



COMUNE DI BOLOGNA

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

(art. 23 c.1 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.)

Messa a norma edificio Via Zanardi 50
Cod. int. 6434 - Importo € 250.000,00



il Responsabile del Procedimento
Geom. Mirko Lelli

Settore Manutenzione
UI Servizi di Manutenzione
UO Manutenzione straordinaria e cimiteriale
Piazza, Liber Paradisus, 10 - 40129 Bologna torre B



COMUNE DI BOLOGNA

Fabbricato di prop. Comunale Via Zanardi 50

Proprietà Comune di Bologna CDE 2327

Foglio 68 Mappale 145 sub 1 categoria A/10 – sup. catastale 848 mq.

Premessa e stato di fatto

Trattasi di fabbricato di proprietà comunale sito in Bologna Via Zanardi 50 acquisito nell'agosto del 2020.

L'edificio è posto su due piani, terreno e primo, prevalentemente ad uso ufficio, con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva.

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 60 con destinazione d'uso industriale/artigianale (ex carrozzeria) e negli anni a seguire è stato interessato da interventi di ristrutturazione che lo hanno portato alla destinazione d'uso attuale.

Il fabbricato, facilmente accessibile attraverso la viabilità ordinaria, attualmente risulta così composto:

Piano terra (h. 2,70)

- ambiente centrale , avente funzione di ingresso, adibito a Open space/uffici/sala demo;
- n.3 uffici e magazzino posti in posizione laterale nord-ovest;
- magazzino posto sul retro comprensivo di ingresso carrabile e zona di carico/scarico;
- disimpegno, servizi igienici e vano tecnico.

Piano primo (soppalco) h. 1,45 min. / 3,15 max

- n.2 zone uffici con servizio igienico e relativo disimpegno;
- zona controsoffittata non calpestabile;

L'involucro dell'edificio (di classe energetica B), con struttura portante in latero cemento e parzialmente in metallo (zona soppalco) , è composto da :

- una struttura perimetrale in muratura;
- pavimento controterra con finitura in ceramica;
- lastrico solare di copertura sovrastante il corpo di fabbrica del magazzino e degli uffici laterali con impermeabilizzazione bituminosa;
- copertura in laterizio a doppia falda inclinata zona centrale uffici /open space.

Il fabbricato è illuminato naturalmente sia da infissi perimetrali che da lucernari posti sia nella copertura piana che inclinata.

Dotazioni impiantistiche esistenti:

- elettrico, radiotelevisivo, riscaldamento/climatizzazione, idrosanitario.

Settore Manutenzione

UI Servizi di Manutenzione

UO Manutenzione straordinaria e cimiteriale

Piazza, Liber Paradisus, 10 - 40129 Bologna torre B



COMUNE DI BOLOGNA

Non sono presenti impianti solari e/o fotovoltaici.

L'area cortiliva esterna asfaltata è servita da due ingressi carrabili e da un ingresso pedonale, ed è destinata parzialmente a parcheggio pertinenziale coperto da pensilina.

Inquadramento urbanistico

L'edificio di proprietà comunale, codice edificio n. 2327, individuata al catasto urbano al Foglio 68 mappale 145, con una destinazione d'uso prevalentemente ad uso ufficio è ubicato in via Zanardi n.50, classificato dal PSC del Comune di come "territorio urbano strutturato - ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato" e normato dal RUE come "ambito n. 108 Zanardi Specializzato", all'interno della quale sono consentiti gli interventi previsti in progetto.

Obiettivi del progetto e prime indicazioni

L'amministrazione ha la necessità di trasferire nell'edificio in oggetto l'archivio storico dell'anagrafe / stato civile posto in Via Capramozza 15, oltre ai relativi uffici.

All'interno dello stesso edificio è intenzione di reperire ulteriori spazi destinati all'implementazione dell'archivio comunale di Via Zanardi 48, posto parzialmente in aderenza al corpo di fabbrica di Via Zanardi 50, oltre a creare un collegamento fra i due fabbricati.

Gli obiettivi del progetto sono quelli di procedere ai necessari interventi edilizi ed impiantistici volti alla creazione di spazi idonei all'uso descritto al punto precedente, oltre alla valutazione di interventi mirati all'adeguamento alla prevenzione incendi, strettamente connessi con il carico d'incendio.

In particolare occorre dare priorità ai possibili interventi di adeguamento normativo relativi a :

- miglioramento resistenza al fuoco delle strutture portanti;
- impianti di rilevazione fumi/spegnimento;
- impianto di allarme antincendio;
- compartimentazione fra eventuali diverse attività in particolare tra la zona uffici con presenza di addetti e la zona destinata all'archivio.

Pareri da acquisire

Parere di conformità antincendio Vigili del Fuoco.



COMUNE DI BOLOGNA

Livelli di progettazione da sviluppare

I livelli di progettazione verranno redatti in conformità a quanto previsto dall'art. 23 del Dlgs 50/2016 e s.m.i. e agli art. dal 24 al 32 del DPR 207/2010, per quanto riguarda il Progetto definitivo, e agli articoli dal 33 al 43 del DPR 207/2010 per quanto riguarda il progetto esecutivo.

Cronoprogramma di massima dell'intervento

Per l'esecuzione dei lavori si stima una durata di circa 4 mesi.

Quadro economico

Importo lavori a misura	€	160.000,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€	10.000,00
TOTALE LAVORI	€	170.000,00
Oneri fiscali 22%	€	37.400,00
Contributo autorità di vigilanza	€	225,00
Incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dlgs 50/2016	€	3.400,00
Spese tecniche	€	38.975,00
TOTALE	€	250.000,00

L'intervento è facente parte del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021_2023 cod. int. 6434, da finanziare per € 250.000,00 .

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Mirko Lelli

Bologna, lì 03/12/2020