



COMUNE DI ACQUI TERME

Provincia di Alessandria

Progetto lavori di

RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMUNALE PALAZZO LEVI E DI PORZIONE DI EX CASERMA CESARE BATTISTI DI PROPRIETÀ COMUNALE



Progetto Definitivo-Esecutivo

ai sensi dell'art. 93 – 1^a comma del D.Lgs.163/06

La progettazione si articola, nel rispetto dei vincoli esistenti accertati, in modo da assicurare:

- a) la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- b) la conformità alle norme ambientali ed urbanistiche;
- c) il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario;

I presenti elaborati progettuali e descrittivi sono quindi redatti ai sensi dell'art. 93 – 3^a comma e seguenti del D.Lgs.163/06 e s.m.i. ed illustrano il 2°-3° livello di approfondimento tecnico secondo cui si articola la progettazione e cioè il “Progetto Definitivo-Esecutivo”.

Relazione Tecnica/Illustrativa

La ristrutturazione riguarda: l'edificio comunale denominato Palazzo Levi e una piccola porzione dell'edificio una volta adibito a "Caserma Cesare Battisti" di proprietà comunale.

Il progetto si articola in tre parti principali:

- 1) Ristrutturazione di alcuni elementi che compongono l'edificio comunale;
- 2) Sostituzione ascensore con relative opere edili correlate all'interno del Palazzo Comunale;
- 3) Ristrutturazione di una piccola porzione di edificio identificato nella Ex Caserma Cesare Battisti di proprietà comunale.

PROBLEMATICHE

In particolare le problematiche consistono in:

- 1) Il palazzo comunale di Acqui Terme (denominato Palazzo Levi e identificato a Catasto come FOGLIO N°27 particella n°74), ristrutturato nel complesso circa 10 anni fa, presenta alcune problematiche relative al tetto. In particolare, soprattutto in caso di eventi atmosferici di particolare rilevanza, la copertura non è in grado di evitare infiltrazioni nei locali interni e colature sulle facciate. In particolar modo nella ala nord, si è presentata una grave infiltrazione dovuta ad eventi atmosferici di rilievo, che ha danneggiato internamente il vano scala. Inoltre la copertura dell'ala sud presenta numerosi punti in cui i coppi sono scivolati evidenziando spazi che non garantiscono più la tenuta;





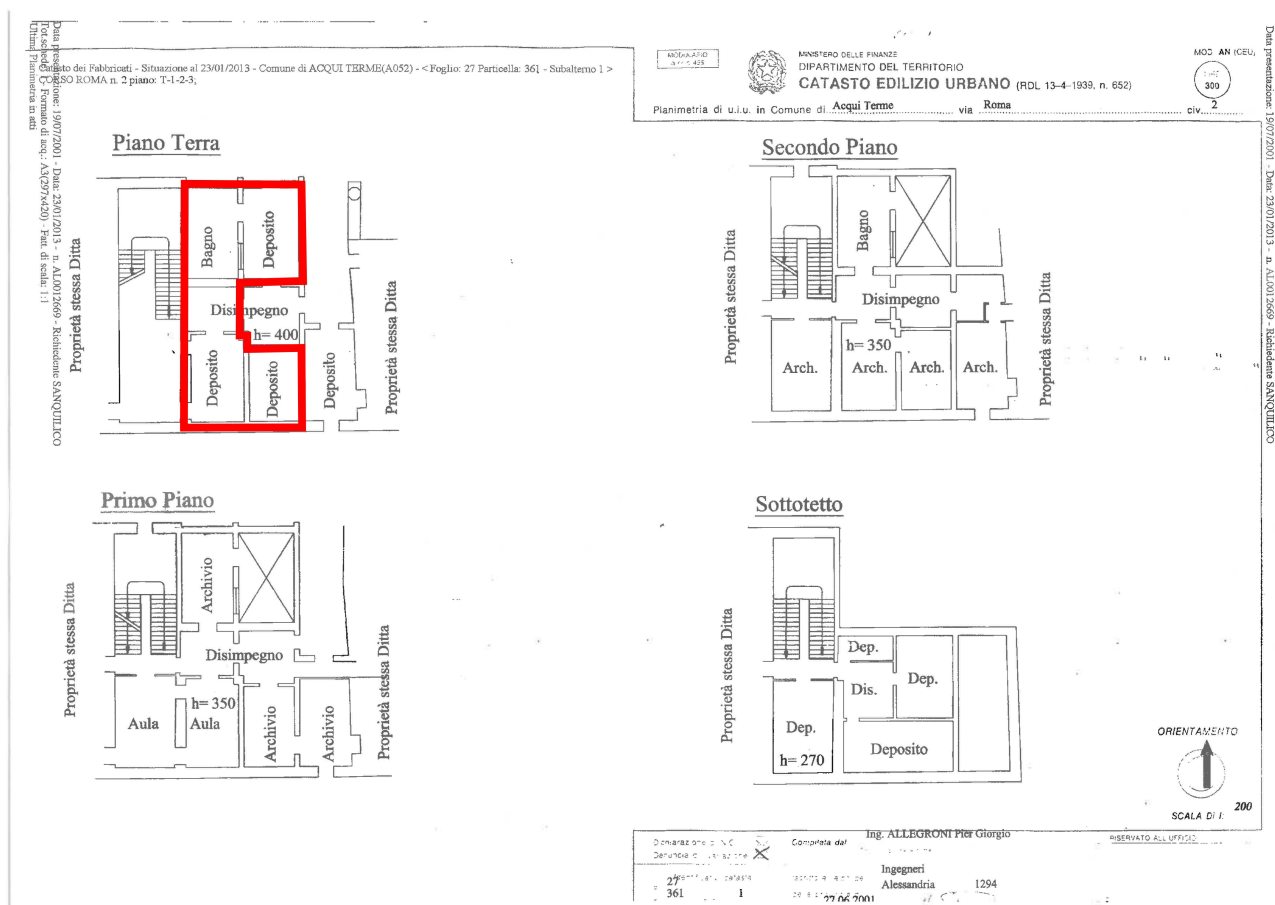


2) L'ascensore presente, assolutamente non a norma delle vigenti leggi sul superamento delle barriere architettoniche, evidenzia problematiche relative al suo frequente uso. Dopo circa 25 anni dalla sua installazione, sono numerosi i casi in cui si evidenziano problemi di usura degli elementi che lo costituiscono. Sono frequenti i casi di fermo per manutenzione;



3) Una piccola porzione dell'edificio una volta adibito a Caserma Cesare Battisti (ancora di proprietà comunale e identificato a Catasto come FOGLIO N°27 particella n°361) potrà essere affittata ad associazione NO PROFIT che elargirà un affitto annuale purché vengano effettuate alcune lavorazioni, solo di carattere edile, interne di ripristino dei locali che oggi non garantiscono i requisiti minimi per alcuna attività.

INDICAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DI INTERVENTO ALL'INTERNO DELLA EX CASERMA CESARE BATTISTI



INTERVENTI IN PROGETTO

1) Il tetto deve essere controllato e ripassato con un approfondito intervento sulle lattonerie; in particolare: sull'ala nord è necessario un intervento radicale al fine di evitare ulteriori infiltrazioni all'interno del vano scala;

L'ala sud necessita di un controllo generale del manto eliminando gli spostamenti puntuali dei coppi che evidenziano vuoti in cui sono possibili infiltrazioni;

inoltre è importante un controllo completo delle discese al fine di evitare traboccamenti e colature sulle facciate in caso di eventi atmosferici di particolare rilievo;

Per quanto riguarda l'ala nord è necessario installare adeguato ponteggio al fine di preservare la sicurezza degli operai sul tetto, mentre per l'ala sud è previsto l'uso di adeguato cestello con sbraccio sufficiente al raggiungimento di tutte le parti del tetto da rimaneggiare; inoltre il terrazzo del piano secondo ala Sud verso il cortile interno presenta gravi distaccamenti che potrebbero rendersi pericolosi per l'incolumità pubblica: si prevede il controllo delle lastre e lo stendimento di adeguata guaina bitumata al fine di preservare il manufatto in futuro.

2) Il progetto prevede la completa sostituzione dell'ascensore adeguandolo alle norme sul superamento delle barriere architettoniche. Il nuovo ascensore avrà caratteristiche, dimensioni ed elementi del tutto differenti da quello esistente.

Mediante il recupero di circa 50 cm. verso il corpo dell'edificio, sarà possibile installare un ascensore delle dimensioni interne cabina di circa cm.100x140 con porte contrapposte. Inoltre gli accessi avranno dimensioni minime di cm. 80 al fine di garantire la fruibilità dell'ascensore anche a chi utilizza carrozzine. Al fine di allargare il vano ascensore, sarà necessario realizzare opere di demolizione e rinforzo della parte interposta tra ascensore ed edificio comunale;

Inoltre la necessità di avere porte contrapposte per l'ascensore, obbliga il progetto a realizzare due nuovi bagni nei locali attigui: uno al piano primo ed uno al piano secondo. Vista la necessità di rifare i due bagni, si è presa la decisione di trasformarne uno completamente attrezzato e delle dimensioni minime per l'utilizzo ai meno abili (che a tutt'oggi non è presente in tutto l'edificio comunale). Al piano secondo secondo (visto che lo spazio lo permette) verrà quindi realizzato un bagno che per dimensioni e caratteristiche permetterà la sua piena fruizione anche a chi utilizza la carrozzina;

3) Alcuni locali interni di una porzione dell'edificio che una volta veniva utilizzato come "Caserma Cesare Battisti", potranno essere utilizzati (sotto pagamento di un canone annuale) da una società NO PROFIT per lo svolgimento delle loro attività.

Questi locali hanno bisogno di essere ripristinati internamente con semplici opere edili quali:

- livellamento della pavimentazione tramite getto in CLS lisciato;
- creazione di un varco per l'annessione di due locali;
- controllo dello scarico dei reflui per la creazione di un piccolo bagnetto;
- installazione di nuovo serramento per la chiusura di un'apertura all'interno del cavedio e creare l'ingresso principale;

Conformità agli strumenti urbanistici.

L'opera in sé e le modalità di esecuzione mirano alla buona ottimizzazione di strutture di importante rilevanza all'interno del patrimonio comunale e la ristrutturazione avverrà sotto il vigilante controllo della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Il progetto non modifica in alcun modo le dimensioni, le forme e le funzioni degli immobili oggetto di ristrutturazione

Disponibilità aree e/o immobili da utilizzare

L'intervento ricade interamente su edifici di proprietà comunale.

Cronoprogramma delle fasi attuative e dei tempi necessari

Si ritengono presuntivamente necessari, analizzando l'opera nel suo complesso:

- a) per il progetto Definitivo/Esecutivo 30 giorni
 - b) per l'approvazione 15 giorni;
 - c) per l'affidamento 30 giorni;
 - d) per l'esecuzione 180 giorni;
 - e) per il collaudo 15 giorni
- per un totale di 270 giorni

Non si prevedono lotti.

Indicazione per l'accessibilità

L'accessibilità agli edifici è garantita in quanto raggiungibili da strada pubblica.

Bilancio finanziario dell'intervento e fonti di finanziamento

L'opera è interamente finanziata mediante richiesta di mutuo presso Cassa Depositi e Prestiti.

Bilancio finanziario dell'intervento e fonti di finanziamento

L'opera è finanziata con Mutuo Cassa Depositi e Prestiti

Acqui Terme lì 03/08/2015

IL PROGETTISTA

Arch. SANQUILICO Alberto