



COMUNE DI ACQUI TERME

Provincia di Alessandria

**Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Fondo Complementare
D.L. n. 59/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 101/2021**

**Programma “Sicuro, verde e sociale:
riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”**

**LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE
IN GESTIONE ATC
SITO IN ACQUI TERME,
VIA MAGGIORINO FERRARIS 29 – LOTTO 1
(16 ALLOGGI)**

CUP B19J21024470001

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

- il D.L. 6 maggio 2021 n. 59 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 maggio 2021, n. 101 “Misure urgenti relative al Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” ha destinato 2 miliardi di euro a un programma di interventi di riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Regioni, dei Comuni e degli ex Istituti autonomi per le case popolari (I.A.C.P), demandando ad appositi decreti ministeriali l’individuazione degli indicatori di riparto su base regionale delle risorse, le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi, nonché di erogazione e l’individuazione degli obiettivi iniziali, intermedi e finali in relazione al cronoprogramma finanziario e in coerenza con gli impegni assunti nel PNRR con la Commissione Europea;
- gli interventi rientrano nel progetto “Sicuro, verde e sociale” finanziato dal Next Generation EU nell’ambito del PNRR;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 settembre 2021 ha ripartito tra le Regioni le risorse finanziarie suddette, demandando alle Regioni l’attivazione delle procedure per l’individuazione delle proposte da parte dei soggetti coinvolti;
- la Giunta Regionale, con deliberazione n. 3-4028 del 5 novembre 2021, ha approvato i “Criteri per la predisposizione del Piano degli interventi della Regione Piemonte”, relativi al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. C, punto 13 del DL 6 maggio 2021 n. 59, e di applicare i criteri di priorità di cui alla DGR n. 21-8477 del 22 febbraio 2019, demandando al Settore Politiche di Welfare Abitativo della Direzione regionale Sanità e Welfare tutti gli adempimenti conseguenti all’adozione della deliberazione;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1780 del 15 novembre 2021, il settore suddetto, ha approvato l’“Avviso per l’individuazione delle proposte di intervento finalizzate alla predisposizione del Piano degli interventi ammissibili a finanziamento nella Regione Piemonte e dell’elenco complementare”;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 329 del 14/12/2021, sono stati approvati gli interventi proposti a finanziamento da sottoporre, previa apposita domanda di partecipazione, agli uffici Regionali preposti;
- con Determinazione Dirigenziale Regionale n. 2258 del 30 dicembre 2021 il Settore Politiche di Welfare Abitativo della Direzione regionale Sanità e Welfare della Regione Piemonte ha approvato nell’allegato n. 1 l’elenco delle candidature ammesse al finanziamento, nel quale risulta compresa la proposta avanzata dal Comune di Acqui Terme per il fabbricato di Via Maggiorino Ferraris 29, per un importo finanziato di 480.690,49 Euro (era richiesto 800.000,00 Euro, concesso finanziamento parziale per concorrenza dell’ammontare disponibile);
- la Regione Piemonte con pec prot int 10214 del 04/05/2022 ha comunicato che in data 28 aprile 2022 - con nota prot. 2217 - il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) ha reso noto che il 14 aprile 2022, a seguito di avvenuta registrazione da parte degli organi di controllo statale, è stato pubblicato il testo ufficiale del Decreto Direttoriale n. 52 del 30 marzo 2022 di approvazione dei Piani regionali degli interventi ammessi a finanziamento (allegato A) e degli interventi ulteriori rispetto all’importo disponibile e assegnato a ciascuna Regione (allegato B);
- la Regione Piemonte con pec prot int 12887 del 01/06/2022 ha comunicato che, nelle more del perfezionamento con Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte dall’ammissione a finanziamento degli interventi edilizi di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ricompresi nel Piano regionale (allegato A) e dell’approvazione dell’elenco degli ulteriori interventi non ammessi a finanziamento

(allegato B) da parte del MIMS con Decreto Direttoriale n. 52 del 30/03/2022, occorre procedere alla fase di affidamento della progettazione come da cronoprogramma procedurale prevista dal Decreto MEF del 15 luglio 2021 e dell'Avviso pubblico regionale approvato con DD 1780 del 15/11/2021: 30 giugno 2022 per l'affidamento da parte della stazione appaltante della progettazione degli interventi;

- ravvisata pertanto la necessità del perseguimento degli obiettivi indicati nel PNRR sopra menzionato per il fabbricato di proprietà comunale in gestione ATC sito in Acqui Terme, Via Maggiore Ferraris 29, al fine di avviare le procedure per all'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva/esecutiva, direzione lavori e coordinamento sicurezza per l'efficientamento energetico del suddetto immobile, relativamente al LOTTO 1 di interventi, viene redatta la presente Relazione Illustrativa, che vuole essere un primo strumento di indirizzo per le successive fasi di progettazione, con le quali dovranno essere effettuate tutte le analisi e verifiche necessarie.

Soggetto titolare dell'iniziativa

Committente: Comune di Acqui Terme – Piazza Levi n. 12

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Marco Cascone, Dirigente servizio Tecnico e Patrimonio

Denominazione e Identificazione dell'intervento _ Localizzazione

“LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE IN GESTIONE ATC SITO IN ACQUI TERME, VIA MAGGIORNI FERRARIS 29 – LOTTO 1”.

Il fabbricato è ubicato in Acqui Terme, Via Maggiore Ferraris 29. L'immobile di proprietà comunale è in gestione ATC, Agenzia per la Casa del Piemonte Sud, in quanto destinato a casa popolare.



L'edificio, che è situato all'interno di un lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, si compone di due corpi di fabbrica, e presenta dimensione di circa 285mq [(2 x 15.30m) x 9.30m]; il fronte nord è prospiciente la pubblica via (via Maggiorino Ferraris), il ovest affaccia sull'area interna (corte) di larghezza variabile, il fronte est affaccia sulla pubblica via Nino Bixio. L'accesso al cortile avviene attraverso l'ingresso carraio posto a nord lungo la via principale; dal cortile si accede ai due vani scala (scala A e scala B).

Verticalmente l'immobile si sviluppa per 4 piani fuori terra (il primo piano è rialzato), il piano semi-interrato è adibito a cantine.

Le due scale servono rispettivamente otto alloggi ciascuna per un totale di sedici appartamenti, tutti di proprietà comunale, in gestione ATC e regolarmente assegnati e abitati (salvo alloggi momentaneamente sfitti in attesa di riassegnazione).

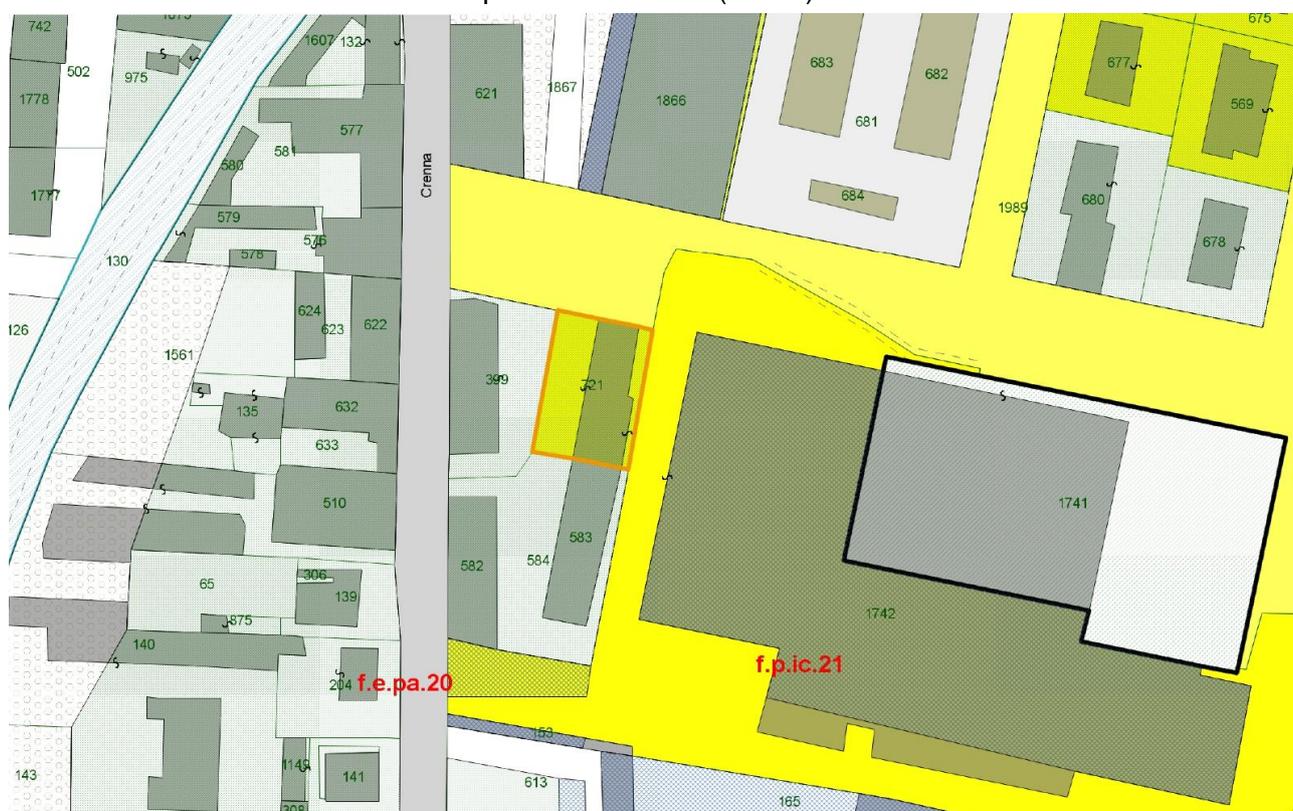
L'area di cortile di pertinenza del fabbricato lungo il lato ovest è asfaltata ed utilizzata per accedere alle scale e ove trova spazio qualche posto auto.

L'edificio ha struttura portante mista laterizio/calcestruzzo.

L'impianto termico degli alloggi è costituito da termoconvettori con bruciatore a gas metano, tipologia costruttiva datata, che non consente di scaldare gli alloggi in modo adeguato, in modo particolare nei servizi igienici dove sono in gran parte a soffitto e non funzionanti, e che comportano il passaggio di tubazioni gas in tutti i locali abitati, con conseguente maggior rischio di perdite. Solamente in alcuni alloggi, gli inquilini hanno autonomamente realizzato impianto a caldaia autonomo, con radiatori. I contatori del gas sono ubicati nelle logge.

I serramenti esterni del fabbricato dei singoli alloggi (finestre e persiane) sono stati sostituiti in anni recenti e sono in buono stato di conservazione.

Dati identificati PRGC: "Zona di completamento BF" – (Art.44)



E' catastalmente distinto al N.C.E.U. al fg. 23, mapp. 721.



L'immobile oggetto della presente relazione non riveste interesse storico artistico ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004.

La zona sismica per il territorio di Acqui Terme, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 4-3084 del 12/12/2011 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 65-7656 del 21/05/2014 e con la D.G.R. n.6-887 del 30/12/2019, è classificata al n. 3.

Nonostante per gli interventi ammessi a finanziamento, sia possibile attuare un insieme di tipologie di intervento (incluse spese tecniche) cumulativamente ammissibili nel limite di 50.000,00 € per alloggio, il finanziamento concesso per l'immobile di via Maggiore Ferraris n. 29, di 16 alloggi, è pari a poco più di 30.000,00 € per alloggio, pertanto nonostante questo costituisca di fatto un LOTTO 1 (in quanto potrebbe venire concessa in un secondo tempo anche l'importo al momento non finanziato), andranno realizzati gli interventi minimi per raggiungere l'obiettivo prefissato dal bando a valere sul fondo complementare al PNRR di efficientamento energetico e per fronteggiare le più urgenti esigenze di manutenzione straordinaria. Appare chiaro che occorrerà attuare delle scelte progettuali, non potendo intervenire su tutti gli elementi del fabbricato, a causa del ridotto contributo ottenuto.

Indagini geologiche e idrogeologiche preliminari

Non si ritiene necessario procedere alle indagini geologiche e idrologiche, considerato che il progetto comporta solo opere di manutenzione straordinaria e non essendo compresi nel progetto interventi di carattere strutturale o tali da modificare la struttura geomorfologica del terreno.





Descrizione - caratteristiche degli interventi

L'insieme organico degli interventi di manutenzione straordinaria di seguito indicati, permetteranno di migliorare significativamente le condizioni abitative degli inquilini di via Maggiore Ferraris 29, raggiungendo pienamente gli obiettivi prefissati dal Progetto "Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" del Piano Nazionale degli investimenti Complementari di cui al D.L. n. 59 del 06/05/2021. Infatti non solo si dovrà raggiungere l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, ma si dovrà garantire anche il generale miglioramento della sicurezza e del generale benessere dei residenti.

Ai fini della determinazione della stima dei costi, gli interventi valutati sono sinteticamente riferibili a:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- efficientamento energetico (con salto minimo di 2 classi).

Gli interventi, che dovranno più compiutamente essere analizzati e valutati in fase di progettazione definitiva/esecutiva, sono finalizzati al miglioramento energetico (al fine di raggiungere una prestazione energetica globale superiore di almeno 2 classi di quella esistente e che sarà

quantificabile dopo la redazione delle necessarie diagnosi energetiche) complessivo sono in particolare:

Per concorrere a conseguire l'obiettivo finale del PNRR del conseguimento di un risparmio del 35% del consumo medio ad alloggio oggetto di intervento, è richiesto un incremento minimo di due classi energetiche per ogni edificio o alloggio proposto a finanziamento, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, D.L. n. 59/2021 s.m.i., gli interventi ricompresi nel Piano nazionale per gli investimenti complementari devono essere attuati in coerenza con il principio dell'assenza di un danno significativo agli obiettivi ambientali (DNSH), di cui all'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020.

Considerato che i serramenti del fabbricato sono stati sostituiti in anni recenti e sono in buono stato di conservazione, la scelta di rivestire le facciate con cappotto termico renderebbe necessario lo spostamento e il riadattamento delle persiane, di recente sostituzione. Occorre valutare però se senza l'esecuzione del cappotto sulle facciate, il solo isolamento del sottotetto unitamente agli altri interventi permettano il raggiungimento del salto delle 2 classi e risparmio del 35%. Difficilmente data la poca altezza del locale cantinato si riuscirà a isolare l'intradosso del piano rialzato.

Considerato il montaggio delle opere provvisorie (ponteggio), si ritiene opportuno che si proceda alla ripassatura del manto di copertura e alla sostituzione delle lattonerie, all'installazione di due lucernari. Come prescritto dalla normativa si prevede l'installazione di linea vita per garantire la sicurezza dei lavori anche nelle successive manutenzioni.

Poiché sulla copertura del fabbricato sono presenti anche le antenne televisive che dovranno essere smontate in fase di rifacimento del manto, prevedendo di realizzare un nuovo impianto di ricezione televisiva.

Si opta di intervenire nel rifacimento degli impianti termici degli alloggi, eliminando completamente i termoconvettori a gas ed il relativo impianto di adduzione in favore di un impianto centralizzato valutando la possibilità di allacciarsi alla rete del teleriscaldamento e realizzare all'interno degli alloggi la rete dei radiatori alimentati da tubazioni in rame a vista, che correranno all'intradosso del soffitto del corridoio, e l'installazione di sistemi di termoregolazione per ogni singolo alloggio.

Dal momento che si prevede di intervenire sulle tubazioni del gas, si ipotizza anche di convogliare i contatori, oggi sui balconi, in batteria lungo il confine del lotto.

A completamento degli interventi di ripristino delle facciate si prevede la completa ritinteggiatura, compresa la verniciatura delle ringhiere in ferro e la sostituzione dei serramenti dei vani scala ed eventualmente dei portoncini degli alloggi, con delle porte blindate.

Si elencano di seguito e si rimandano a più approfondite valutazioni economiche altri interventi necessari: tinteggiatura delle pareti dei vani scala e relative ringhiere, installazione di scale retrattili per accesso al sottotetto, realizzazione di nuovo impianto citofonico, rifacimento della pavimentazione bituminosa del cortile, rifacimento della pavimentazione dei balconi con relativa impermeabilizzazione, sostituzione delle porte delle cantine, rifacimento impianti elettrici delle parti comuni.

Caratteristiche gestionali/sicurezza

La progettazione dovrà definire compiutamente gli aspetti legati all'organizzazione del cantiere e alla tempistica delle lavorazioni. Il progetto esecutivo sarà accompagnato dal Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., per la cui stesura il Coordinatore incaricato sentirà il Progettista (se differente) al fine di uniformare le indicazioni espresse in riferimento agli aspetti legati al progetto stesso (cronoprogramma delle lavorazioni, costi della sicurezza, etc...).

Andrà posta particolare attenzione in quanto andrà realizzato un sistema di sicurezza gestionale relativo alla necessità di eseguire interventi in fabbricato abitato, anche all'interno dei singoli alloggi. Sarà pertanto anche necessaria la redazione, oltre che del PSC, del DUVRI al fine di analizzare e descrivere correttamente la gestione delle interferenze tra le attività di cantiere e quelle abitative.

Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Le opere oggetto del presente progetto di fattibilità 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 definitivo e poi esecutivo, dovrà essere conforme al D.lgs. 81/08. Tale piano andrà redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nominato dalla 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 individuando soluzioni che comporteranno minori rischi durante l'esecuzione delle opere, sia accertando che il progetto segua le norme di legge e di buona tecnica, oltre a considerare che l'immobile è completamente abitato.

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.

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 sottolinea che le imprese appaltatrici avranno a carico la messa in opera e la manutenzione dell'insieme delle opere provvisorie di cantiere che saranno descritte nel quadro del P.S.C. per tutta la durata del cantiere.

Sostenibilità ambientale e compatibilità paesaggistica

Ai fini del presente progetto non si rende necessario procedere alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica in quanto si procede ad operare su patrimonio esistente.

Disponibilità delle aree e immobili

Tutte le opere ricadono su aree di proprietà dell'Amministrazione.

Indagini e rilievi

In base all'effettivo tipo di intervento richiesto, si rende necessario, durante lo svolgimento delle successive fasi progettuali, eseguire tutti gli opportuni rilievi di dettaglio.

Cronoprogramma

Il cronoprogramma delle attività tecnico-amministrative, necessarie alla realizzazione dell'intervento, deve essere compatibile con i limiti di tempo e gli obiettivi iniziali, intermedi e finali degli interventi del PNRR - Fondo Complementare di cui all'allegato 1 al Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 15 luglio 2021 – scheda progetto: “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” che prevede le seguenti scadenze:

1. entro il 30/06/2022 - affidamento della progettazione degli interventi
2. entro il 30/09/2022 - approvazione della progettazione esecutiva
3. entro il 31/12/2022 - pubblicazione dei bandi di gara per la realizzazione degli interventi
4. entro il 31/03/2023 - aggiudicazione dei contratti
5. entro il 30/06/2023 - consegna/avvio dei lavori
6. entro il 31/12/2024 - realizzazione del 50% dei lavori
7. entro il 31/03/2026 - ultimazione dei lavori e approvazione del certificato di collaudo

Quadro economico

Il quadro economico andrà predisposto con progressivo approfondimento in rapporto al livello di progettazione al quale è riferito e con le necessarie variazioni in relazione alla specifica tipologia della stessa opera. La stima del costo dell'intervento è stata effettuata sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi.

A - LAVORI				
A.1	lavori			315.000,00 €
A.2	oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta			25.000,00 €
		SOMMANO (A)		340.000,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE				
b.1)	imprevisti sui lavori (6% di A) IVA inclusa			20.400,00 €
b.2)	spese tecniche			58.790,77 €
b.2a)	Progettazione def/esecc		28.381,75 €	
b.2b)	Direzione lavori e contabilità		16.033,84 €	
b.2c)	Sicurezza CSP/CSE		13.269,39 €	
b.2d)	Redazione APE post operam		1.105,79 €	
b.3)	incentivo per funzioni tecniche ex art. 113 del d.Lgs. 50/2016 (2% di A)			6.800,00 €
b.4)	spese per pubblicità e notifiche (ANAC)			500,00 €
b.5)	spese per indagini, verifiche, accertamenti ecc			4.000,00 €
b.6)	I.V.A. / oneri fiscali			49.802,96 €
b.6a)	IVA per lavori 10% di (A)		34.000,00 €	
b.6b)	per prestazioni professionali (4% di b.2)		2.351,63 €	
b.6c)	IVA per prestazioni professionali 22% (b.2 + b.6b)		13.451,33 €	
b.7)	arrotondamenti			396,76 €
		SOMMANO (B)		140.690,49 €
TOTALE GENERALE (A+B)				480.690,49 €

NOTE:

Importo presunto dei lavori:

Per l'elaborazione del presente studio di fattibilità, l'importo presunto dei lavori è stato determinato sulla base di raffronti economici con opere simili a quella oggetto di studio, senza alcuna redazione di stima sommaria di costi o computi metrici estimativi.

Importo per spese tecniche e servizi di verifica:

La determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria, è stato redatto ai sensi del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 (Codice degli appalti), e del relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016. In allegato schede di calcolo.

Acqui Terme _ 08/06/2022

UFFICIO TECNICO
COMUNE DI ACQUI TERME