



COMUNE DI BOLOGNA

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

SCHEDA DESCRITTIVA

VILLA PARADISO

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO DEI LOCALI DA DESTINARE A CUCINA E SALA PASTI

COD. INT. 5871

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Cioni

5/04/2019

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Territorio
Settore Manutenzione
U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale
40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

Relazione illustrativa

AREA

Il lotto oggetto del presente studio è di proprietà comunale
Proprietà Comune di Bologna Pos. Inv. B382

Nel programma triennale dei LL.PP. 2019 – 202 è stato inserito, con Codice d'intervento 5871, la ristrutturazione e l'adeguamento igienico sanitario di alcuni locali situati all'interno dell'immobile denominato Centro sociale anziani.

L'intervento si pone l'obiettivo, secondo le indicazioni ricevute dal Direttore del Settore Manutenzione, di adeguare gli spazi per una futura attività di somministrazione pasti destinata ad un'utenza disagiata.



INQUADRAMENTO STORICO

Gli immobili in questione furono acquistati dal Comune di Bologna con rogito del 13 febbraio 1976. Con atto P.G. 47960/75, il 22 dicembre 1975 il Consiglio Comunale aveva deliberato l'acquisto di “due fabbricati urbani con accessorio” e del relativo giardino. La proprietaria degli immobili era la Sig.ra Maria Mazza ved. Altobelli, da cui deriva il nome di villa Mazza con cui il complesso viene altrimenti conosciuto; più frequentemente troviamo invece la denominazione di villa Paradiso (al civ. 138 della via Emilia levante) e relativa dépendance (al civ. 140).

Con P.G. 42378/79, il 21 dicembre 1979 il Consiglio del Comune di Bologna approvò il “progetto per la ristrutturazione a Centro sociale” (civico 138) “e case parcheggio per sfrattati” (civico 140) del complesso di villa Paradiso. Il progetto prevedeva “la creazione di cinque appartamenti - parcheggio per sfrattati e un Centro sociale con sale destinate all'espletamento di vari hobbies e iniziative gestionali del Centro, servizi igienici, impianto bar, sale per il gioco, tavoli per ristoro e sistemazione esterna dell'area di pertinenza”. Con P.G. 19583/82 il Consiglio Comunale approvò poi una variante in corso d'opera per effettuare interventi di risanamento volti ad ovviare al degrado di alcune parti della villa e per l'acquisto di accessori impiantistici, attrezzature per la cucina, arredi e per l'installazione di un ascensore.

Con P.G. 11221/91, il 29 marzo 1991 la Giunta Comunale - giudicando problematica la convivenza nella stessa area di un Centro sociale e di residenze per sfrattati - approvò il progetto esecutivo relativo al cambio di destinazione d'uso della dépendance di villa Paradiso (civ. 140), da appartamenti per sfrattati a Centro diurno per anziani.

Il progetto prevedeva:

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione
U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale
40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

- lo smantellamento dei servizi igienici concepiti al servizio delle unità abitative con conseguente costruzione di servizi igienici per handicappati;
- la demolizione di una scala interna nell'appartamento in duplex;
- la creazione di nuove aperture;
- la rivisitazione e il completamento degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici per la nuova destinazione;
- la costruzione di un vano ascensore con sollevamento omologato per handicappati;
- la realizzazione di ripostigli, office, zona pranzo, zona relax, ambulatorio e un accesso carraio per entrata dei mezzi di servizio;
- la sistemazione e completamento dell'esistente area verde.

Come si evince dalle mappe IGM del 1884 gli edifici erano già esistenti in quell'epoca, seppur con sagoma differente in quanto non risulta presente la porzione di edificio annessa al civ. 140, denominata “castelletto”.



Nelle foto aeree del 1937 la sagoma corrisponde a quella attuale, così come nel Catasto urbanistico comunale del 1949.

Nel RUE del Comune di Bologna, gli edifici del complesso sono classificati come “edifici di interesse documentale”.



Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Territorio
Settore Manutenzione
U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale
40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it



RILIEVO_PLANIMETRIA

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Civ. 138 “Centro sociale”

Tipologia: edificio singolo, ascrivibile alla tipologia della “casa padronale” del territorio rurale bolognese.

N. di piani: 3 (Interrato, Terra, Primo).

Articolazione dei prospetti: prospetti lineari privi di elementi decorativi; tetto a padiglione.

Articolazione della pianta: planimetria quadrangolare; la distribuzione interna è stata radicalmente modificata per adeguare il fabbricato all'uso di Centro sociale.

Struttura e materiali: originariamente la struttura portante verticale era costituita da muratura in mattoni pieni. Durante i lavori di ristrutturazione dell'edificio (che si trovava in cattivo stato di conservazione), fu sovrapposta all'originaria struttura in muratura una struttura in c.a. (fondazioni, muri nell'interrato, travi, scale, orditura del coperto); i solai furono ricostruiti in latero-cemento.

Finiture: paramenti verticali esterni con superficie intonaca e tinteggiata. Copertura in coppi e lattoneria in lamiera e rame. Infissi parte in alluminio e parte in legno.

Pertinenze: giardino (comune al civ. 138) con zona centrale pavimentata e alberature ai lati. Centrale termica interrata.

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione

U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

VINCOLI

L'immobile è sottoposto alle disposizioni della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12. Dovrà quindi essere richiesta preliminarmente alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia l'autorizzazione ai lavori prevista dall'art. 21 del citato Codice

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'edificio è individuato al Fg. 244, Mapp. 7-297

DISCIPLINA URBANISTICA

Ambito	Ambito n. 80 Pontevicchio-Via Lombardia, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto
Situazione	Fossolo

Disciplina degli interventi

Si dovrà intervenire con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro (art.25, comma 2 del RUE)

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti definiti dall'art. 25, comma 2 del RUE.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE E GESTIONALI DEI LAVORI DA REALIZZARE

Gli interventi consisteranno essenzialmente in:

- demolizioni di murature e intonaci non storicizzati;
- rimozione di superfici e materiali incongrui;
- tinteggiature;
- sostituzione di infissi interni ed esterni;
- adeguamento igienico dei servizi;
- adeguamento dei locali alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (D.M. 14/06/89 n. 236);
- adeguamento normativo dell'impiantistica elettrica, idraulica e riscaldamento;
- fornitura di arredi per cucina
- fornitura e posa di elementi illuminanti;
- fornitura e posa di segnaletica di emergenza.

L'elenco degli interventi è da considerarsi descrittivo e non esaustivo, rimandando alla fase progettuale la localizzazione e tipologia degli interventi.

L'elaborazione progettuale dovrà riguardare il modo in cui rileggere gli spazi per la nuova destinazione, cercando di mettere nuovamente in evidenza quei caratteri formali andati perduti nel tempo.

UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

Gli spazi dedicati agli impianti e i relativi percorsi di accesso saranno conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, in particolare rispetto ai rischi di cadute dall'alto.

I locali tecnici saranno accessibili solo a personale autorizzato.

PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER I PIANI DI SICUREZZA

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento sarà costituito da:

- identificazione e descrizione dell'opera e individuazione dei soggetti con compiti di sicurezza, strutture presenti sul territorio al servizio dell'emergenza; nominativi delle imprese e lavoratori autonomi (adempimento in fase di esecuzione);
- esame generale dell'area di cantiere;
- disciplinare che contiene le prescrizioni per garantire il rispetto delle norme; procedure complementari e di dettagli da esplicitare nel POS misure relative all'uso comune di apprestamenti etc.;
- individuazione ed analisi delle criticità per particolari tipologie di intervento, interferenze con il personale del museo ed i visitatori, dislocazione del cantiere; conseguenti misure e procedure di sicurezza;
- valutazione dei rischi e disposizione delle misure di sicurezza, in riferimento alle singole operazioni di lavoro;

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Territorio

Settore Manutenzione

U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-

e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

- individuazione e determinazione della durata delle fasi di lavoro ed eventuali sottofasi; determinazione presunta dell'entità del cantiere per uomini-giorno;
- stima dei costi della sicurezza, con la conseguente definizione dell'importo da non assoggettarsi a ribasso;
- elaborati grafici (planimetria ed altri, accessi, zone di carico e scarico, zone di deposito e stoccaggio).

LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Dovrà essere eseguita:

- la progettazione definitiva per l'ottenimento dei pareri vincolanti degli enti:
 - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia
 - Ausl, Sicurezza Alimentare e Medicina del lavoro
- la progettazione esecutiva dell'intervento.

GRUPPO DI LAVORO

Progettista Architettonico	Arch. Roberto Cioni
Progettista Impianti	Ing. Flavio Cappelli – P.I. Andrea Ravanelli
Progettista Strutture	Ing. Giovanni Manfredini
Computista	Geom. Carlo Casagrande
Coord.. Sicur. Progettazione	Geom. Donato Tinari
Disegnatrice	Silvia Biasco
Direttore Lavori	Da nominare
Direttori Operativi	Da nominare
Coord. Sicur. Esecuzione	Da nominare

CONDIZIONI FINANZIARIE DELL'INTERVENTO

Il Programma Triennale dei Lavori Pubblici prevede per il 2019-2021, II adeguamento 2019, un impegno finanziario di Euro 220.000,00.

Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019 - 2021
2° Adeguamento 2019
Livelli di progettazione

Descrizione intervento	Responsabile di Procedimento	Cod. Int.	Importo intervento	A = da approvare C = confermato	Stato progettazione PF= Progetto Fattibilità PE= Progetto esecutivo	PG Approvazione
Ristrutturazione Villa Paradiso	Cioni	5871	220.000,00	A	PF	

TEMPI

PROGETTAZIONE		ESECUZIONE DEI LAVORI		
Definitiva*	Esecutiva**	Gara e Contratto d'Appalto	Esecuzione lavori	Collaudo
Mesi 1	Mesi 2	Mesi 6	Mesi 6	Mesi 6

* Compreso l'ottenimento dei pareri

** Compreso l'iter di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione
U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale
40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

L'intervento non appare compatibile con contratti di partenariato pubblico privato.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà effettuata ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.

QUADRO ECONOMICO

A)	Lavori	169.300,00 €
B)	Totale a base di gara	169.300,00 €
C)	Oneri della sicurezza	5.000,00 €
	Totale lavori	174.300,00 €
D)	Oneri fiscali 22%	38.346,00 €
E)	Fondo incentivante	3.486,00 €
F)	Spese tecniche	3.000,00 €
G)	Imprevisti	643,00 €
H)	Contributo AVLP	225,00 €
	Totale a base di gara	220.000,00 €

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n.50 e ss.mm., "Codice dei Contratti Pubblici
- Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137
- Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE del Comune di Bologna
- Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 28 marzo 2008 "Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale."
- D.Lgs.9/04/2008, n. 81. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503. "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."
- L.13/89, DM 236/89, DPR 503/96 sulle barriere architettoniche
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni."
- Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali n. 569 del 20/05/1992 "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici storici e artistici destinati a musei, gallerie, esposizioni e mostre".
- D.M. 3 agosto 2015, n.139, Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art 15 del Decreto legislativo 8 marzo 2006.
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n° 37 del 22/01/2008: Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Territorio

Settore Manutenzione

U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-

e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it

- O.P.C.M. 3274/2003 “ Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”
- DGR ER 1661/2009 “Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco di categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”
- Decreto Presidenziale 2013, n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. “



Vista Est



Vista Nord

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio
Settore Manutenzione
U.I. Edilizia

U.O. Edilizia Storico Monumentale
40129 Bologna - piazza Liber Paradisus n°10, Torre B - tel. 0512194362 - fax 0512193685-
e-mail: roberto.cioni@comune.bologna.it