

Documento:

committente:

**A**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
DIPARTIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE PENITENZIARIA
Provveditorato Regionale dell'Amministrazione Penitenziaria
Ufficio III-Risorse Materiali e Contabilità
Sezione IV-Edilizia Penitenziaria

Il Responsabile Unico di Progetto:
Ing. Sebastiano Antinoro

Il Progettista e Coordinatore della Sicurezza in Progettazione
Geom. Enrico Formentin



fase:

PES
RDO 4117029

progetto:

**Lavori di ristrutturazione palazzina demaniale per alloggio
e magazzino deposito ad uso dell'Istituto
via San Michele n. 150 Gorizia (GO)**

scala:

data:

25/06/2024elaborati: **Relazione generale**

pratica:

07/2024

A NORMA DI LEGGE LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL PRESENTE
ELABORATO DEVE ESSERE PREVENTIVAMENTE E FORMALMENTE AUTORIZZATA

STUDIO UNO
di Formentin Geometra Enrico
via Stiffoni 24
35017 Piombino Dese (PD)
Telefono 348 8202526
e-mail: enricoformentin@gmail.com
pec: enrico.formentin@geopec.it
P.IVA 03664980285
C.f. FRM NRC 74H07 B563X

INDICE

1. Premessa	3
2. Disponibilità' dell'area	3
3. Localizzazione dell'intervento.....	4
4. Inquadramento urbanistico	5
5. Stato di fatto	7
5.1. Descrizione del fabbricato	7
5.2. Documentazione Fotografica	8
6. Proposta progettuale	10
6.1. Descrizione complessiva dell'intervento e criteri progettuali	10
6.2. Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi	10
6.3. Descrizione delle scelte di progetto	10
6.4. Descrizione degli impianti.....	11
6.5. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche	12
6.6. Elenco delle lavorazioni principali	13
6.6.1. Opere edili ed affini	13
6.6.2. Impianto idrico-sanitario	14
6.6.3. Impianto Climatizzazione	14
6.6.4. Impianti Elettrici	14
7. Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	14
8. Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica.....	15
9. Calcolo sommario della spesa e quadro economico	15
10. Tempi di attuazione.....	17
11. Gantt	18
12. Conclusioni	19
13. Elaborati allegati	19

1. Premessa

La presente relazione è allegata al progetto esecutivo di un intervento edilizio finalizzato al recupero di un fabbricato facente parte del più ampio compendio demaniale oggetto della Casa Circondariale di Gorizia.

Il Ministero della Giustizia Dipartimento Amministrazione Penitenziaria ha ravvisato la necessità di procedere con lavori di ristrutturazione della palazzina "ex Caserma dei Carabinieri" sita in via San Michele n. 150 per alloggio del direttore e magazzini/deposito ad uso dell'istituto.

2. Disponibilità' del fabbricato

Il fabbricato oggetto d'intervento di ristrutturazione costituito da tre unità immobiliari ed è nella piena disponibilità dell'Agenzia del Demanio.

All'interno di esso sono presenti al piano terra i locali dell'ex caserma dei Carabinieri, uffici sala operativa, camere di sicurezza, servizi igienici, cucina centrale termica che saranno oggetto di ristrutturazione, con autorimessa e accessori che sarà oggetto di demolizione integrale.

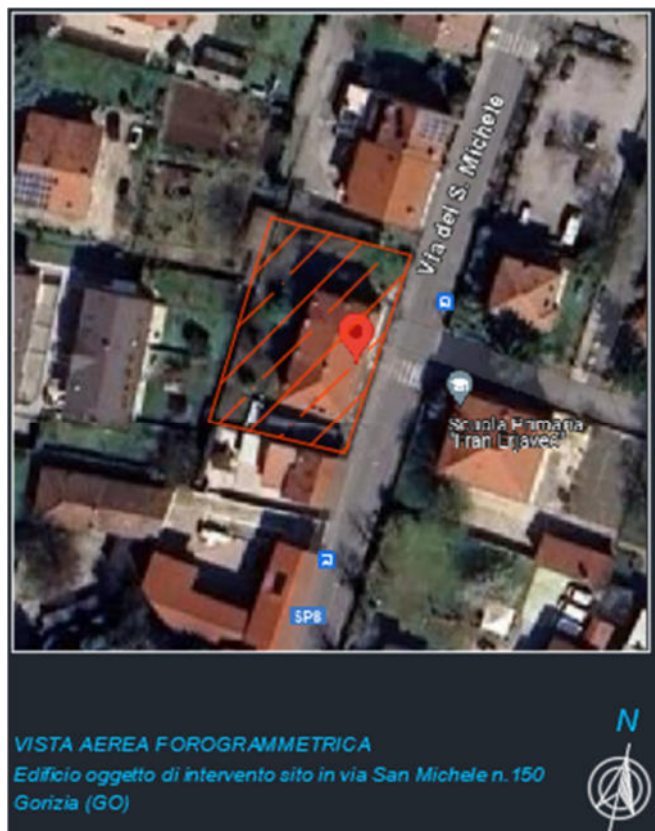
Al piano primo è presente l'alloggio del Comandante già ristrutturato, oltre ad un secondo alloggio invece attualmente dismesso che sarà ristrutturato e dato in uso al direttore.

Il bene oggetto d'intervento è campito in rosso nell'orto foto a seguire, legittimato urbanisticamente ad uso "Direzionale-residenziale"

3. Localizzazione dell'intervento

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Comune di Gorizia in una zona periferica; confina a sud con un fabbricato costruito a confine, a nord e ovest con lotti edificati mentre ad est con via San Michele. Il contesto generale in cui ricade è dotato di servizi pubblici con prevalente presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

Si riportano di seguito la foto aerea con individuazione del fabbricato oggetto d'intervento.



Il fabbricato oggetto d'intervento sorge su un'area di proprietà dello Stato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gorizia (GO) Foglio 8 mappale 311

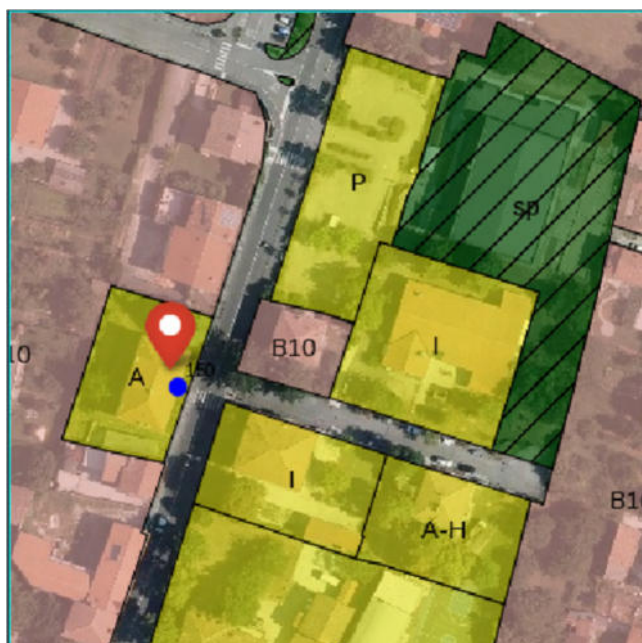
Si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa con l'individuazione dell'immobile in argomento:



4. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato oggetto di intervento è tipizzato, nel P.R.G. del Comune di Gorizia, in zona "A" non risultano vincoli paesaggistici che contrastano con l'intervento di manutenzione straordinaria previsto.

Si riporta uno stralcio dell'estratto dal P.R.G con l'individuazione dell'immobile in argomento:



5. Stato di fatto

5.1. Descrizione del fabbricato

L'edificio principale a pianta regolare si sviluppa su due piano fuori terra, con copertura a padiglione non praticabile e ha un ingombro di 20,40 ml x 11,65 ml per un'altezza pari a

ml 7,70, per una superficie coperta di 237,66 mq; la struttura è in muratura portante con solai piani latero-cementizi.

L'edificio secondario (autorimessa con accessori), a pianta rettangolare si sviluppa su un unico fuori terra con copertura piana e ha un ingombro di 12,70 ml x 4,10 ml per una altezza ml 3,30, questo edificio sarà oggetto di demolizione integrale in quanto in precarie condizione statiche e non più funzionale.

L'accesso al fabbricato avviene da un accesso carraio un accesso pedonale e un secondo accesso carraio/pedonale tutti da via San Michele.

I prospetti sono estremamente regolari e lineari, i prospetti a Est ed Ovest sono caratterizzati dalla successione di normali aperture, mentre quelli a Sud e Nord sono dotati di poche aperture tutte provviste di serramenti.

L'immobile si presenta soprattutto per la parte interna al piano terra degradato: sono visibili estese zone di prive di tinteggiature fenomeni dovuti principalmente all'umidità di risalita.

Anche sulla pavimentazione, sono visibili vistose chiazze bianche che evidenziano la presenza di una forte risalita di umidità.

Gli interni sono caratterizzati da:

- pavimentazione al piano terra in ceramica in cattivo stato di conservazione (in alcune parti sconnessa);
- intonaco, degradato e in distacco su alcune parti delle pareti e del soffitto;
- la copertura è del tipo a padiglione piana, in discreto stato manutentivo;
- gli infissi sia interni che esterni al piano terra nei locali dell'ex caserma risultano ormai vetusti ed in cattivo stato manutentivo
- gli impianti tecnologici sia per i locali dell'ex caserma che per l'alloggio al piano primo sono esistenti ma non funzionanti e presumibilmente non a norma.

5.2. Documentazione Fotografica



Vista fotografica sud est da via San Michele fabbricati oggetto d'intervento



Vista fotografica autorimessa con accessori oggetto di demolizione integrale



Vista fotografica est fabbricato principale oggetto d'intervento



Vista fotografica nord fabbricato principale oggetto d'intervento



Vista fotografica nord ovest fabbricato principale oggetto d'intervento



Vista fotografica ovest fabbricato principale oggetto d'intervento

6. Proposta progettuale

6.1. Descrizione complessiva dell'intervento e criteri progettuali

In linea con quanto previsto dalla normativa vigente, il progetto esecutivo ha quale obiettivo principale, oltre alla verifica della compatibilità tra le caratteristiche dimensionali e distributive dell'immobile e le principali opere necessarie alla ristrutturazione dello stesso.

In particolare, il progetto esecutivo come prima fase prevede la demolizione dell'autorimessa con accessori non più funzionale alle attività dell'istituto costruita a confine con altra proprietà ed in precarie situazioni statiche, in seconda fase una manutenzione straordinaria del fabbricato principale per la realizzazione al piano terra di uno spogliatoio con bagno, due archivi per la direzione dell'istituto, un deposito per la direzione dell'istituto oltre a due cantine abbinate all'alloggio del comandante e all'alloggio del direttore.

Esternamente saranno arretrati ed allargati i due accessi carrai esistenti per permettere un più agevole accesso all'area di pertinenza esterna al fabbricato.

Saranno realizzati dei parcheggi esterni a servizio dei dipendenti dell'istituto, oltre a quattro posti auto coperti da pensilina in ferro coperta, due a servizio dell'alloggio del comandante e due al servizio dell'alloggio del direttore.

Per quanto riguarda il piano primo, si precisa che l'alloggio del comandante è già stato ristrutturato, con il nuovo progetto esecutivo si provvederà alla ristrutturazione del secondo alloggio attualmente in disuso rendendolo agibile e utilizzabile dal direttore.

6.2. Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igienico sanitarie

Il fabbricato non è soggetto a vincoli di carattere ambientale, rispetta le norme igienico-sanitarie del regolamento edilizio del Comune di Gorizia.

Il D.P.R. n. 383/94, stabilisce che *“per le opere pubbliche statali o di interesse statale, salvo quelle destinate alla difesa militare, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata”* (art. 2 del D.P.R. n. 383/94).

Tuttavia, sentito l'ufficio tecnico edilizia privata, al fine delle modifiche per l'arretramento degli accessi carrai esistenti sul fronte stradale pubblico, è necessaria la presentazione di una SCIA segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 a ridosso dell'avvio dei lavori ed una conseguente pratica per l'occupazione suolo pubblico in quanto le opere riguardano anche la rimodulazione del marciapiede.

Le pratiche potranno essere avviate da un tecnico abilitato su procura speciale rilasciata dal direttore dell'istituto.

6.3. Descrizione delle scelte di progetto

Considerando lo stato di conservazione strutturale dell'immobile, si è predisposta una soluzione esecutiva di carattere conservativo, salvo modifiche di pareti interne al piano terra, che riguarda la riqualificazione con conseguente ripristino funzionale delle unità immobiliari in conformità ai dettami della vigente normativa in materia edilizia.

Dalle verifiche urbanistiche e vincolistiche effettuate presso l'ufficio urbanistica edilizia privata del Comune di Gorizia, non si sono rilevati vincoli o limitazioni agli interventi di manutenzione straordinaria previsti con il presente progetto esecutivo.

Per quanto descritto sopra, all'attualità è stata rappresentata una soluzione che prevede la riqualificazione del fabbricato, per la quale sarà necessario effettuare opere di non avranno un rilevante impatto.

Più in generale sarà variata la distribuzione degli spazi interni al piano terra creando alcune nuove murature interne al fine di realizzare ambienti adeguati alla funzione di archivio, deposito, bagno spogliatoio per l'istituto oltre a creare due cantine al servizio degli alloggi posti al piano primo.

Anche al piano primo il secondo alloggio destinato al comandante subirà una modifica di pareti divisorie interne creando una più ampia zona giorno un secondo bagno è una camera studio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il progetto esecutivo è stato così elaborato:

- Manutenzione straordinaria dei locali "ex caserma" con modifica pareti divisorie interne creando un deposito al servizio della direzione dell'istituto, uno spogliatoio con bagno, due archivi al servizio della direzione dell'istituto oltre a due cantine al servizio una dell'alloggio del comandante e una dell'alloggio del direttore, eseguendo il rifacimento degli intonaci, l'adeguamento degli impianti tecnologici, il rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti, delle tinteggiature, la sostituzione serramenti interni ed esterni.
- Manutenzione straordinaria dell'alloggio al piano primo con modifica di pareti divisorie interne ingrandendo la zona giorno, creando un secondo bagno una camera/studio, eseguendo il rifacimento intonaci, l'adeguamento degli impianti tecnologici, il rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti, delle tinteggiature, la sostituzione serramenti interni ed esterni.

Il tutto comunque è puntualmente indicato negli elaborati grafici progettuali allegati.

6.4. Descrizione degli impianti

E' stata prevista la realizzazione ex novo di nuovi impianti tecnologici connessi alle destinazioni dell'immobile, per i cui dettagli si rimanda alle relazioni tecniche specifiche, che allegate alla presente ne formano parte integrale e sostanziale.

6.5. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

I locali che saranno adibiti ad archivio deposito bagno spogliatoio, con un fabbisogno contenuto di risorse umane necessarie alla movimentazione del materiale da archiviare o semplicemente, da consultare sono previsti tutti al piano terra. Tali attività, oltre a non richiedere la costante presenza del personale incaricato all'interno del fabbricato, dovranno obbligatoriamente esser svolte da personale con una specifica idoneità fisica alla movimentazione di carichi.

In ogni caso, trattandosi di locali ubicati al piano terra, per l'accesso è garantita l'accessibilità ai diversamente abili. In progetto sono previsti tutti gli accorgimenti utili alla eliminazione dei dislivelli esistenti, mediante rampe di raccordo tra la quota stradale e quella interna agli ambienti.

Per l'accesso al piano primo, la larghezza delle rampe di scale supera i 95 cm pertanto per garantire la visitabilità l'accessibilità e l'adattabilità è possibile l'installazione di servoscala senza modificare la struttura portante del fabbricato rispettando quanto previsto dagli articoli 4-5-6 della Legge 13 del 09/01/1989 e s.m.i.

6.6. Elenco delle lavorazioni principali

In linea generale, le categorie principali di lavorazione necessarie alla realizzazione dell'intervento ed oggetto di computazione dei costi nella stima di massima, comprendono i seguenti interventi:

- opere edili ed affini:
 - interventi sull'area esterna di pertinenza consistenti nella adeguamento/ripristino di:
 - ✓ pavimentazione parcheggi esterni,
 - ✓ illuminazione esterna del fabbricato oggetto di intervento;
 - interventi sull'involucro esterno ed interno del fabbricato oggetto d'intervento (intonaci, tinteggiature, impermeabilizzazione, cappotto, sostituzione di infissi esterni);
 - interventi interni (demolizioni, ricostruzioni, intonacature, tinteggiature, infissi interni);
 - interventi interni (installazione di impianto certificato, di deumidificazione con tecnologia a neutralizzazione di carica C.N.T. Domodry, protetto da brevetto d'invenzione industriale, per l'eliminazione dell'umidità di risalita);
- impianti idrico sanitario;
- impianto di climatizzazione;
- Impianti Elettrici;

6.6.1. Opere edili ed affini

Di seguito sono riportate le tipologie di interventi edili con le lavorazioni individuate. Interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dell'involucro dell'edificio

- pulitura delle lattonerie esistenti e sostituzione (bonifica) dei pluviali esistenti;
- eliminazione e ripristino dell'intonaco in distacco dalle murature interne ed esterne;
- nuovo intonaco e rasatura finale in due mani;
- dipintura finale sulle murature presenti e quelle di nuova realizzazione;
- realizzazione di tamponature e tramezzature per la creazione di un deposito, uno spogliatoio un bagno due archivi a servizio della direzione dell'istituto oltre a due cantine al servizio degli alloggi del comandante e del direttore;
- opere edili finalizzate alla realizzazione recinzioni sistemazioni esterne, bagni, intonaci, rivestimenti e tinteggiature;
- opere da fabbro e da falegname: nuove porte esterne, nuovi infissi esterni ad alte prestazioni, con apertura anche a vasistas oltre alle porte interne.

6.6.2. Impianto Tecnologici

- Si rimanda ai rispettivi capitoli delle relazioni specialistiche;

6.4 Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione

Il progetto esecutivo non prevede interventi di ingegneria naturalistica in quanto trattasi di opere di manutenzione straordinaria di edifici già esistenti, avente l'area di pertinenza esterna in gran parte pavimentata.

La verifica sulla vulnerabilità sismica del fabbricato, non sarà necessaria in quanto l'intervento sarà di manutenzione straordinaria e non riguarderà le strutture portanti del fabbricato.

7. Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Le opere oggetto del presente progetto esecutivo ricadono nel campo di applicazione del d.lgs. 81/08 e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso Decreto. Il relativo Piano di Sicurezza e Coordinamento, che sarà redatto in sede di progetto esecutivo, dovrà essere conforme al D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii. Tale piano viene redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nominato dal Committente previa verifica del possesso dei necessari requisiti.

Esso dovrà svolgere un'azione di coordinamento nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nel progetto, sia selezionando soluzioni che comporteranno minori rischi durante l'esecuzione delle opere, sia accertando che il progetto segua le norme di legge e di buona tecnica.

Il piano di cui sopra dovrà, inoltre, essere integrato con i Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) redatti dagli appaltatori per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione di cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come Piani complementari e di dettaglio del P.S.C.

La pianificazione dei lavori dovrà mirare a ridurre, per quanto possibile, le possibilità di lavorazioni pericolose e tra loro interferenti, in particolare ogni attenzione dovrà essere mirata a limitare al massimo le interferenze del cantiere con le attività limitrofe.

Particolare attenzione, inoltre, dovrà essere riservata alle lavorazioni da eseguirsi in prossimità delle linee elettriche aeree, qualora presenti all'interno dell'area. Si precisa che ai sensi dell'art.11 del d.lgs. 81/08, è competenza del Responsabile dei Lavori o del Committente trasmettere all'organo di vigilanza territorialmente competente, prima dell'inizio lavori, le notifiche preliminari. Infine si precisa che le imprese appaltatrici avranno a carico la messa in opera e la manutenzione dell'insieme delle opere provvisorie di cantiere descritte nel quadro del P.S.C. per tutta la durata del cantiere.

8. Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica

Il progetto prevede interventi volti a ridurre i consumi di energia, grazie all'adozione di impianti e macchinari più efficienti e performanti, il tutto mirato al risparmio energetico ed all'autonomia di gestione. Per il miglioramento del rendimento energetico si provvederà, inoltre, alla sostituzione totale degli infissi esterni ed interni.

9. Calcolo sommario della spesa e quadro economico

La stima del costo dell'intervento è stato effettuato sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi opportunamente aggiornati con l'applicazione. In particolare, nel dettaglio, le opere da eseguirsi sono state suddivise nei seguenti centri di costo indicati nell'elaborato computo metrico e quadro economico.

10. Tempi di attuazione

Per quanto concerne una analisi in ordine ai tempi di attuazione, si rimanda al cronoprogramma contenuto nell'elaborato *"relazione e cronoprogramma"* allegato H.

11. Gantt

Per quanto concerne una analisi in ordine ai tempi di attuazione, si veda il cronoprogramma di cui all'allegato H.

12. Conclusioni

Il progetto esecutivo ha messo in evidenza che procedendo alla ristrutturazione dei locali attualmente in disuso si metteranno a disposizione dell'amministrazione penitenziaria un all'alloggio anche per il direttore, dei nuovi locali da adibire a deposito archivio bagno con spogliatoio dei parcheggi esterni di cui quattro coperti, garantendo inoltre una rivalutazione anche a livello immobiliare dell'intero fabbricato.

Il progettista:

Geom. Enrico Formentin

Il Responsabile Unico di Progetto

Ing. Sebastiano Antinoro
