

Progetto di recupero di un complesso scolastico ubicato in via sulla Cresta da destinare ad ERP.

Relazione generale

Premessa

A seguito della nota n. 10796 del 21/06/2019 dello IACP di Palermo al Comune di Termini Imerese in cui si richiedevano immobili di proprietà comunale disponibili da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, il Comune di Termini Imerese con pec del 26/06/2019, informava questo I.A.C.P. della disponibilità di un immobile nel centro storico, in disuso, precedentemente destinato a complesso scolastico di circa 5.000 mc.

L'immobile è identificato in catasto al:

Fg.MU particella n.1867 – in via Chiasso Ruderì, n.5 categoria A/6;

Fg. MU Part.IIa 1868 sub 2 Via Parlatoio, n.13 - categoria B1;

Eseguiti i sopralluoghi e i rilievi necessari, questo I.A.C.P. ha ritenuto idoneo il complesso, ben disimpegnato e pertanto facilmente adattabile alla nuova destinazione d'uso, la sua fattibilità è subordinata all'ottenimento della conformità urbanistica.

L'immobile consta di una struttura in cemento armato di n.3 elevazioni (piano terra, primo e secondo), con copertura piana, solai latero-cementizio in c.a., infissi in ferro, serrande in plastica, pavimenti in graniglia di cemento. Le condizioni strutturali dell'immobile appaiono buone a meno di piccole lesioni in prossimità delle strutture in c.a. per il rigonfiamento dei copri ferro, da considerare normale vetustà per mancata manutenzione dell'immobile.

Dal sopralluogo si è accertato che l'edificio è costituito da:

- un piano seminterrato di mq. 270 circa con doppi accessi, i cui fronti si affacciano da un lato sul cortile Ruderì, dall'altro su una corte interna di pertinenza;
- un piano terra di circa 470 mq. in cui vi un vano ingresso con la scala centrale e un corridoio da cui si disimpegnano le varie aule;
- piano primo di circa 470 mq. che ricalca la distribuzione del piano terra.
- Copertura piana

Progetto

Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione del complesso scolastico da destinare a n.9 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica consiste sostanzialmente in una nuova riorganizzazione degli spazi interni, mantenendo l'involucro esterno originario sia relativamente alla volumetria esistente che alle aperture esterne.

Il progetto prevede la creazione di 2 nuovi ingressi sulla via Cresta e su via Cefalù in modo da differenziare gli accessi.

I 3 alloggi di piano seminterrato entreranno direttamente dal cortile interno che verrà trasformato in corte comune con un piccolo giardino/gioco bimbi al suo interno.

Mentre i restanti alloggi avranno accesso dal piano terra posto sul Cortile Ruder.

Gli alloggi, di cui sopra, occuperanno una superficie utile (superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi) pari a:

Alloggio n.1 mq. 71,66

Alloggio n.2 mq. 77,38

Alloggio n.3 mq. 67,94

Gli altri 6 alloggi, il cui ingresso è previsto dal Cortile Ruder, sono distribuiti su due livelli (piano terra e primo piano).

Al piano terra vi saranno tre alloggi di cui 1 per portatori di handicap le cui superfici utili sono le seguenti:

Alloggio n.4 mq. 113,98

Alloggio n.5 (Hand.) mq. 68,26

Alloggio n.6 mq. 113,45;

Al piano primo vi saranno tre alloggi le cui superfici utili sono le seguenti:

Alloggio n.7 mq. 113,98

Alloggio n.8 mq. 68,26

Alloggio n.9 mq. 113,45.

Il progetto prevede una diversa distribuzione interna, previa dismissione di tramezzi, pavimenti e rivestimenti, degli infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti tecnologici esistenti, la parziale demolizione degli intonaci sia interni che esterni che presentano degli ammaloramenti.

I nuovi alloggi saranno dotati di nuovi impianti – idrici - termici ed elettrici, realizzati sottotraccia secondo la normativa vigente.

Gli impianti idrici saranno a collettore per ciascun punto d'erogazione con rete d'adduzione in tubi in multistrato coibentato per la distribuzione d'acqua calda, mentre la rete di scarico sarà in PVC pesante incassata; gli apparecchi igienico-sanitari di tipo tradizionale.

Gli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria saranno previsti con caldaia a metano autonoma e piastre in alluminio.

Gli impianti elettrici saranno dotati di impianto di sicurezza di messa a terra, le antenne televisive singole per alloggio saranno collocate sulle coperture su appositi sostegni;

I nuovi infissi esterni saranno del tipo in PVC rigido con doppi vetri e avvolgibile in plastica pesante nei colori che saranno scelti dalla D.L., i nuovi infissi interni del tipo tamburato.

I nuovi servizi igienici, privi di areazione naturale, saranno dotati di ventilazione forzata, assicurando un ricambio d'aria pari a 5 volumi/ora.

Il quadro economico del presente progetto risulta essere il seguente:

Lavori soggetti a ribasso	€ 708.847,84
Oneri di sicurezza non soggetti	€ <u>42.834,87</u>
Sommano	€ 751.682,71
Oneri a disposizione dell'Amministrazione	
Spese Tecniche	€ 75.168,27
Imprevisti	€ 37.584,16
Oneri di accesso alla discarica	€ 35.000,00
Allacciamenti	€ 25.000,00
IVA	€ <u>75.168,27</u>
Costo complessivo dell'intervento	€ 999.603,41