



COMUNE DI BOLOGNA

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

(art. 23 c.1 D.Lgs. 50/216 e ss.mm.ii.)

Ristrutturazione dell'archivio di Via Zanardi 48-50

Cod. int. 6434 - Importo € 825.000,00



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

Dati patrimoniali

Fabbricato di prop. Comunale Via Zanardi 48

Proprietà Comune di Bologna CDE 1881

Foglio 68 Mappale 146

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

Fabbricato di prop. Comunale Via Zanardi 48

Trattasi di fabbricato di proprietà comunale sito in Bologna Via Zanardi 48 attualmente adibito ad archivio “tecnico e storico”.

L’edificio è posto su di un piano con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva, una posta su Via Zanardi e una posta su Via Manzi con ingressi sia carrabili che pedonali.

La costruzione del fabbricato risale al 1959 con destinazione d’uso industriale/artigianale 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, ha una superficie lorda di mq. 1372 con altezza media cm. 650, per una consistenza di m.cubi 10.600.

Oltre alla zona archivio il fabbricato è dotato di un corpo di fabbrica adiacente di altezza metri 3,00 circa adibito ad uffici e servizi igienici , posto in aderenza al fabbricato di Via Zanardi 50.

Le strutture portanti verticali sono in muratura e cemento armato, la copertura a tetto e le tamponature in muratura.

Il fabbricato è illuminato naturalmente da infissi perimetrali metallici.

Dotazioni impiantistiche esistenti:

- elettrico, idrico antincendio, impianti speciali , idrico sanitario, riscaldamento (uffici).

Fabbricato di prop. Comunale Via Zanardi 50

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.



COMUNE DI BOLOGNA

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 gli 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.

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

PUG

Nella seduta del 26/07/2021 il Consiglio comunale ha approvato con delibera PG 342648/2021 il Piano Urbanistico Generale (PUG); nella stessa seduta, con delibera PG 342650/2021 è stata adottata la Variante al Regolamento Edilizio.

Il Piano Urbanistico Generale e le modifiche apportate al Regolamento Edilizio entreranno in vigore a partire dal 29 settembre 2021, data in cui verrà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna l'avviso di avvenuta approvazione del Piano.

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.



COMUNE DI BOLOGNA

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.

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 6 mesi.

Quadro economico

Importo lavori a misura	€	635.000,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€	25.000,00
TOTALE LAVORI	€	660.000,00
Oneri fiscali 22%	€	145.200,00
Contributo autorità di vigilanza	€	375,00
Incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dlgs 50/2016	€	10.560,00
Imprevisti / Allacciamenti	€	8.865,00
TOTALE	€	825.000,00



COMUNE DI BOLOGNA

L'intervento è facente parte del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021_2023 4^ adeguamento cod. int. 6434, da finanziare per € 825.000,00 .

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Mirko Lelli

Bologna, lì 02/09/2021