

**Riqualificazione immobili E.R.P. e servizi abitativi, Comune di Bollate
Fondi POR FESR 2014/2020**

**Relazione Illustrativa dell'Intervento
Aggiornamento del 21 Settembre 2018**

1. Premesse

- 1) Regione Lombardia e il Comune di Bollate hanno individuato una proposta di attuazione del POR FESR Asse V "Sviluppo urbano sostenibile" avente ad oggetto l'intervento di riqualificazione dei seguenti edifici E.r.p. finalizzata al potenziamento degli aspetti legati alla rigenerazione più spiccatamente di carattere sociale:
 - a. Edificio ERP di via Turati: riutilizzo di alloggi a piano terra dell'edificio più esteso per la realizzazione di spazi da utilizzare a servizi all'abitare
 - b. Edificio ERP di via Verdi: riutilizzo di box o alloggi per la realizzazione di spazi da utilizzare a servizi all'abitare e frazionamento degli alloggi ed eco-efficientamento dell'intero edificio
- 2) in data 1 settembre e 6 ottobre 2016 Infrastrutture Lombarde S.p.A. ha svolto, alla presenza di Aler, proprietaria degli immobili, due sopralluoghi delle aree oggetto di intervento rilevando alcune criticità e proposte di intervento come da relativi Verbali redatti da Infrastrutture Lombarde S.p.A. (allegati alla presente),
- 3) in data 26 ottobre 2016 presso il Comune di Bollate alla presenza di Regione Lombardia si è tenuto un incontro di condivisione tecnica degli interventi proposti con lo Sportello Edilizia Privata come da relativo Verbale redatto da Infrastrutture Lombarde S.p.A. (allegato alla presente);
- 4) in data 27 febbraio 2018 il Comune di Bollate ha trasmesso a Regione Lombardia un elenco delle opere ipotizzate su entrambi gli immobili, condizionate alle risultanze dei costi.
- 5) in data 9 luglio 2018, nell'ambito della Segreteria tecnica dell'ADP ALER ha evidenziato la necessità di prevedere gli interventi necessari all'adeguamento dell'edificio di via Verdi alla normativa antincendio, che vengono pertanto inclusi nelle opere previste

2. Proposta tecnica

Tutto quanto sopra premesso, Infrastrutture Lombarde S.p.A. ha modulato la proposta tecnica d'intervento così articolata:

- 1) Edificio E.r.p. di via Turati: riutilizzo di n.2 alloggi a piano pilotis (n.147/148), scala H, e relativa zona porticata antistante, dell'edificio più esteso per la realizzazione di uno spazio da utilizzare a servizi all'abitare (giovani);
costo intervento stimato € 390.000,00
- 2) Edificio E.r.p. di via Verdi:
 - a) Scala A:
 - realizzazione di nuovi spazi da destinare ai servizi dell'abitare (anziani e bambini) al piano primo e trasformazione della zona porticata del piano terra in spazio di ingresso dedicato, senza permanenza di persone, destinato a zona espositiva, bacheche informative, spazio di deposito carrozzine;
costo intervento stimato € 264.000,00
 - frazionamento degli alloggi dal piano 2 al piano 8 da destinare ad anziani, persone con disabilità e nuclei monoparentali; i nuovi alloggi saranno accessibili ed adattabili come richiesto dalla normativa vigente;
costo intervento stimato € 1.680.000,00



- b) Per l'intero edificio saranno realizzate le seguenti opere:
- rifacimento della copertura, con impermeabilizzazione/isolamento, inserimento linea vita, messa a terra, impianto tv e revisione del sistema di smaltimento acque piovane;
costo intervento stimato € 325.500,00
 - sostituzione degli ascensori con nuove macchine all'interno degli attuali vani ascensori; ad eccezione del nucleo A ove è prevista la rimozione dell'attuale ascensore e installazione di un nuovo impianto di risalita rispondente alla normativa nazionale e regionale sui disabili, da posizionare esternamente all'attuale vano. Il Comune concederà eventuale deroga sul dimensionamento degli spazi di connessione del nuovo sbarco, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 6/89, nel caso di comprovata impossibilità tecnica connessa agli elementi statici ed impiantistici esistenti;
costo intervento stimato € 245.000,00
 - sostituzione e nuova posa di tutti i serramenti degli alloggi e dei vani scala;
costo intervento stimato € 440.000,00
 - rimozione e sostituzione di nuova caldaia condominiale con tipologia a condensazione;
costo intervento stimato € 120.000,00
 - interventi vari: ripristino frontalini dei balconi; rimozione eventuale amianto; chiusura con vetrate, realizzazione di una rampa per eliminare le barriere architettoniche presenti e rifacimento impianti limitatamente agli ingressi porticati del piano terra, tinteggiatura intero edificio.
costo intervento stimato € 675.000,00 (l'importo è stato ridotto a seguito dello stralcio della recinzione)
Gli "interventi vari" potranno essere rimodulati sulla base degli approfondimenti tecnici in corso di progettazione.
 - Interventi di adeguamento delle parti comuni e dei vani scala alla normativa antincendio, compresa messa a norma degli impianti elettrici e meccanici
costo intervento stimato dall'ufficio tecnico di ALer, (il cui importo è stato ridotto in quanto alcune delle attività previste erano già comprese in altre voci) €350.000

Si allegano alla presente il documento "Ipotesi interventi rev.3" rivisto inserendo le opere di cui al punto 5 delle premesse e il Focus "via Verdi - Spazi per l'abitare rev.1", da considerare come ipotesi di layout, non avendo ancora a disposizione le esigenze funzionali dei servizi da insediare, oltre che la stima degli interventi (rev. 5).

3. Stima sommaria dell'intervento

, la stima delle opere (allegato 3 - in rev.5) è stata valutata sulla base di valori parametrici, non avendo contezza dello stato di fatto dell'immobile, in particolare si evidenzia che la stima degli interventi di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi sono stati considerati i costi indicati da ALER, come comunicati in data 31/7/2018. Si precisa infatti che Infrastrutture Lombarde S.p.A. non ha a disposizione il Fascicolo Tecnico degli immobili con riferimento agli elaborati riguardanti vincoli, parti strutturali, presenza di amianto, prevenzione incendi e consistenza degli impianti elettrici, meccanici e di sollevamento. Nelle more di uno sviluppo progettuale di dettaglio, si evidenzia fin da ora che l'importo dei lavori potrebbe subire variazioni in più o in meno che, nel primo caso, comporterebbero una revisione complessiva del Quadro Tecnico Economico, comprese le spese tecniche, con necessità di rifinanziamento.

In tale evenienza sarà cura di ILSPA darvene preventiva comunicazione prima di procedere con qualsiasi successivo atto.

Il quadro tecnico economico dell'intervento aggiornato a seguito delle nuove lavorazioni previste di cui al punto 5) delle premesse, prevede un aggiornamento di:



- importo lavori e OOSS e relativa IVA;
- importi di cui alle Somme a disposizione della Stazione Appaltante, riproporzionati in funzione del nuovo valore delle opere (comprese parcelle di progettazione, supporto al rup per la verifica ai fini della validazione, onorario ufficio DL, collaudatori e certificatore energetico) e relativa IVA
- spese per commissioni di gara in considerazione del comunicato del Presidente dell' Anac del 18 luglio 2018 che prevede la piena operatività dell'Albo dei commissari di gara a partire dal 15 gennaio 2019. Per tutte le gare con termini di scadenza di presentazione delle offerte oltre tale data le commissioni di gara saranno individuate con le modalità di cui all'art 77 del Dlgs 50/2016. I compensi dei commissari così individuati sono stati rivisti in funzione di quanto indicato nell'all. A del DM MIT del 12 febbraio18

Oltre a quanto sopra riportato è stato aggiunto il compenso per il tecnico 818 (precedentemente non previsto in quanto non necessario).

Resta invariato il compenso di Ilspa per attività di Stazione Appaltante.

Allegati:

- Ipotesi interventi rev.3
- Focus "via Verdi - Spazi per l'abitare" rev.1
- Stima sommaria delle opere rev.6



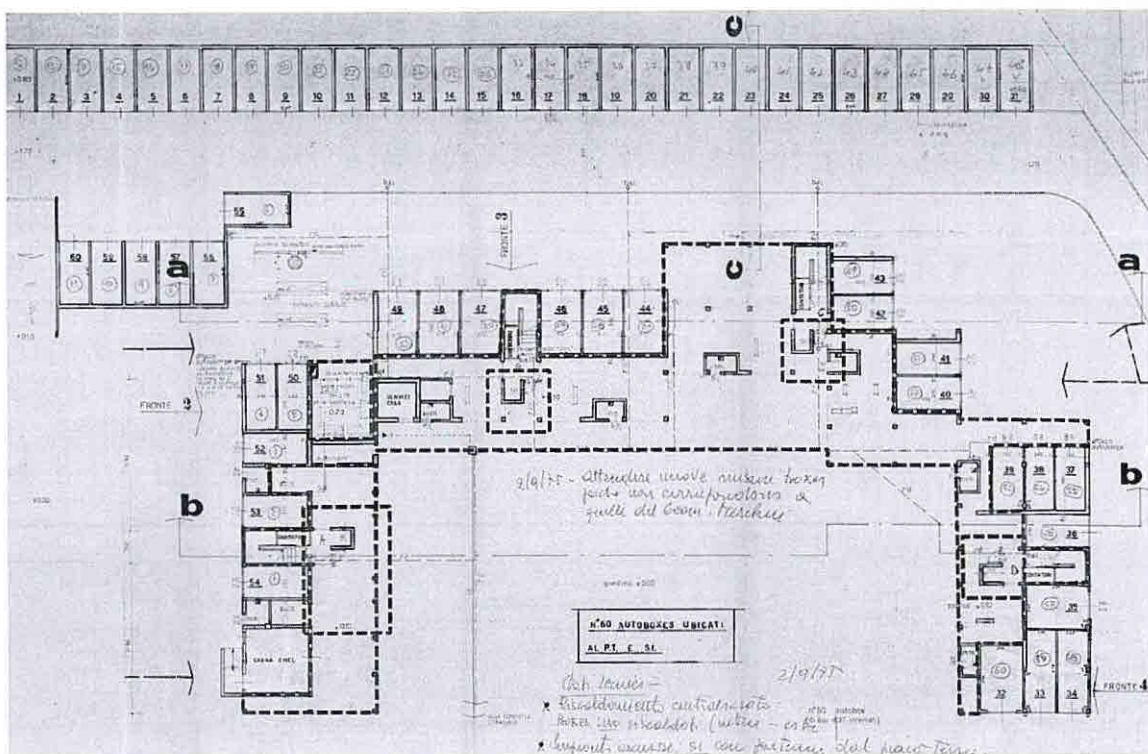
Infrastrutture
Lombarde

Ipotesi Interventi
rev.3

Edificio ERP- Via Verdi
Edificio ERP- Via Turati
Comune di Bollate

Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3

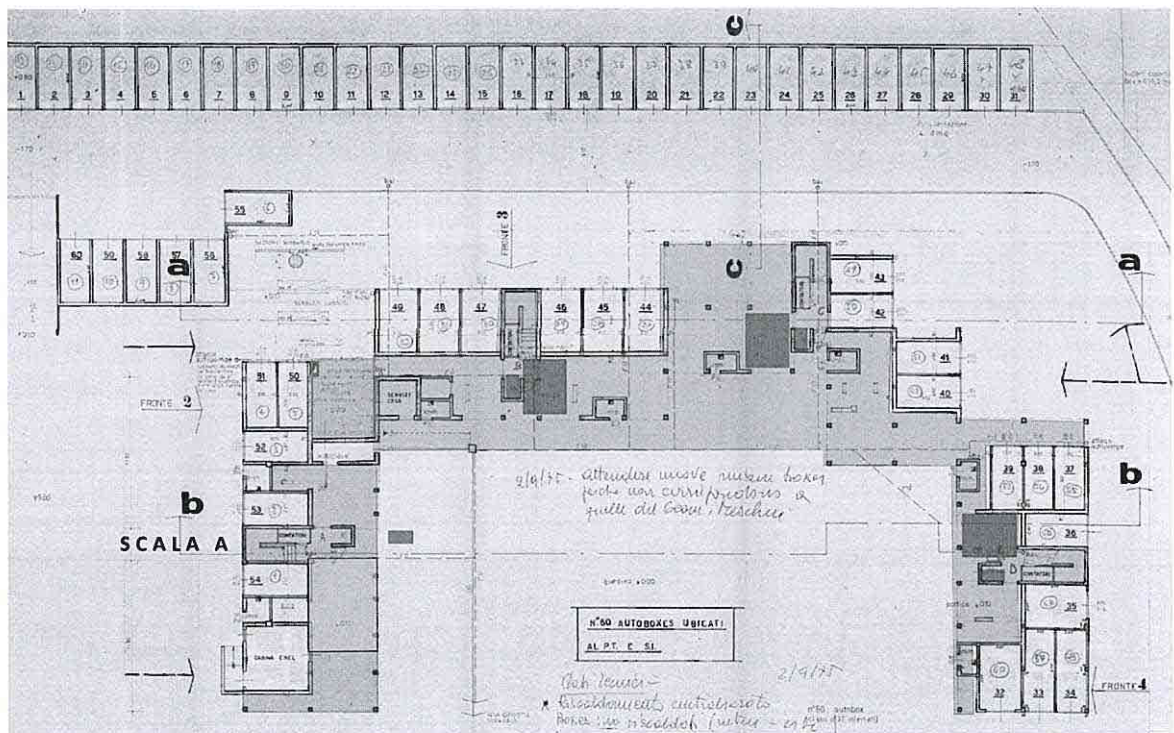


-  Area di intervento
-  Area di intervento adeguamento antincendio parti comuni

STATO DI FATTO
piano terra

Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3



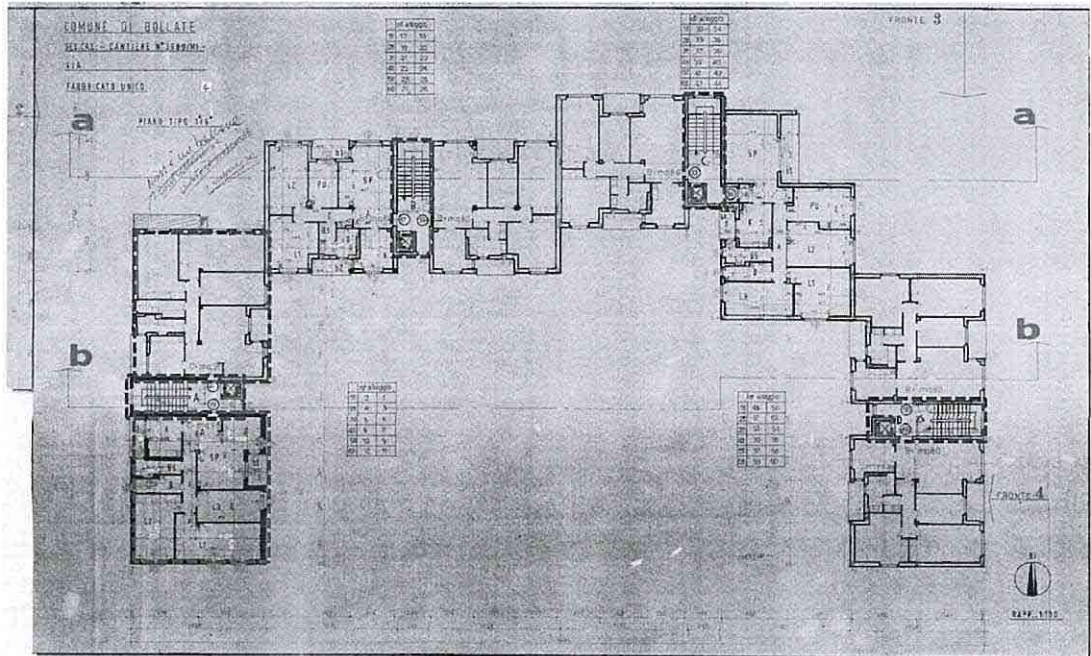
- Abbattimento barriere architettoniche
- Sostituzione ascensore / nuovo ascensore esterno (scala A)
- Spazio per l'abitare
- Adeguamento antincendio parti comuni

- Sostituzione caldaia con tipologia a condensazione

STATO DI PROGETTO
piano terra

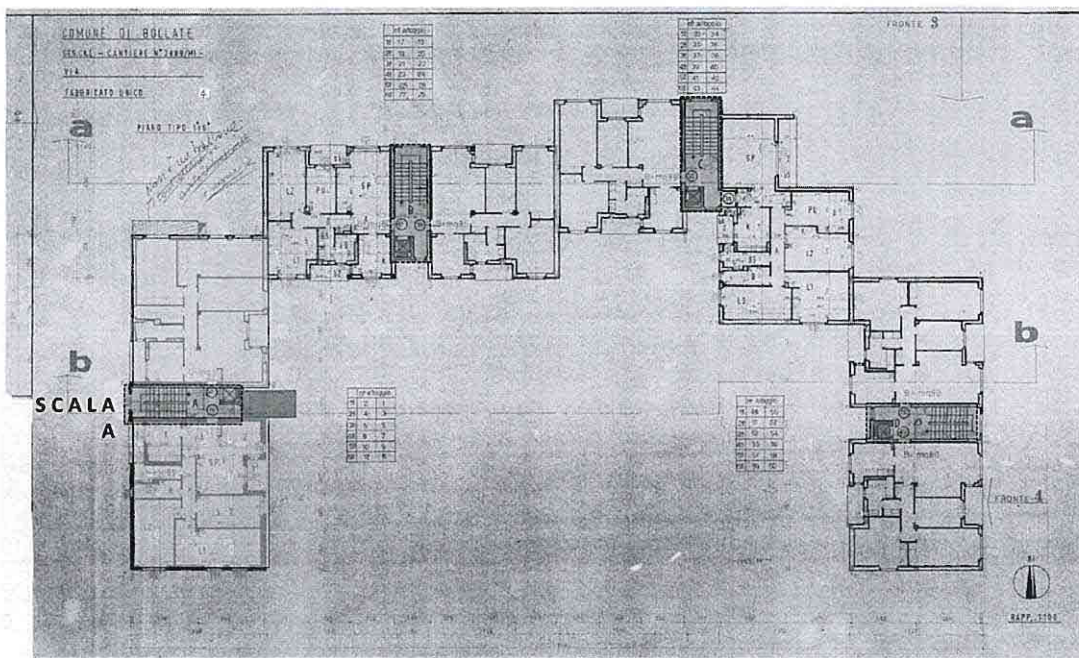
Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3



Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3



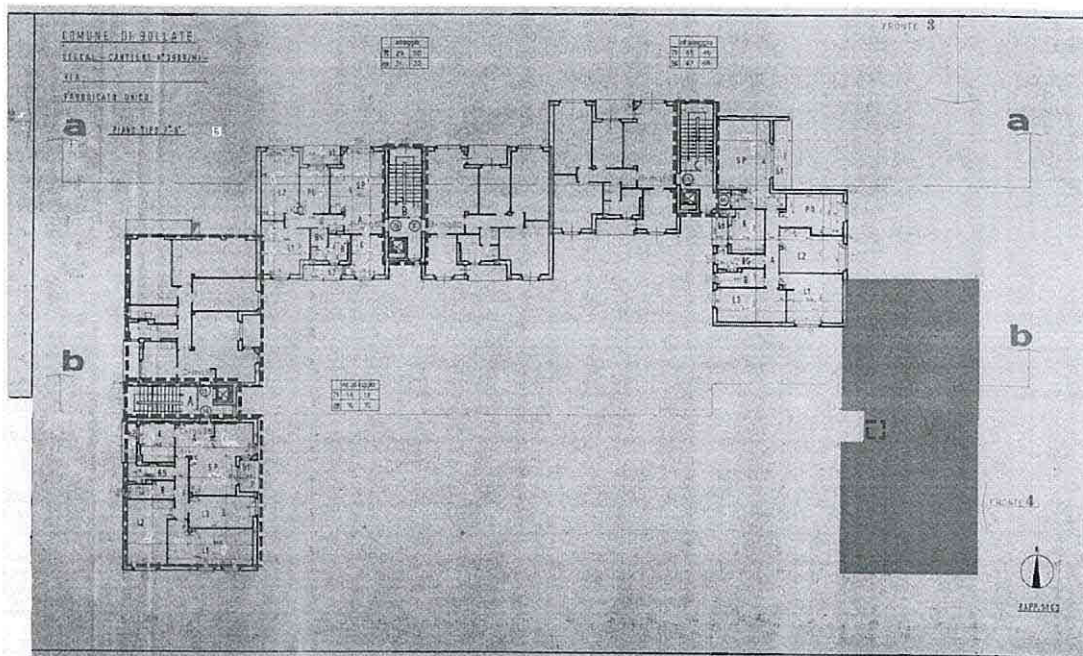
- Abbattimento barriere architettoniche
- Sostituzione ascensore/ nuovo ascensore esterno (scala A)
- Spazi per l'abitare

- Adeguamento antincendio parti comuni

STATO DI PROGETTO
piano primo

Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3

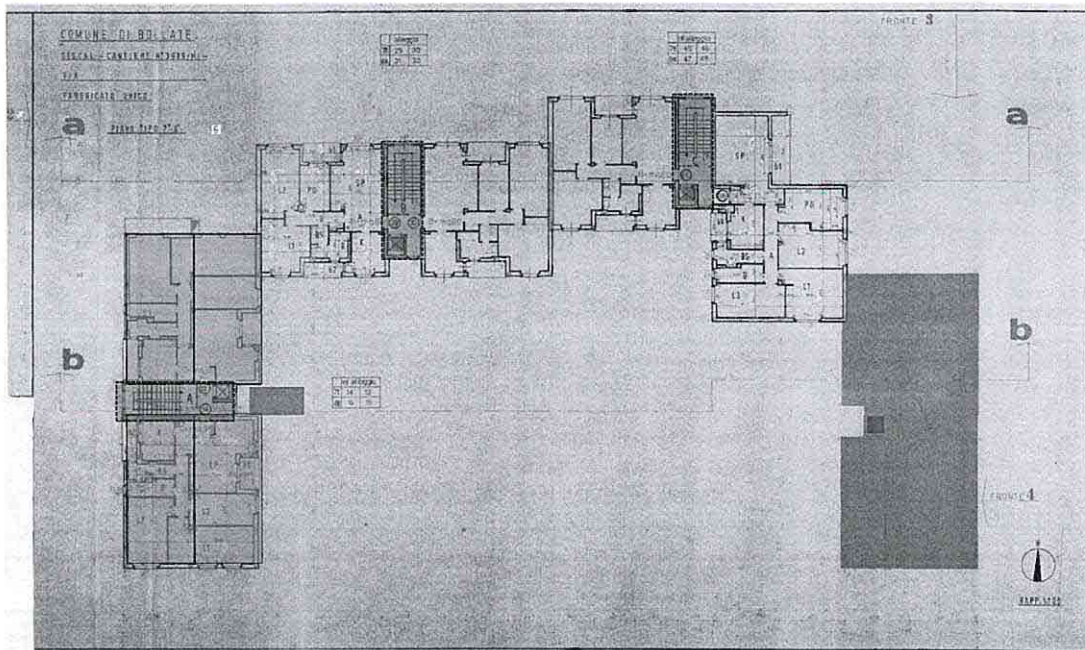





-  Area di intervento
-  Area di intervento adeguamento antincendio parti comuni

STATO DI FATTO
piano secondo-ottavo

Edificio ERP- Via Verdi, Bollate

rev.3

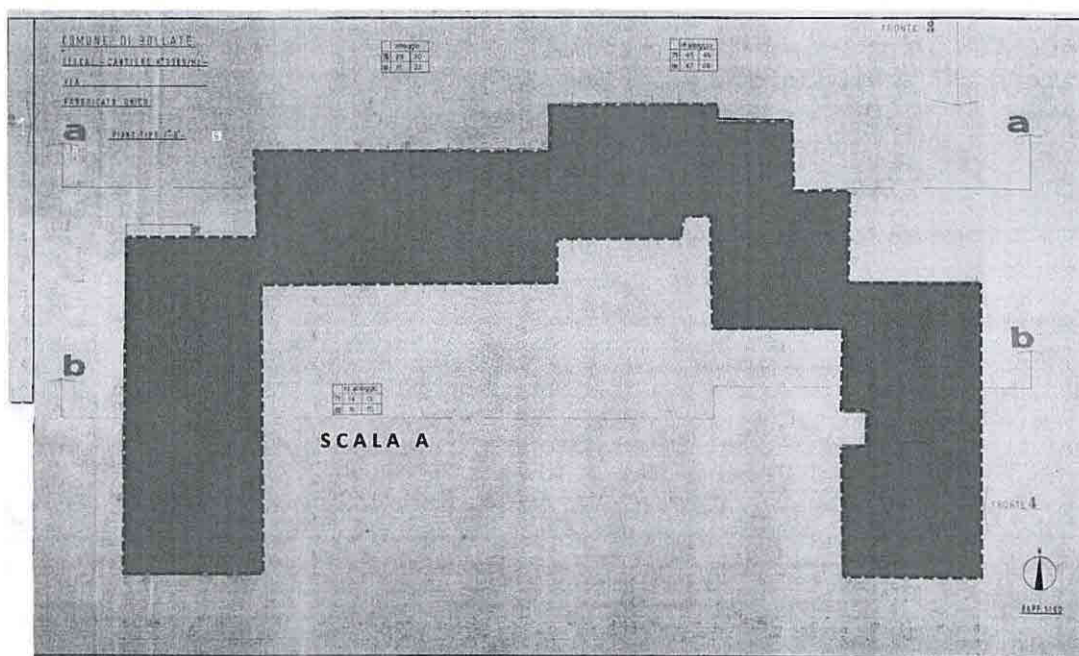


-  Abbattimento barriere architettoniche - Sostituzione ascensore
-  Frazionamento alloggi
-  Adeguamento antincendio parti comuni

STATO DI PROGETTO
piano secondo-ottavo

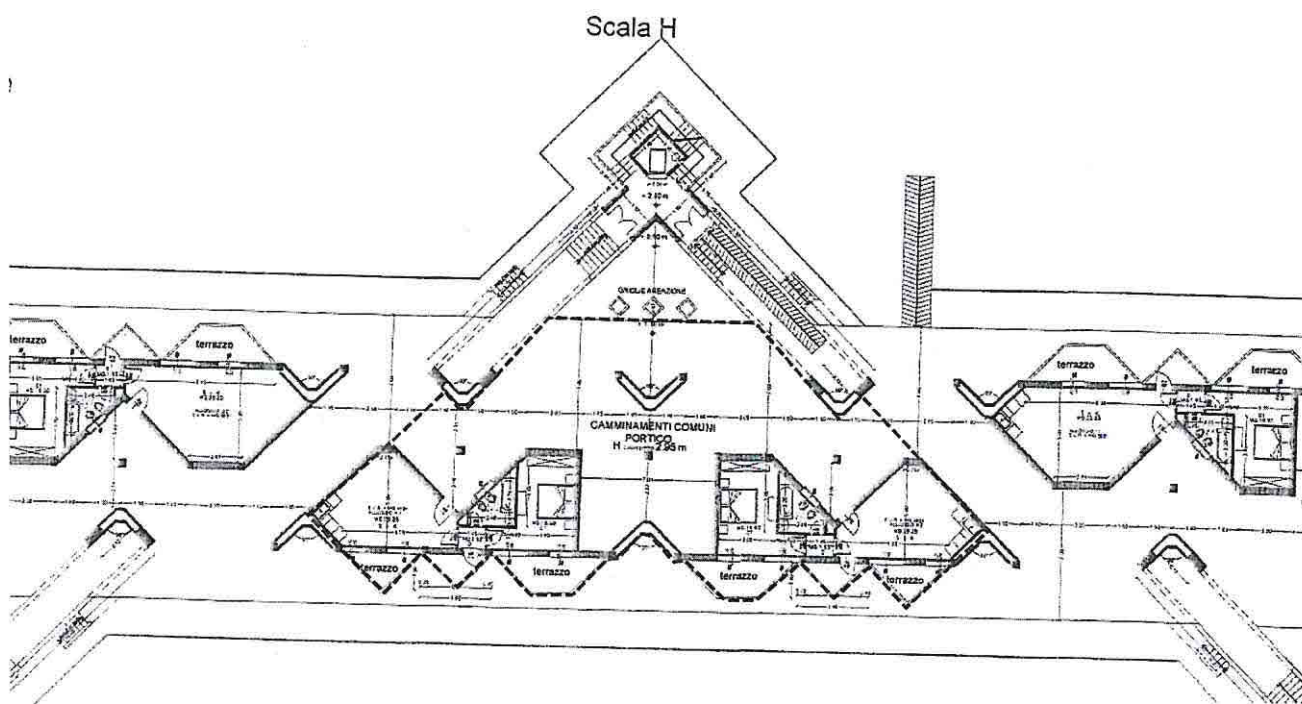
Edificio ERP- Via Verdi, Bollate


rev.3



 Area di intervento: Rifacimento copertura
Sostituzione Serramenti

STATO DI PROGETTO
piano copertura

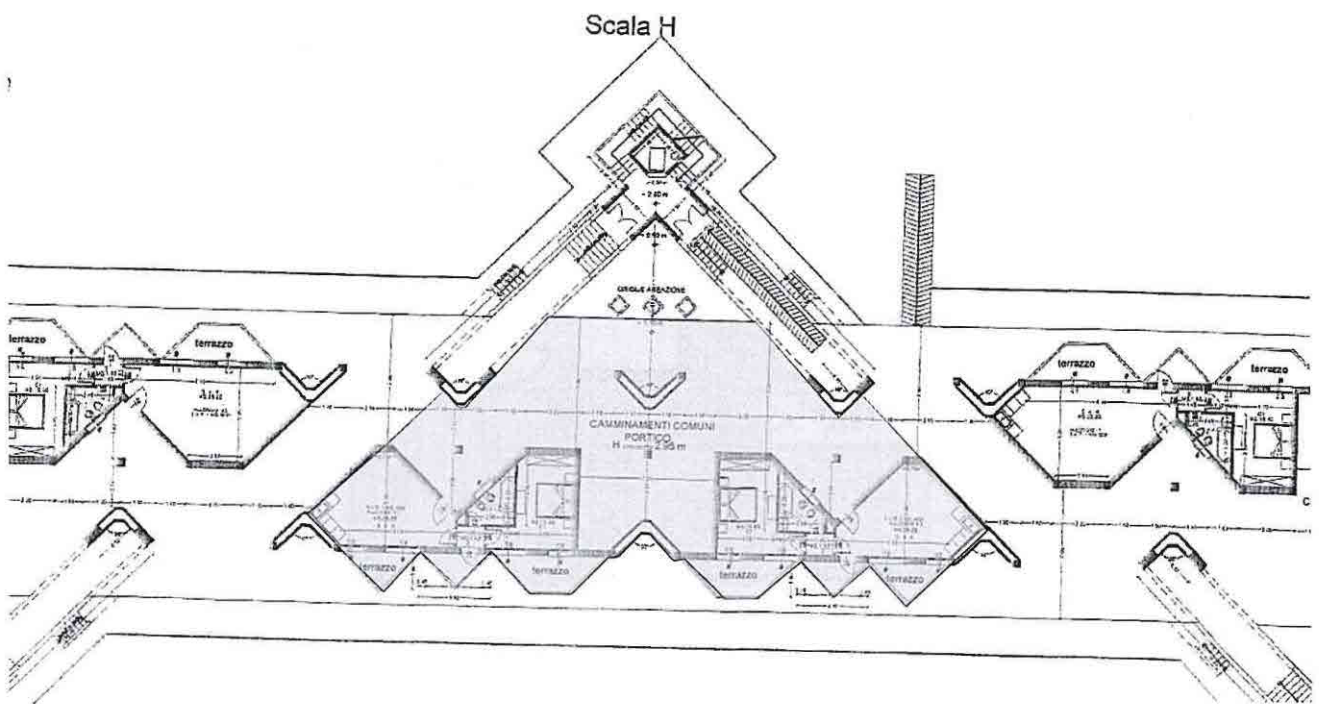


 Area di intervento

STATO DI FATTO
piano pilotis

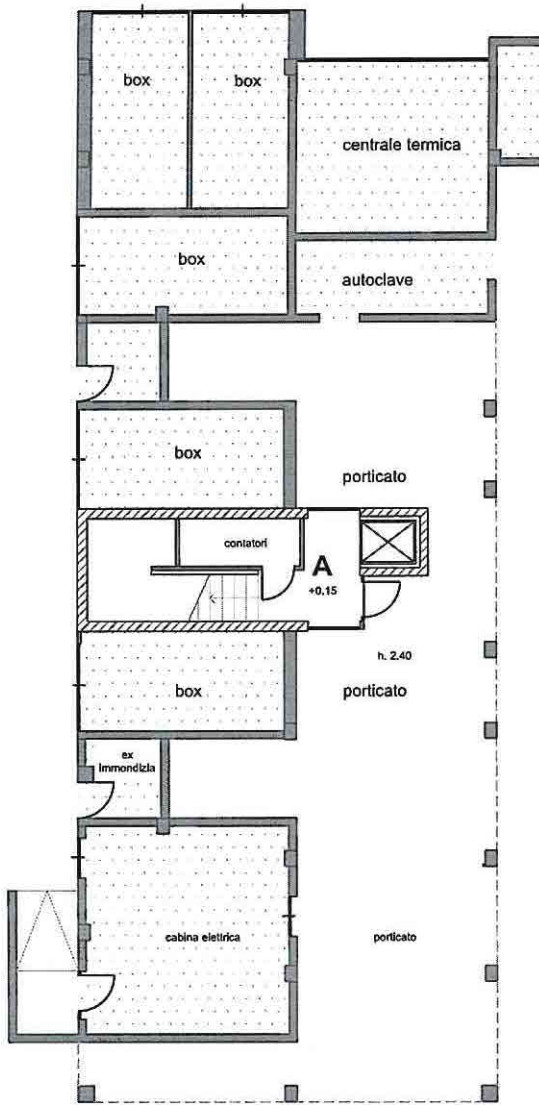
Edificio ERP- Via Turati, Bollate

rev.3

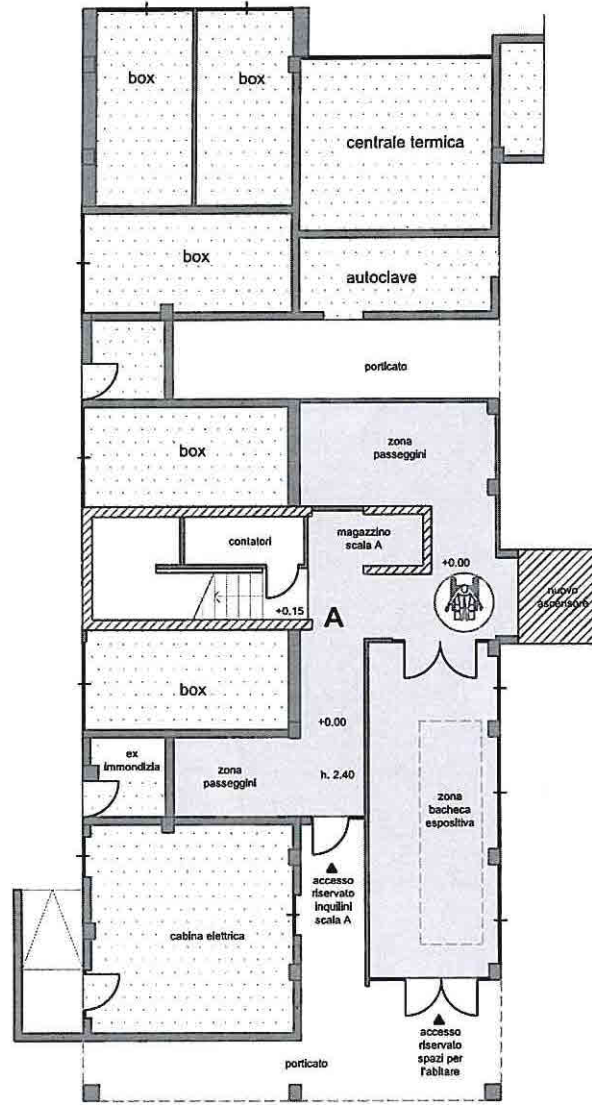


Spazio per l'abitare

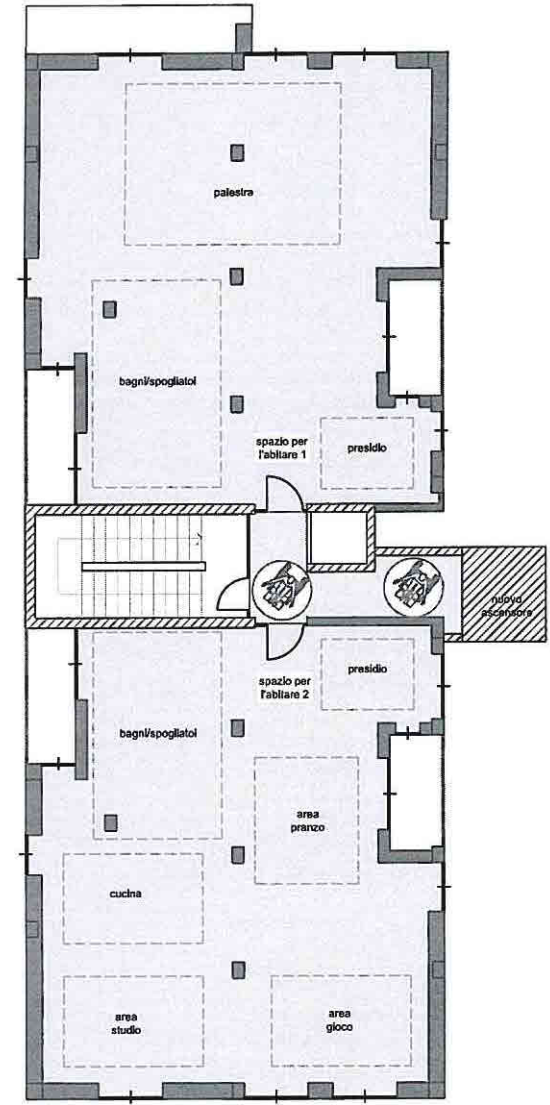
STATO DI PROGETTO
piano pilotis



STATO DI FATTO
piano terra



STATO DI PROGETTO
piano terra



STATO DI PROGETTO
piano primo

IPOTESI DI INTERVENTO a BOLLATE in VIA VERDI e in VIA TURATI

VIA VERDI		sup. singolo alloggio		n. alloggi	totale superficie	rifacimento copertura di tutto l'edificio	cappottatura	ristrutturazione	ristrutturazione	totale dei costi	
						€/mq	€/mq	€/mq	€/mq		
						350	100	1.100	1.250	euro	
SCALA A	Realizzazione di nuovi spazi da destinare ai servizi dell'abitare (anziani e bambini) al piano primo e trasformazione della zona porticata del piano terra in spazio di ingresso dedicato, senza permanenza di persone, destinato a zona espositiva, bacheche informative, spazio di deposito carrozzine;	96	3	240				264.000		264.000	
	Frazionamento degli alloggi dal piano 2 al piano 8 da destinare ad anziani, persone con disabilità e nuclei monoparentali; i nuovi alloggi saranno accessibili ed adattabili come richiesto dalla normativa vigente;	96	14	1.344					1.680.000		1.680.000
INTERO EDIFICIO	Rifacimento della copertura, con impermeabilizzazione/isolamento, inserimento linea via, messa a terra, impianto tv e revisione del sistema di smaltimento acque piovane;	930		930		325.500				325.500	
	Sostituzione degli ascensori con nuove macchine all'interno degli attuali vani ascensori; ad eccezione del nucleo A ove è prevista la rimozione dell'attuale ascensore e installazione di un nuovo impianto di risalita rispondente alla normativa nazionale e regionale sui disabili, da posizionare esternamente all'attuale vano. Il Comune concederà eventuale deroga sul dimensionamento degli spazi di connessione del nuovo sbarco, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 6/89, nel caso di comprovata impossibilità tecnica connessa agli elementi statali ed impiantistici esistenti;										245.000
	Sostituzione e nuova posa di tutti i serramenti degli alloggi e dei vani scala; tot- 528 elem + scale										440.000
	Rimozione e sostituzione di nuova caldaia condominiale con tipologia a condensazione;										120.000
	Aggiornamento impianto elettrico e meccanico ai fini del rispetto della normativa di prevenzione incendi;										350.000
	Interventi vari: ripristino frontalini dei balconi con una copertura sagomata; rimozione eventuale amianto; chiusura con vetrate, realizzazione di una rampa per eliminare le barriere architettoniche presenti e rifacimento impianti limitatamente agli ingressi porticati del piano terra; tinteggiature intero edificio;										675.000
										4.099.500	

n.b. stima elaborata da Aler con nota del 31.07.2018

122.985	4.099.500	totale
	4.222.485	totale via Verdi con 3% sicurezza

VIA TURATI		s.u.f.		da sur a sup. commerc.	sup. commerciale	rifacimento copertura di tutto l'edificio	cappottatura di tutto l'edificio	ristrutturazione	ristrutturazione	totale dei costi	
						€/mq	€/mq	€/mq	€/mq		
						250	100	1.100	1.250	euro	
EDIFICIO PIU' ESTESO - PORZIONE fuori da CDQ	alloggi piano terra prospettante scala H - n. 145 - 2 occ. in Protez	48	0	58							
	alloggi piano terra prospettante scala H - n. 147 - LIBERO	48	0	58							
	terrazzi alloggi piano terra prospettante scala H	34	0	41							
	portici porzione antistante scala H	198		198							
					355			390.218		390.218	
										11.707	
										134.692	
										390.218	totale
										401.925	totale via Turati con 3% sicurezza

OPERE	4.624.410
I costi sono cautelativi non avendo contezza dello stato di fatto dell'immobile (strutture, amianto, prevenzione incendi, impianti)	4.800.000,00

