



COMUNE DI BOLOGNA
Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione

PROGRAMMA LAVORI 2020

2^ ADEGUAMENTO

Riqualficazione ex barriera del dazio di Porta Santo Stefano

Codice Intervento
6362

SCHEMA DESCRITTIVA

Riqualficazione ex barriera del dazio di Porta Santo Stefano

CODICE INTERVENTO 6362

Premessa:

l'immobile in oggetto è un edificio neoclassico a pianta quadrata articolato su due piani ed impostato su rigidi schemi di simmetria all'esterno, mentre l'interno è stato nel tempo più volte trasformato e manomesso come si può vedere dall'aspetto delle finiture, tipiche degli anni '50-'60. L'intero edificio è tutelato e vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e pertanto ogni intervento manutentivo deve essere preventivamente autorizzato. Il presente documento è stato sviluppato anche sulla base della precedente relazione di stima redatta dalla U.I. Sicurezza e Logistica Aziendale del 13 ottobre 2014.

Dati geometrici e catastali:

Proprietà: Comune di Bologna – Cod. Patrimoniale 940 - A11

Superficie lorda del fabbricato: ca. 240 mq. su due piani (170 mq. piano terra e 70 mq. piano primo).

Dati catastali: Foglio 205 - Mappale 184 – sub. 1 e 3

Stato di fatto:

Lo stato manutentivo è fortemente degradato. Sono presenti diffuse criticità in ordine a:

- problemi in copertura che creano infiltrazioni diffuse nella zona sottostante



- presenza, su porzioni più o meno estese, di controsoffittature e/o pannellature in parte collabenti e non coerenti con la storicità dell'edificio (da rimuovere)
- pavimentazioni interne sconnesse e distaccate
- segni di umidità, muffe ed intonaci in fase di distacco su ampie superfici



- impiantistica elettrica e termica fatiscente anche a seguito delle modifiche apportate nel corso degli anni
- infissi esterni in legno, originari dell'epoca, fatiscenti con vetri di ridottissimo spessore protetti con inferriata al piano terra.

Ipotesi progettuali:

Riqualificazione ex barriera del dazio di Porta Santo Stefano (da sottoporre alla Soprintendenza per l'acquisizione di pareri preventivi) al fine di rifunzionalizzare lo stabile ad uso uffici (Libere Forme Associative, ad uso uffici dei servizi sociali di quartiere ecc.) volto ad eliminare le criticità sopra evidenziate:

- sgombrò di tutto il materiale di risulta accatastato all'interno dell'edificio
- ripasso del sistema di copertura al fine di eliminare le infiltrazioni (compresa installazione di sistemi provvisori per intervento e linee di vita per i successivi interventi di manutenzione della copertura)
- rimozione di ogni elemento posticcio di partizione, controsoffittature, materiale incoerente con la storicità dell'edificio con ripristino dello stato iniziale
- rifacimento integrale dei due servizi igienici esistenti
- revisione e rifacimento degli impianti elettrici, di trasmissione dati e cablaggio strutturato;
- realizzazione di impianto di condizionamento con installazione delle macchine in apposito vano adeguatamente allestito individuato in uno dei vani tecnici posti in angolo con modifica degli infissi per fornire la necessaria areazione
- rifacimento e sostituzione di tutti gli infissi interni ed esterni
- restauro e modifica dei portoncini di ingresso con installazione di adeguate serrature e sistema di controllo accessi
- rifacimento di tutta la pavimentazione interne
- rifacimento di estese porzioni di intonaco con trattamenti antiumidità e tinteggiatura di tutte le superfici interne
- sistemazione della scala interna di collegamento piano terra - piano primo con risagomatura dei gradini con messa in sicurezza e adeguamento del corrimano
- installazione di segnaletica, illuminazione di emergenza, estintori e presidi antincendio

In conformità a quanto indicato nell'Elenco annuale 2020, per l'intervento in esame è indicato un importo complessivo di € 400.000,00 :

Intervento minimale di riqualificazione	
Importo per lavori	€ 290.000,00
Oneri per la sicurezza	€ 20.000,00
IMPORTO LAVORI	€ 310.000,00
Somme a disposizione della stazione appaltante per: 1. lavori in economia e forniture escluse dall'appalto 2. rilievi, accertamenti e indagini 3. allacciamenti ai pubblici servizi 4. imprevisti 5. arredi 6. accantonamenti ex art.26, comma 4, L.109/94 7. spese tecniche per: 7.1) progettazione, D.L., coord. sicurezza 7.2) incentivo ($\leq 2,00\%$) ex art.2. rilievi, accertamenti e indagini 3. allacciamenti ai pubblici servizi 4. imprevisti 5. arredi 6. accantonamenti ex art.26, comma 4, L.109/94 7. spese tecniche per: 7.1) progettazione, D.L., coord. sicurezza 7.2) incentivo ($\leq 2,00\%$) ex art.18 L.109/94 8. spese per attività di consulenza e supporto 9. spese per pubblicità Totale	€ 21.800,00
Oneri fiscali 22%	€ 68.200,00
Importo totale intervento	€ 400.000,00

L'ipotesi di intervento analizzata in precedenza (intervento minimale di riqualificazione appunto) non tiene conto di ulteriori importanti problematiche insite nel fabbricato e non affronta il tema legato al comportamento sismico del fabbricato.

In particolare:

- distacchi ed ammaloramento dell'arenaria sulle facciate esterne del fabbricato
- problematiche legate agli sporti di gronda

La valutazione economica degli interventi necessari è di difficile computazione in quanto deve essere preceduta da uno studio di restauro conservativo e da una progettazione di vulnerabilità sismica.

Bologna, 20 aprile 2020

Il responsabile del procedimento
Geom. Giuseppe Sorice