioni a carattere definitivo, quali polifere, fognature, adduzione acqua etc.

Descrizione dell'intervento e delle linee guida progettuali

Le strutture prefabbricate dovranno ospitare le seguenti attività:

- Locale per la preparazione/riscaldamento dei pasti; probabilmente l'effettiva cottura di certe pietanze potrebbe avvenire anche altrove.
- Locale ad uso ristorante
- Alcuni spazi laboratori per workshop, installazioni, attività varie.
- Locale per piccole rappresentazioni (teatrino)

In riferimento alla tipologia di moduli, a partire dal modulo base di circa 250 x 600 cm (15 mq), potranno accorparsi due o più moduli secondo le necessità, in modo da raggiungere le dimensioni richieste (15, 30, 45, 60 mq).

Sono inoltre ricomprese nell'appalto, le strutture di appoggio dei moduli, (sottofondazioni e platea), e tutta l'impiantistica necessaria per dotare i moduli di corrente elettrica, scarichi e impianto acqua.

E' compreso inoltre la realizzazione di una porzione di parcheggio.

Tipologie costruttive

Ogni modulo è realizzato in funzione di standard prestazionali elevati :

- Involucro con pannelli sandwich. 7 cm con lamiera grecata esterna e camera interna con lana di roccia , copertura coibentata, pavimento con rivestimento omogeneo in pvc



COMUNE DI BOLOGNA

- Dotazione di stufetta elettrica da 1 KW (impianti elettrici con cavi diametro 3,8 cm da 32 ampere) e - se richiesto - servizio igienico allacciabile a rete idrica.

Ogni container dispone il proprio quadro elettrico.

Il container per la cucina, invece, potrebbe essere una tipologia realizzata su richiesta, già predisposta e studiata per il suo utilizzo, composta da due moduli di 30 mq ciascuno accorpati sul lato lungo e completo di vetrate.

I moduli cucina possono essere dotati di fornelli, che tuttavia hanno consumi molto elevati (i.e. 90 Kwatt) e di una cappa per i fumi.

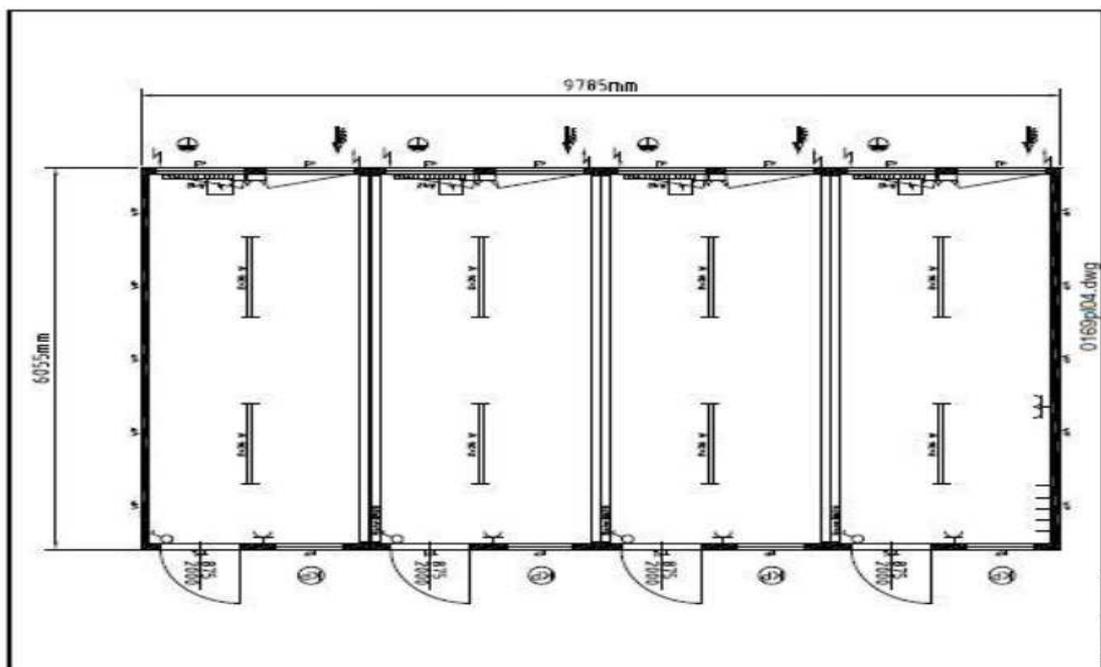
Pertanto, nella fase di utilizzo delle strutture temporanee per le attività di cucina e catering, sarà necessario e opportuno massimizzare la preparazione dei cibi presso altre sedi/strutture limitando la preparazione in loco.

- Ogni modulo ha 6 punti di appoggio ed ha bisogno di una superficie piana (in bolla) . Nel caso del sito, l'opzione preferibile suggerita è, in luogo di una superficie già asfaltata, stendere solamente uno strato di magrone, collocando pozzetti in CA (40 cm x 40 cm) in corrispondenza dei punti di appoggio.

Gli scarichi per i servizi igienici sono predisposti nei moduli a 40/50 cm da terra.

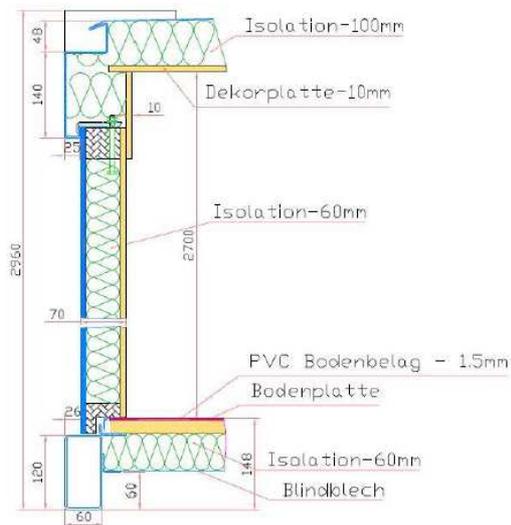
La superficie finita asfaltata, nel caso del parcheggio ad esempio, presenta delle problematiche legate sia alla pendenza naturale, sia alla tendenza dell'asfalto stesso a sprofondare nel tempo per effetto del carico; è quindi opportuno prevedere la stesura di strati di magrone.

Planimetria tipo di aggregazione di 4 moduli base (da 15 mq ciascuno)





Dettaglio costruttivo involucro tipo



Dettaglio costruttivo involucro

Ipotesi di affiancamento dei moduli



ACCESSIBILITA' DELL'AREA

Razionalizzazione dei percorsi di accesso al cantiere della struttura definitiva e accesso alle strutture temporanee, oggetto del presente intervento.

Collocazione delle aree destinate a parcheggio nella zona a ovest dell'accesso all'area, con futura realizzazione di filari di alberature protettive.

RISPARMIO ENERGETICO

Data la temporaneità delle strutture in oggetto, non sono previsti particolari accorgimenti per il risparmio energetico, tuttavia i moduli dispongono di propria coibentazione interna.



COMUNE DI BOLOGNA

GESTIONE DEI RIFIUTI

Data la presenza di locali nei quali verranno preparati/scaldati i pasti, si prevedono idonei spazi per la raccolta differenziata in relazione alla tipologia dei rifiuti, con adeguate aree di stoccaggio e di selezione.

DOCUMENTAZIONE TECNICA E INDAGINI PRELIMINARI

E' stato effettuato il rilievo planaltimetrico dell'area esterna di pertinenza dell'intero intervento.

Incarichi conferiti all'interno del progetto complessivo.

- Indagini e relazione geologica, verifica sulla qualità dei suoli: CGA STUDIO

Occorrerà procedere con la verifica delle eventuali presenze di residuati bellici (appalto in corso).

Per quanto riguarda le principali opere di urbanizzazione a servizio della zona di intervento (rete fognaria, forniture gas, acqua, energia elettrica, telefonia, illuminazione pubblica, ecc.), sono state condotte tutte le verifiche preliminari con gli enti gestori dei servizi.

Nel 3° adeguamento 2018 del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 è stato inserito anche l'intervento "Villa Salus: Realizzazione cabina ENEL MT" - C.I. 6027.

CONDIZIONI FINANZIARIE DELL'INTERVENTO

Nel 3° adeguamento 2018 del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 è indicato che l'intervento sarà finanziato mediante la voce Altre Entrate.

Nel documento di programmazione sopracitato è riportato l'importo complessivo presunto della spesa che risulta essere di € 600.000,00.

L'ipotesi di Quadro economico dell'appalto é il seguente:

VILLA SALUS: REALIZZAZIONE LABORATORI IN STRUTTURE PREFABBRICATE - C. I. 6033		
IMPORTO LAVORI A CORPO (A)		€ 470.000,00
ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) (B)		€ 5.000,00
sommano (C)		€ 475.000,00
ONERI FISCALI IVA AL 22% su: (A) + (B) + (C)		€ 104.500,00
sommano		€ 579.500,00
Incentivo per funzioni tecniche di cui art 113 del Dlgs 50/2016 (max 2%)		€ 9.500,00
ALLACCIAMENTI		€ 8.000,00
Accordo bonario (non dovuto)		
Imprevisti		€ 2.775,00
Contributo ANAC		€ 225,00
TOTALE		€ 600.000,00



COMUNE DI BOLOGNA

Per quanto riguarda una quantificazione di larga massima in merito al tempo necessario per portare l'iter di realizzazione dell'intervento alla conclusione dal momento in cui viene dato l'avvio al procedimento, si segnala: completamento progetto esecutivo, verifica e validazione, 1 mese; predisposizione elaborati di gara e procedura di gara, aggiudicazione, 3 mesi; stipulazione del contratto ed inizio lavori, 1 mese; fine lavori, 2 mesi; collaudi, allestimenti e forniture, 1 mese.

Il gruppo di commessa è così composto:

RUP: Ing. Lorenzo Cazzola

Progettista architettonico: Ing. Lorenzo Cazzola

Progettista platea di fondazione: Ing. Giovanni Manfredini

Progetto Impianti P.I. Davide Capuzzi - Ing. Vittorio Bianco

Coordinatore sicurezza: Geom. Giuseppe Sorice

Computi ed elaborazioni grafiche: Geom. Greta Pasi – Arch. Roberta Bianconcini

Allegati:

Inquadramento di massima dei prefabbricati nella planimetria

Bologna, 20 Settembre 2018

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Lorenzo Cazzola

