



Consiglio regionale della Calabria

AREA GESTIONE - SETTORE TECNICO

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne – Nuova
sede dei Gruppi Consiliari sita in via Francesco Spasari n.3 - Catanzaro -



Dirigente del Settore Tecnico:

arch. Gianmarco Plastino

Responsabile Unico del Progetto:

arch. Vincenzo Sorrenti

Supporto al RUP

arch. Giampiero Mortellaro

Gruppo di lavoro:

ing. Caterina Ambrogio

arch. Maria Stella Sapone

Sommario

1.	Finalità e obiettivi	3
1.1	Obiettivi generali e specifici.....	4
1.2	Quadro esigenziale.....	4
1.3	Analisi della domanda e dell'offerta	4
2.	Analisi dello stato di fatto dell'area d'intervento o dell'opera	5
3.	Inquadramento territoriale dell'area d'intervento: corografia, stralcio dello strumento urbanistico comunale, verifica della compatibilità dell'intervento con gli strumenti urbanistici.....	11
4.	Individuazione delle possibili alternative progettuali	13
4.1	Descrizione dell'intervento.....	13
4.2	Proposta alternativa all'intervento	18
5.	Schemi grafici che descrivano e consentano l'individuazione delle caratteristiche essenziali delle alternative progettuali esaminate.	18
6.	Indicazione dei tempi previsti per l'attuazione delle alternative progettuali esaminate.....	19
7.	Stima sommaria dei costi.	19
8.	Confronto comparato delle alternative progettuali.	21

1. Finalità e obiettivi

Lo scopo del presente documento delle alternative progettuali, elaborato ai sensi dell'art. 41 comma 2 – dell'art. 2, Allegato I.7, del d.lgs. 36/2023, è quello di analizzare e valutare la fattibilità della realizzazione degli interventi relativi ai *Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne – Nuova sede dei Gruppi Consiliari sita in via Francesco Spasari n.3 piano 2° - Catanzaro*.

I locali interessati dai lavori, di proprietà della Regione Calabria, sono stati concessi in comodato d'uso gratuito al Consiglio regionale della Calabria, giusta contratto sottoscritto in data 10 luglio 2024 al Rep. n. 462 e in atti al prot. n. 14401 del 15 luglio 2024, per la durata di anni 10 e ospiteranno i Gruppi Consiliari.

Il comodatario, nell'ambito degli accordi contrattuali, ha assunto l'onere di provvedere alla gestione (utenze, imposte e tasse) e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in questione.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) rappresenta la prima fase del processo di valutazione *ex ante* di un intervento o di una singola opera.

In particolare, il documento sviluppa le analisi delle alternative di progetto e la relativa fattibilità tecnica, in relazione ai seguenti punti:

- la sostenibilità finanziaria e i benefici economico-sociali;
- la compatibilità ambientale e la verifica procedurale;
- l'analisi del rischio e di sensitività.

L'analisi delle alternative costituisce il momento preliminare e propedeutico del "processo decisionale" che, tenendo conto di tutte le variabili in gioco, porta alla migliore soluzione possibile, e, pertanto, si colloca a monte dello studio di fattibilità tecnico ed economico ed alla successiva fase della progettazione vera e propria.

Essa dovrà individuare la condizione per cui l'opera potrà soddisfare, sia in termini di efficienza che di efficacia, una determinata domanda di beni e/o servizi, e, nel caso specifico la predisposizione di ambienti atti ad accogliere funzioni amministrative istituzionali.

Nello studio delle alternative progettuali saranno affrontati tutti gli aspetti essenziali che aiutano alla decisione, calibrati in relazione all'importanza e alle caratteristiche dell'opera e sarà basato su metodologie e informazioni reperibili.

Attraverso il confronto di più scenari possibili di riferimento si perverrà alla decisione ottimale da adottare che tratterà l'avvio alla soluzione progettuale con più probabilità di successo.

Le soluzioni emerse e valutate attraverso l'esplorazione progettuale del DOCFAP potranno essere indagate con il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (seconda fase) e successivamente sviluppate secondo i dovuti approfondimenti esecutivi e di rispetto normativo, per permettere la realizzazione dell'intervento.

Il presente documento costituisce la base per la formulazione dei livelli successivi di progettazione.

1.1 Obiettivi generali e specifici

L'obiettivo generale che l'Amministrazione intende perseguire con la realizzazione dell'intervento in oggetto scaturisce dalla necessità di dotare il Consiglio regionale di nuovi spazi funzionali alle attività istituzionali, in particolare la nuova sede dei Gruppi Consiliari, in ragione dell'obbligato trasferimento dalla vecchia sede di Via Crispi n.33 in Catanzaro, non più disponibile in quanto ceduta dalla Regione Calabria nell'ambito di un interscambio di immobili all'Agenzia del Demanio.

Inoltre, con lo stesso intervento progettuale, si perseguono i seguenti **obiettivi specifici**:

- riqualificare gli immobili concessi nel rispetto degli obblighi contrattuali assunti;
- dotare la nuova sede dei Gruppi Consiliari di spazi ed ambienti idonei allo svolgimento delle attività istituzionali, nel rispetto degli standard di legge in materia di igiene e sicurezza.

1.2 Quadro esigenziale

La realizzazione dell'intervento oggetto di analisi è volta ad assicurare:

- i fabbisogni correlati al corretto svolgimento delle attività istituzionali;
- le specifiche esigenze qualitative e quantitative della amministrazione;
- il miglioramento della fruizione degli spazi alla specifica tipologia di utenza alla quale gli interventi sono destinati.

L'intervento progettuale dovrà garantire la qualità del processo e la qualità del progetto per quanto concerne sia gli aspetti legati alle regole tecniche che ai principi della sicurezza e della sostenibilità economica, territoriale ed ambientale dell'intervento, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, nonché, ove previsto, in relazione ai costi del ciclo di vita dell'intervento.

L'intervento dovrà dunque operare in modo da eliminare le carenze evidenziate, dovrà garantire l'ottimizzazione sia della qualità ambientale, consistente in opere volte al raggiungimento di livelli accettabili di comfort termico, acustico e igrometrico, sia della qualità ecosistemica, che rappresenta l'insieme delle condizioni atte a realizzare un contesto di benessere all'interno degli edifici, nel rispetto degli ecosistemi ambientali preesistenti e nella garanzia di un risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili, oltre l'obiettivo di una riduzione dei consumi.

1.3 Analisi della domanda e dell'offerta

L'intervento in oggetto, oltre a soddisfare i fabbisogni interni dell'utenza del Consiglio regionale della Calabria, contribuirà senz'altro a garantire il corretto svolgimento delle attività istituzionali decentrate all'interno di spazi ed ambienti idonei sotto il profilo funzionale e distributivo, in conformità con le norme in materia di igiene e sicurezza.

Gli immobili oggetto di riqualificazione saranno pensati in una ottica migliorativa rispetto allo stato preesistente, determinando un sicuro potenziamento dei livelli funzionali offerti e rivolti a tutte le categorie di fruizione.

2. Analisi dello stato di fatto dell'area d'intervento o dell'opera

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di intervento costituiscono parte integrante, è situato nel centro storico di Catanzaro, all'interno della Galleria Mancuso, in un tessuto urbano consolidato caratterizzato da una trama chiaramente definita, la cui struttura urbanistica presenta un impianto planimetrico medievale sul quale hanno inciso profondamente, oltre ai terremoti, anche gli sventramenti eseguiti tra il 1870 e il 1900. Le unità immobiliari, contigue e comunicanti tra di loro, poste al 2° piano (3° p.f.t.) di un maggior fabbricato a sette piani fuori terra, sono di proprietà della Giunta della Regione Calabria; le stesse sono state concesse in comodato d'uso gratuito, giusta contratto sottoscritto in data 10 luglio 2024 al Rep. n. 462 e in atti al prot. n. 14401 del 15 luglio 2024, per la durata di anni 10, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento regionale n.6/2017, ai fini dell'esercizio del ruolo istituzionale dei Gruppi consiliari.

L'immobile è incastonato nella fitta trama edilizia del tessuto storico del centro storico di Catanzaro, con facciata principale prospettante su via Francesco Spasari.

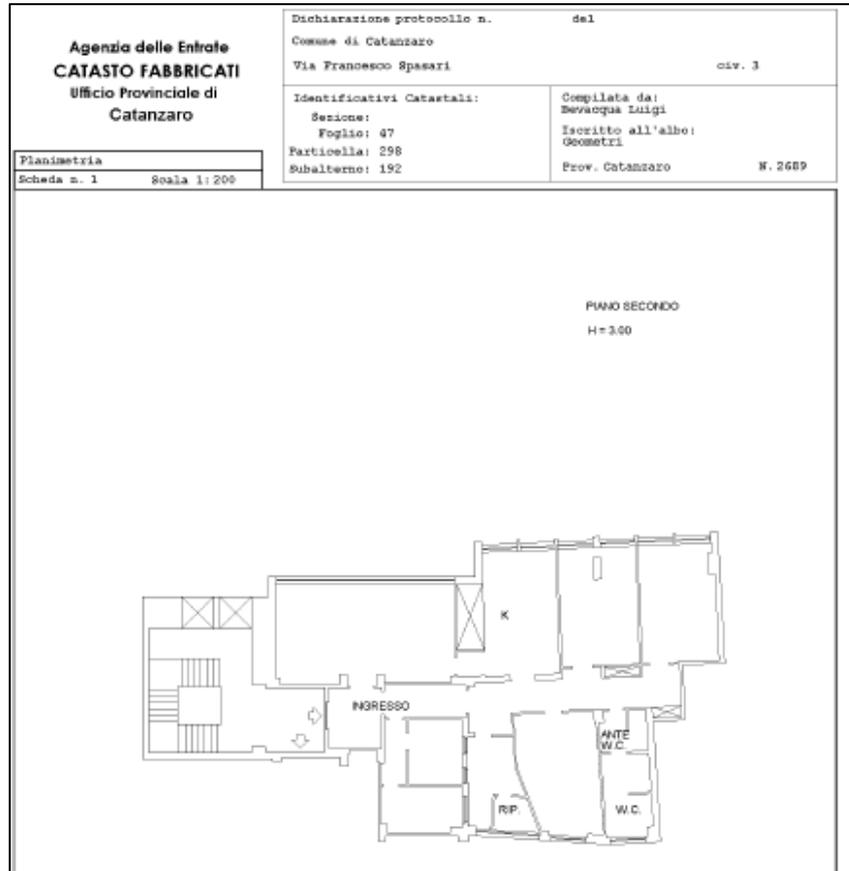
La costruzione, risalente agli anni ante '67, non è sottoposta a tutela ex art. 10, 12 e 13 del d.lgs. n. 42/2004. Le unità immobiliari, contigue e comunicanti, presentano un ingombro planimetrico irregolare; hanno una destinazione d'uso residenziale e risultano accessibili da una porta caposcala prospettante sul pianerottolo servito da scala e ascensore interno condominiale.

L'impianto distributivo interno si articola in spazi serviti (stanze) e spazi serventi (disimpegno/corridoi), secondo una configurazione lineare, con affacci verso l'esterno assicurati da finestre/portefinestre in ferro. Complessivamente le unità si sviluppano su superficie totale lorda di circa 385,00 mq, con altezza interna variabile tra i 3,00 mt e 2,75 mt, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante.

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente al N.C.E.U. foglio di mappa n. 47, particella n. 298, subalterni n. 192 e 194, rispettivamente in Zona 1, Categoria A/2^a, Classe 3 e Zona 1, categoria A/2^a, Classe 2.

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne - Nuova sede dei Gruppi Consiliari sita in Via Francesco Spasari n. 3, 2° piano – Catanzaro

 <p>Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p> <p style="text-align: right;">Data: 09/04/2024 Ora: 14:18:18 Numero Pratica: T253284/2024 Pag: 1 - Segue</p> <p style="text-align: center;">Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024</p> <p> Immobile di catasto fabbricati  Causali di aggiornamento ed annotazioni</p> <p>Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2024 Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ) Foglio 47 Particella 298 Subalterno 192 Classamento: Rendita: Euro 840,53 Zona censuaria 1, Categoria A/2^m, Classe 3, Consistenza 10,5 vani</p> <p>Indirizzo: VIA FRANCESCO SPASARI n. 3 Piano 2 Dati di superficie: Totale: 235 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 235 m² Ultimo atto di aggiornamento: (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)</p> <p>> Dati identificativi Comune di CATANZARO (C352) (CZ) (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023) Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CATANZARO (C352) (CZ) Foglio 47 Particella 298</p> <p>> Indirizzo VIA FRANCESCO SPASARI n. 3 Piano 2 (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023)</p>	 <p>Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p> <p style="text-align: right;">Data: 09/04/2024 Ora: 14:18:18 Numero Pratica: T253284/2024 Pag: 2 - Fine</p> <p>> Dati di classamento Rendita: Euro 840,53 Zona censuaria 1, Categoria A/2^m, Classe 3, Consistenza 10,5 vani (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)</p> <hr/> <p>> Dati di superficie Totale: 235 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 235 m² (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/02/2023, prot. n. CZ0007921</p> <hr/> <p>> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1</p> <p>> 1. ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO sede in CATANZARO (CZ) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007921 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.580207.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7921.1/2023)</p> <hr/> <p><i>Visura telematica</i> Tributi speciali: Euro 0,90</p> <hr/> <p>Legenda a) A/2: Abitazioni di tipo civile b) Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti* - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013</p>
---	---



Visura e planimetria catastale Foglio di mappa 47, particella 298, subalterno 192

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne - Nuova sede dei Gruppi Consiliari sita in Via Francesco Spasari n. 3, 2° piano – Catanzaro



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/04/2024
Ora: 14:19:03
Numero Pratica: T253578/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2024

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 47 Particella 298 Subalterno 194

Classamento:
Rendita: Euro 402,84
Zona censuaria 1,
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO SPASARI n. 3 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 143 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 129 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2024 Pratica n. CZ0015010 in atti del 14/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15010.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di CATANZARO (C352) (CZ) (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007922 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 580227.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7922.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 47 Particella 298

> Indirizzo

VIA FRANCESCO SPASARI n. 3 Piano 2 (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007922 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 580227.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7922.1/2023)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/04/2024
Ora: 14:19:03
Numero Pratica: T253578/2024
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 402,84
Zona censuaria 1,
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2024 Pratica n. CZ0015010 in atti dal 14/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15010.1/2024)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 143 m²
Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 129 m²

(ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007922 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 580227.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7922.1/2023)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/02/2023, prot. n. CZ0007922

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO sede in CATANZARO (CZ)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

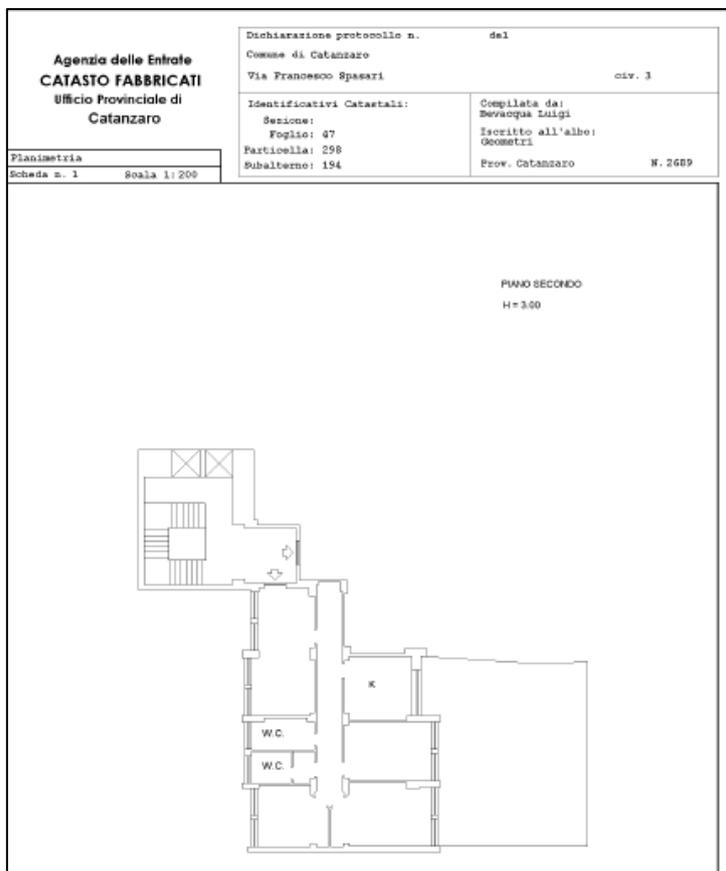
1. (ALTRE) del 09/02/2023 Pratica n. CZ0007922 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 580227.09/02/2023 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7922.1/2023)

Visura telematica

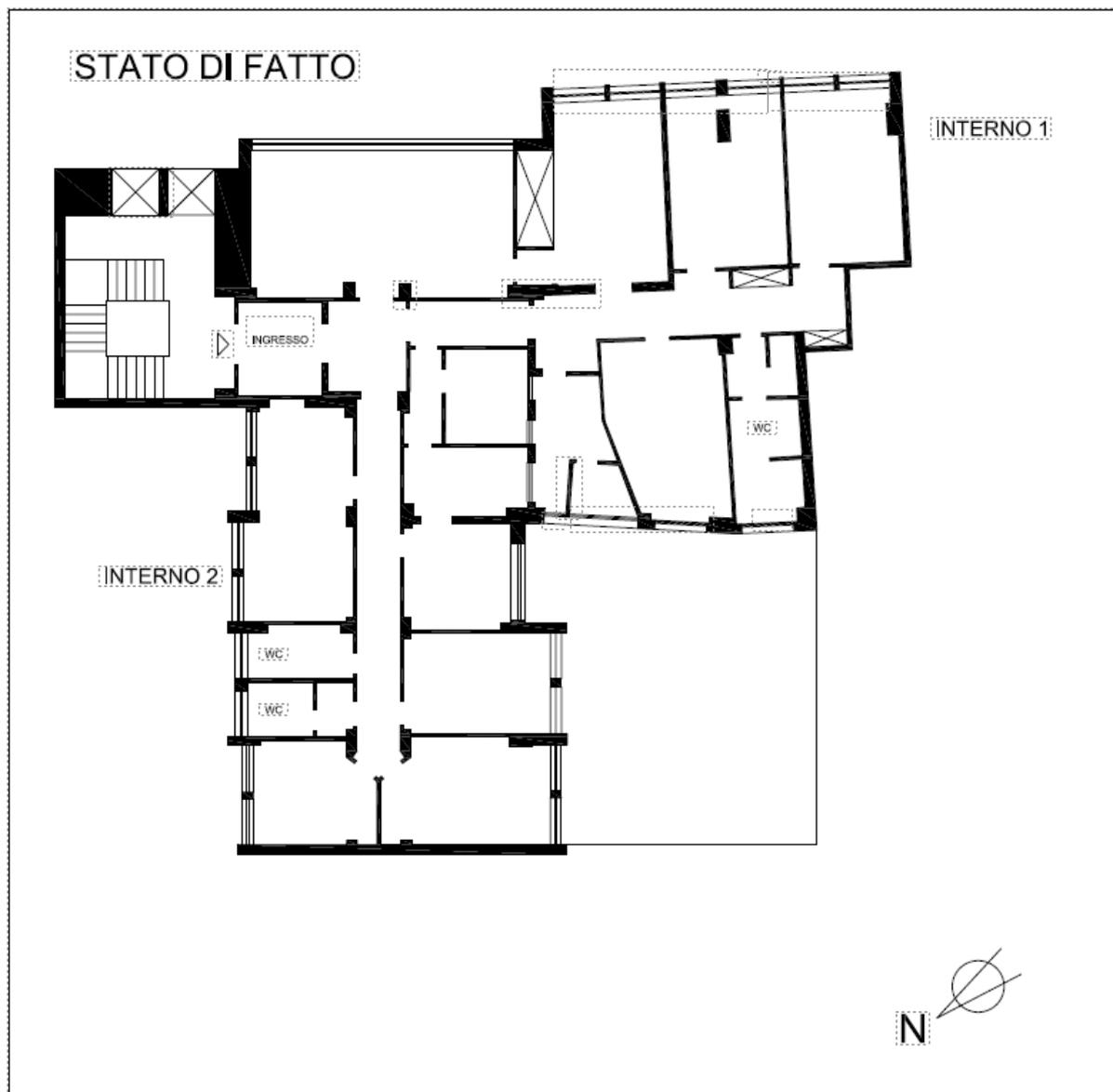
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Visura e planimetria catastale Foglio di mappa 47, particella 298, subalterno 194



Planimetria Stato di Fatto

Lo stato di conservazione complessivo è apparso molto precario, con condizioni di degrado avanzato esteso a tutte le componenti edilizie e impiantistiche, con conseguente pregiudizio di tutti i livelli prestazionali minimi atti a garantirne la fruizione.

In particolare, si è anche rilevata la copiosa presenza di umidità in corrispondenza di comparti di murature perimetrali contigue a chiostrine condominiali e degli infissi esterni, questi ultimi fortemente inadeguati e degradati. In sostanza non sono presenti idonee condizioni di isolamento, né sufficiente salubrità e dotazione impiantistica (termica, elettrica, igienico-sanitaria) per il corretto svolgimento delle attività previste, nel rispetto delle vigenti normative in materia di igiene e sicurezza.

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne - Nuova sede dei Gruppi Consiliari sita in Via Francesco Spasari n. 3, 2° piano – Catanzaro

Tali circostanze impongono un radicale intervento manutentivo esteso alle parti edilizie e impiantistiche, al fine di assicurare le condizioni di accettabilità in termini di standard qualitativi e prestazionali di tutti gli ambienti.



DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Lavori di manutenzione straordinaria relativa alle opere interne - Nuova sede dei Gruppi Consiliari sita in Via Francesco Spasari n. 3, 2° piano – Catanzaro



Documentazione fotografica

3. Inquadramento territoriale dell'area d'intervento: corografia, stralcio dello strumento urbanistico comunale, verifica della compatibilità dell'intervento con gli strumenti urbanistici.



Ortofoto



Ortofoto

4. Individuazione delle possibili alternative progettuali

Gli scenari proposti sondano le alternative progettuali possibili ai fini di soddisfare i requisiti e le attese espresse nel quadro esigenziale, mediante l'uso comparato di alcuni criteri di analisi basati sulle descrizioni preliminari delle caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche, economico finanziarie, gestionali e di manutenzione, oltre a quelle della qualità di inserimento e rispetto della compatibilità ambientale e paesaggistica.

4.1 Descrizione dell'intervento

L'ipotesi principale prospettata col presente documento riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria delle due unità poste al piano secondo, previo accorpamento funzionale. Le opere previste mirano a realizzare, oltre a una più funzionale distribuzione degli spazi, le condizioni di accettabilità in termini di standard qualitativi e prestazionali, nonché le dotazioni impiantistiche per come le vigenti disposizioni normative impongono per ciascun ambiente. Per l'unità immobiliare risultante, le divisioni interne e la configurazione dei diversi ambienti saranno determinate in base a precisi criteri compositivi, allo scopo di soddisfare le esigenze funzionali e assicurare la corretta fruizione ed esposizione di ciascun ambiente oltre, naturalmente, al rigoroso rispetto dei valori di aeroilluminazione naturale e delle superfici minime previste. Nello specifico gli interventi che si propone di eseguire comprendono le seguenti lavorazioni:

- Demolizione di divisioni interne e aperture nuovi vani porta;
- Rimozione pavimenti, rivestimenti, tubazioni e apparecchi igienico-sanitari;
- Rimozione degli infissi interni ed esterni;
- Rimozione dei controsoffitti esistenti;
- Realizzazione delle nuove pareti divisorie in lastre di cartongesso, parti mobili, contropareti;
- Posa in opera di nuovi di intonaci;
- Posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti;
- Posa in opera di apparecchi sanitari per i locali igienici riservati ai consiglieri e ai disabili, distinti per sesso;
- Posa in opera di infissi interni ed esterni;
- Posa in opera di controsoffittature;
- Realizzazione di impianto elettrico conforme alla normativa vigente;
- Realizzazione di impianti idrico – sanitari conformi alla normativa vigente;
- Realizzazione di impianto di riscaldamento e climatizzazione conforme alla normativa vigente;
- Realizzazione di impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
- Tinteggiature previa preparazione del sottofondo e finiture.

Demolizione di divisioni interne e aperture nuovi vani porta

Le opere di demolizione delle tramezzature, comprensive di taglio a forza di muratura per apertura di nuovi vani porta, si rendono necessarie per una migliore distribuzione degli ambienti che dovranno rispondere a esigenze spaziali di lavoro ad uso ufficio cui l'attività dei gruppi consiliari può essere assimilata.

Rimozione pavimenti, rivestimenti, tubazioni e apparecchi igienico-sanitari

Le opere di smantellamento dei servizi igienici esistenti consistono nella rimozione degli apparecchi igienico sanitari presenti incluse le tubazioni, demolizione dei rivestimenti delle pareti comprensive di spicconatura dell'intonaco sottostante fino a ritrovare il vivo della muratura, rimozione del pavimento e del sottostante massetto per uno spessore di circa 5 cm.

Rimozione degli infissi interni ed esterni

Allo stato attuale gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno che andranno ad essere rimosse tramite smontaggio del telaio e, in alcuni casi, anche del controtelaio per poter adeguare e uniformare la luce di apertura che deve essere pari o superiore a 80 cm.

Per quanto riguarda gli infissi esterni, in ferro a lastra unica, saranno rimossi unitamente ai controtelai e ai davanzali in marmo, lasciando inalterata la luce in modo da non apportare modifiche alle partiture esterne delle facciate.

Rimozione dei controsoffitti esistenti

È prevista la rimozione del controsoffitto esistente in lastre in gesso.

Tutti gli interventi di demolizione/rimozione saranno completati con carico/scarico del materiale e successivo trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate, come imposto dalle vigenti normative.

Realizzazione delle nuove pareti divisorie in lastre di cartongesso, pareti mobili, contropareti.

Le nuove pareti divisorie in lastre di cartongesso dello spessore di 12,5 mm saranno fissate mediante viti autoperforanti a una struttura di profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad interasse di 600 mm e guide a pavimento e soffitto fissate alla struttura.

In particolare, negli ambienti dei locali igienici si prevede l'utilizzo di lastre di cartongesso con caratteristiche idrofughe su entrambi i lati della parete comprensivo di pannello di lana di roccia dello spessore di 50 mm onde evitare fenomeni di condensa.

Per taluni ambienti, laddove le caratteristiche funzionali richiederanno maggiore flessibilità e/o adattamento di spazi, potrà valutarsi l'opportunità di ricorrere all'impiego di sistemi divisorii mobili (pareti vetrate, attrezzate, ecc.).

Al fine di ottimizzare l'efficienza energetica della scatola muraria, potrà prevedersi la realizzazione di contropareti interne dotate di apposito strato di coibentazione.

Posa in opera di nuovi di intonaci

Per uniformare le pareti nuove in cartongesso con quelle esistenti in laterizio si rende necessaria una rasatura con intonaco a spessore sottile (circa 2/3 mm per mano), previa stuccatura armata dei giunti tra i pannelli e tra i supporti adiacenti per evitare fessurazioni dovute alle differenti dilatazioni. Tali stucature saranno eseguite con retina coprigiunto e specifiche malte a base gesso, denominate "stucchi in pasta", specifiche per sistemi a secco.

Saranno, inoltre, eseguite opere di ripresa degli intonaci e delle parti di finiture in corrispondenza di pareti demolite.

Posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti

La pavimentazione delle stanze e dei disimpegni sarà realizzata sovrapponendo sul pavimento esistente una nuova pavimentazione in gres porcellanato o similare, rispondente ai coefficienti di attrito e usura. Gli stessi dovranno possedere requisiti di durezza e facilità di pulizia.

Anche le pavimentazioni dei locali igienici saranno eseguite in gres di colore chiaro mentre i rivestimenti delle pareti degli stessi locali saranno in maiolica smaltata.

Servizi igienici

È prevista la riconfigurazione dei servizi igienici, in considerazione della separazione funzionale uomo/donna e la realizzazione dei servizi destinati ai disabili, in ossequio alle vigenti normative.

Gli stessi saranno dotati di pezzi igienico/sanitari, rubinetterie e complementi a corredo.

Posa in opera di infissi interni ed esterni

Per il raggiungimento di un buon livello di efficientamento energetico si prevede la sostituzione degli infissi esterni esistenti con infissi con profili di classe A, dotati di vetrocamera e con valori di trasmittanza pari a quelli prescritti per la corrispondente zona climatica C.

Il progetto prevede la posa in opera di infissi, davanzali in marmo e sistemi oscuranti con avvolgibili, nel rispetto del prospetto esistente.

Per le porte saranno utilizzate porte tamburate, in PVC o vetro/alluminio a battente, dotate, ove necessario, di maniglione antipanico.

Controsoffittature

Per tutti gli ambienti dell'unità in progetto è prevista la realizzazione di controsoffittatura continua e/o modulare.

Questo assicura, oltre a un migliore risultato estetico, la possibilità di alloggiare i cavi degli impianti all'interno dell'intercapedine tra controsoffitto e solaio sovrastante, evitando la necessità di eseguire le tracce per i passaggi degli impianti all'interno delle murature.

Impianto elettrico

È prevista la realizzazione di un nuovo impianto elettrico, completo di quadri generali con interruttori di linee, punti prese, punti comando, impianto citofonico, telefonico e tv, conforme alle norme della D.M. 37/08 e ss.mm.ii. e alla norma CEI 64-8. Particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema delle canalizzazioni, al fine di limitare al minimo i passaggi sottotraccia sulle murature esistenti.

Dal quadro elettrico, alloggiato in apposito vano, si dipartiranno le dorsali per le varie linee (forza motrice, luce, tv, telefono).

La linea f.m. sarà alloggiata all'interno della controsoffittatura con punti presa e cassette disposte sulle tramezzature in cartongesso di nuova esecuzione.

La dorsale della linea luce (interruttori e corpi illuminanti) sarà anch'essa alloggiata all'interno della controsoffittatura, preservando l'integrità delle murature esistenti.

I passaggi sottotraccia saranno limitati al collegamento tra la dorsale e i punti di comando a parete. L'impianto sarà, inoltre, integrato da linee di cablaggio rete e quanto necessario per consentire la piena efficienza degli ambienti di lavoro.

Impianto idrico-sanitario

Gli immobili risultano già allacciati alla rete di adduzione comunale. I servizi igienici saranno serviti da una tubazione in polietilene, installata in apposito cavedio, e collegata alla centralina. Per la realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua fredda e acqua calda sanitaria si utilizzeranno delle tubazioni in multistrato di sezione adeguata.

La produzione di acqua calda avverrà mediante collegamento diretto alla caldaia a gas, collocata in apposito locale tecnico esistente. Le tubazioni saranno poste nei massetti e nelle tramezzature di nuova realizzazione.

Il sistema di scarico presenta già collegamento diretto alla rete comunale.

Per la realizzazione della rete interna di collegamento dei pezzi sanitari con la colonna, si impiegheranno tubazioni in pvc di adeguato diametro da alloggiarsi all'interno dei massetti. Ciascun servizio igienico sarà dotato di tutti i pezzi igienico-sanitari a corredo, completi di rubinetterie e materiali accessori. Particolare attenzione sarà destinata alla progettazione dei servizi igienici destinati ai disabili.

Impianto di riscaldamento e climatizzazione

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione invernale ed estiva, del tipo a espansione diretta a portata di refrigerante variabile, con generatore a pompa di calore per le funzioni di

riscaldamento e raffrescamento. La produzione di acqua calda sanitaria potrà essere direttamente collegata al medesimo sistema di climatizzazione attraverso un bollitore dotato di unità condensatore a espansione.

Le apparecchiature per la climatizzazione saranno costituite da unità esterne, collocate in corrispondenza dello spazio aperto direttamente accessibile dall'immobile in oggetto, e da unità interne collocate all'interno dei singoli ambienti da climatizzare o direttamente comunicanti con questi.

Si prevede un sistema a portata di refrigerante variabile con un'unica unità esterna, ovvero da più unità modulari in parallelo, a servizio di entrambe le ali dell'immobile.

Le unità interne avranno tutte le medesime caratteristiche funzionali differenziandosi esclusivamente per taglia e per tipologia installativa, in ragione della prestazione da garantire e della specifica collocazione; ovvero le tipologie potranno essere selezionate tra unità a parete, a mobiletto o canalizzabile.

All'impianto di climatizzazione sarà abbinato un impianto di ventilazione forzata con eventuale recupero termico: le aree e gli ambienti da servire saranno selezionati in ragione delle necessità derivanti dallo studio delle superfici disponibili ai fini dell'aero-illuminazione. Questa sezione impiantistica prevederà l'utilizzo di canalizzazioni dell'aria e terminali di diffusori per l'emissione in ambiente.

Impianto antincendio

Premesso che il numero massimo di presone presente non dovrebbe superare le 25 unità, è comunque necessario effettuare una valutazione dei rischi su luoghi di lavoro e stabilire il numero adeguato di estintori da disporre in base alla superficie utile (in media 1 ogni 150 mq), con la previsione della dotazione minima degli stessi.

Tuttavia, relativamente agli aspetti impiantistici, saranno effettuati gli opportuni approfondimenti nelle successive fasi progettuali.

Tinteggiature e finiture varie

Le pareti, previa opportuna preparazione del fondo da tinteggiare mediante scartavetratura, riprese di piccole parti di intonaco e fissativo, saranno tinteggiate, a più mani, con idropittura lavabile.

Tutte le forniture dei materiali e l'esecuzione delle lavorazioni dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi, ai sensi del D.M. 23 giugno 2022 n. 256 coordinato con il Decreto correttivo 5 agosto 2024 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica.

Quanto sommariamente appena descritto riguardo gli interventi da eseguire, potrà naturalmente essere suscettibile, ove ritenuto necessario, di modifiche nelle successive fasi progettuali e/o esecutive, al fine di migliorare le prestazioni funzionali, impiantistiche ed energetiche degli immobili.

4.2 Proposta alternativa all'intervento

L'alternativa consiste nella non realizzazione dell'intervento: in tale scenario rimarrebbe inalterato il degrado costante in cui versano gli immobili in oggetto, con uno stato conservativo che condurrà al progressivo decadimento e svalutazione dei cespiti. Tale ipotesi non può essere presa in considerazione in quanto, oltre a disattendere gli impegni contrattuali, comporterebbe una sostanziale e ingiustificata privazione per l'Ente di spazi dedicati all'esercizio delle proprie attività istituzionali.

5. Schemi grafici che descrivano e consentano l'individuazione delle caratteristiche essenziali delle alternative progettuali esaminate.

Si allega di seguito la proposta distributiva formulata per soddisfare le esigenze funzionali richieste.

Naturalmente, laddove risulti necessario, la medesima proposta distributiva potrà subire modifiche nelle successive fasi progettuali e/o esecutive, finalizzate al miglioramento funzionale e prestazionale dell'immobile in rapporto alle attività da svolgere.



Planimetria Stato di progetto

QUADRO TECNICO ECONOMICO				
Intervento di manutenzione straordinaria - Nuova sede di Catanzaro degli uffici dei gruppi consiliari del Consiglio regionale della Calabria -				
	Voce	Descrizione	Importo	
	A	Lavori		
A - Importo lavori	A.1	Lavori	€ 487.000,00	
	A.2	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ 12.175,00	
	A.3	Oneri della manodopera (inclusi in A.1)	€ 146.100,00	
	A.4	Forniture e arredi	€ 20.000,00	
	TOTALE IMPORTO LAVORI (A.1+A.2)			€ 499.175,00
	B.1	Prestazioni Tecniche		
B - Somme a disposizione	B.1.1	Servizi di Architettura e Ingegneria (Progettazioni, Direzione dei Lavori, Coordinamento per la Sicurezza, Collaudi) - Geologia	€ 57.195,28	
	B.1.2	Contributi previdenziali (CASSA) sulle competenze tecniche (4%)	€ 2.287,81	
	B.1.3	I.V.A. sulle competenze tecniche	€ 13.086,28	
	TOTALE SPESE TECNICHE (incluso iva e contr. prev.)			€ 72.569,37
		B.2	Imprevisti sui lavori (compreso IVA)	
	B.2.1	Imprevisti sui lavori (compreso IVA)	€ 27.454,63	
		B.3	Lavori in economia (compreso I.V.A.)	
	B.3.1	Lavori in economia (compreso I.V.A.) "previsti in progetto ed esclusi dall'appalto principale"		
	TOTALE IMPREVISTI E LAVORI IN ECONOMIA			
		B.4	Oneri aggiuntivi a discarica autorizzata di "rifiuti speciali" (compreso I.V.A.)	
	B.4.1	Oneri aggiuntivi a discarica autorizzata di "rifiuti speciali" (compreso I.V.A.)		
		B.5	I.V.A. sui lavori	
	B.5.1	I.V.A. sui lavori (10%)	€ 49.917,50	
	B.5.2	I.V.A. su forniture ed arredi (22%)	€ 4.400,00	
		B.6	Altro	
	B.6.1	Analisi ed indagini sulle strutture esistenti (compreso IVA)	€ -	
	B.6.2	Pareri, autorizzazioni, utilizzo suolo pubblico	€ 12.000,00	
B.6.3	Tassa autorità di vigilanza	€ -		
B.6.4	Allacciamenti pubblici servizi	€ 1.500,00		
B.6.5	Assicurazione RUP	€ 1.000,00		
B.6.6	Spese per pubblicità e commissioni	€ 2.000,00		
B.6.7	Spese organizzative e gestionali	€ -		
B.6.8	Incentivi alle funzioni tecniche	€ 9.983,50		
TOTALE ALTRO			€ 26.483,50	
C	IMPORTO TOTALE INTERVENTO: (A.1+A.2+A.4 + B.1 + B.2 + B.3 + B.4 + B.5 + B.6)		€ 700.000,00	

8. Confronto comparato delle alternative progettuali.

Come detto in precedenza, l'unica ipotesi praticabile risulta quella relativa all'esecuzione delle opere di manutenzione.

L'alternativa, infatti, consiste nella non realizzazione dell'intervento: in tale scenario rimarrebbe inalterato il degrado costante in cui versano gli immobili in oggetto, con uno stato conservativo che condurrà al progressivo decadimento e svalutazione dei cespiti.

Tale ipotesi non può essere presa in considerazione in quanto, oltre a disattendere gli impegni contrattuali, ciò comporterebbe una sostanziale e ingiustificata privazione per l'Ente di spazi dedicati all'esercizio delle proprie attività istituzionali.