



COMUNE DI MONTE CAVALLO

Via Roma, 19

Tel. 0737-519618 - Fax 0737-519728

e-mail info@comune.montecavallo.mc.it

PROGRAMMA TRIENNALE OPERE PUBBLICHE 2019-2021

LOCALE COMMERCIALE - ABITAZIONE

Progetto di fattibilità Tecnico ed Economico

Relazione

Monte Cavallo li, 2 gennaio 2019



COMUNE DI MONTE CAVALLO

Via Roma, 19

Tel. 0737-519618 - Fax 0737-519728

e-mail info@comune.montecavallo.mc.it

TITOLO DELL'OPERA: Intervento di recupero e riqualificazione post sisma 2016, con demolizione e ricostruzione Locale commerciale ed abitazione, sito nel capoluogo (Piè del Sasso) via Roma n. 17.

ENTE ATTUATORE: Comune di Monte Cavallo

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI ED ECONOMICO-FINANZIARIE DELL'INTERVENTO.

L'intervento di recupero consentirà il ripristino della piena funzionalità dell'edificio sito nel centro di Monte Cavallo, con destinazione al P.T. a locale commerciale e P.1 abitazione, pienamente utilizzato prima di essere danneggiato gravemente dagli eventi sismici del 26 ottobre 2016 e seguenti, per il quale viene proposta la riqualificazione unitamente al contesto urbano circostante e quello paesaggistico.

L'intervento di recupero della ex Scuola – Locale commerciale ed abitazione è stato inserito nel secondo Programma delle Opere Pubbliche di cui all'Ordinanza del Commissario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016 n. 56 del 10.05.2018 “Approvazione del secondo programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. Modifiche e integrazioni alle ordinanze n. 27 del 9 giugno 2017, n. 33 dell'11 luglio 2017, n. 37 dell'8 settembre 2017 e n. 38 dell'8 settembre 2017. Le opere progettate non presentano particolari caratteristiche gestionali ed economico-finanziarie.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELLE COMPONENTI STORICO-ARTISTICHE, ARCHITETTONICHE, PAESAGGISTICHE, DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, SOCIO-ECONOMICHE, AMMINISTRATIVE E TECNICHE.

L'edificio oggetto di intervento, si trova nel nucleo storico comunale in Località Piè del Sasso, di fronte la sede comunale, fulcro del comune di Monte Cavallo, al quale si accede da una strada comunale e dalla piazza Caduti di Nassirija.

L'obiettivo dell'amministrazione comunale è quello di promuovere un'idea progettuale di ricostruzione unitaria della piazza (insieme alla sede comunale, anche esso danneggiato dal sisma) che porti allo stesso tempo ad una nuova definizione unitaria e contestuale della stessa, fulcro del Comune di Monte Cavallo, tutelando e la valorizzando il patrimonio artistico – culturale anche tramite la riqualificazione dell'intero contesto.

L'immobile oggetto di intervento, di proprietà comunale, gravemente danneggiato dal sisma del 2016, ha manifestato un importante quadro fessurativo, che ha interessato le strutture portanti in muratura soprattutto in corrispondenza del piano terra e del corpo scala, con evidenti lesioni di tipo diagonale, distacchi all'intersezione dei maschi murari, distacchi all'intersezione tra le strutture verticali ed orizzontali, è stato dichiarato inagibile dal centro coordinamento regionale.

L'area su cui insiste l'edificio oggetto d'intervento è individuata nello strumento urbanistico vigente, come zona "Residenziale di Completamento B2". L'edificio isolato, realizzato intorno agli anni 60, è originariamente destinato ad edificio scolastico a servizio del capoluogo con aule al piano terra e abitazione per l'insegnante al piano primo. Successivamente alla chiusura della scuola elementare, è stato oggetto di interventi e di trasformazioni al fine di destinare il piano terra allo svolgimento di attività di ristorazione e il piano primo a destinazione residenziale.

Il fabbricato presenta una pianta irregolare, formata dalla composizione di più spazi approssimativamente rettangolari e due piani fuori terra oltre al sottotetto al quale si accede tramite una botola; la superficie del piano primo è sensibilmente inferiore a quella del piano terra, inoltre sul lato est risulta addossato al corpo di fabbrica principale un corpo, presumibilmente realizzato successivamente, ad un unico piano destinato a deposito - legnaia.

Il fabbricato è destinato al piano terra a locale commerciale - ristorante mentre al piano primo, al quale si accede tramite una scala posta sul lato nord, la destinazione è residenziale.

Al piano terra trovavano spazio la sala ristorante, la cucina, i servizi igienici e altri locali di servizio, mentre al piano primo l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, terrazzo coperto, bagno e n. 3 camere. I paramenti esterni dell'intero complesso immobiliare sono intonacati e tinteggiati, il manto di copertura è in coppi, i canali di gronda e i pluviali sono tutti in lamiera verniciata, gli infissi esterni in parte in metallo ed in parte in legno. All'interno l'edificio presenta pareti tutte intonacate, mentre le pavimentazioni risultano per la gran parte in gres porcellanato e monocottura.

Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di recupero e riqualificazione dell'immobile, anche attraverso demolizione e successiva ricostruzione, finalizzato all'adeguamento sismico in base alle norme vigenti, attraverso una ricomposizione plano-volumetrica delle volumetrie esistenti, al fine di determinare un nuovo valore aggiunto all'edificio, sia per quanto riguarda il suo inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, sia per le qualità architettonica e materica del nuovo edificio.

ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE REALIZZATA E INDIVIDUATA

Data l'entità dell'immobile oggetto d'intervento, le opere progettuali strettamente legate all'intervento di recupero e riqualificazione dello stesso, in relazione al contesto ed alle tipologie edilizie tipiche del luogo, dandone valore aggiuntivo, non risultano sussistere possibili alternative tecniche alla soluzione progettuale individuata.

DESCRIZIONE DEI REQUISITI DELL'OPERA DA PROGETTARE, DELLE CARATTERISTICHE E DEI COLLEGAMENTI CON IL CONTESTO NEL QUALE L'INTERVENTO SI INSERISCE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DEI VINCOLI AMBIENTALI, STORICI ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI INTERFERENTI SULLE AREE O SUGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'INTERVENTO, NONCHE' L'INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE E I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI

L'opera progettata risulta conforme alle norme urbanistico-edilizie e paesaggistiche. Rispetto a queste ultime si ritiene che le opere progettuali, inerenti l'intervento di recupero del locale ex scuola, dal punto di vista architettonico e paesaggistico possano essere considerate migliorative rispetto alla stato attuale.

Non si modifica la volumetria ma, intervenendo in particolare sulla sagoma dell'edificio e sull'utilizzo di materiali tipici del luogo, l'immobile viene sottoposto ad una ricomposizione plano-volumetrica, determinando un nuovo valore aggiunto all'edificio. Per quanto riguarda eventuali vincoli di carattere archeologico o storico non si ravvisa la presenza di elementi di contrasto con le opere in progetto.

QUADRO ECONOMICO SINTETICO DI STIMA

1	Importo lavori	€ 279.660,41
2	Di cui per oneri per la sicurezza 3% (non soggetti a ribasso)	€ 8.389,81
3	Importo lavori a base d'appalto	€ 279.660,41
	Somme a disposizione	
4	IVA 10% sui lavori compresi oneri	€ 27.966,04
5	Spese tecniche stimate al 20%	€ 49.351,84
6	Contributo integrativo 4%	€ 1.974,07
7	IVA 22% sulle spese tecniche e contributo integrativo	€ 11.291,70
8	Altre somme comprensive di	€ 9.755,94
	Totale somme a disposizione	€ 100.339,59
	Importo totale di progetto	€ 380.000,00

Monte Cavallo, li 2 gennaio 2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DELL'AREA TECNICA
(Pietro Cecoli)