



Comune di Mezzanego (Ge) - Area Tecnica  
Certificato ISO 14001  
Via Cap. Fr. F. Gandolfo, 115 - 16046 Mezzanego (Ge)  
Tel.: 0185 336085 - Fax: 0185 336398  
mail: tecnico@comunemezzanego.it; lavori.pubblici@comunemezzanego.it

**PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO  
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN ALLOGGIO PUBBLICO  
SITO NEL COMUNE DI MEZZANEGO (GE),  
IN LOC. BORGONOVO LIGURE, VIA AL CIMITERO CIV.11-13  
DA DESTINARSI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)**

**RELAZIONE TECNICA**



Il Progettista: Arch. Ilaria Sarto

data: gennaio 2013

*Ilaria Sarto*

**PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO  
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN ALLOGGIO PUBBLICO SITO NEL COMUNE DI  
MEZZANEGO (GE), IN LOC. BORGONOVO LIGURE, VIA AL CIMITERO CIV.11-13  
DA DESTINARSI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)**

**RELAZIONE TECNICA**

Premesso che:

- è stato redatto studio di fattibilità per un intervento di recupero dell'immobile di proprietà comunale sito nella frazione di Borgonovo Ligure, via al Cimitero, civ. 11-13, identificato al N.C.E.U. al foglio n°15, mappale 193, di categoria A4;
- tale intervento è inserito nello schema di programma triennale delle opere pubbliche 2013-2015;
- l'Amministrazione comunale si è determinata per la destinazione dell'alloggio recuperato al piano primo ad ERP (edilizia residenziale pubblica).

Oggetto della presente relazione è il progetto definitivo-esecutivo per la riqualificazione tecnologica e funzionale dell'immobile sopradescritto al fine della partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e l'edilizia residenziale sociale" di cui alla DGR n°1287/2012, con l'obiettivo di destinare il piano primo di detto immobile ad alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°38/2007.

In particolare, quindi, quanto oggetto della presente ed i relativi: computo metrico estimativo, quadro economico ed elaborati grafici, sono attribuiti alla sola porzione di intervento riguardante il piano primo dell'immobile, e costituiscono lo stralcio di attuazione finanziabile del sopraccitato bando.

Il livello di definizione definitivo-esecutivo, nonché i contenuti della progettazione sono stati stabiliti in conformità agli articoli 93 comma 2 del D.L.gs. 163/2006 e art. 15 comma 3 del D.P.R. 207/2010 dal responsabile del procedimento, tenuto conto dei criteri ispiratori delle norme citate nonché della specifica tipologia e dimensione dell'intervento, avendo cura di salvaguardare qualità, completezza e chiarezza degli elaborati.

**COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL BANDO**

L'intervento a progetto è coerente con gli obiettivi del bando per la riqualificazione urbana e l'edilizia residenziale sociale di cui alla DGR n°1287/2012 in quanto:

- Contribuisce alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in quanto trattasi di immobile in oggi non utilizzato in quanto da adeguare dal punto di vista funzionale e impiantistico;
- Contribuisce a sostenere la domanda di edilizia sociale, destinando l'alloggio recuperato a ERP, in un comune dell'entroterra oggetto negli ultimi anni di forte incremento demografico soprattutto da parte delle fasce socialmente più deboli;
- È collocato all'interno del nucleo di Borgonovo Ligure, attraversato dalla viabilità provinciale (SP 586 della Val d'Aveto) e di conseguenza ben servito dai mezzi pubblici ed inoltre dotato dei principali servizi quali ufficio postale, parrocchia di Borgonovo Ligure, negozio di

alimentari e panettiere, bar, campo sportivo pubblico, area giochi, aree di parcheggio, scuola materna);

- Persegue il miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale;
- Si integra con gli altri interventi oggetto di partecipazione al succitato bando.

### **SOGGETTO ATTUATORE**

Comune di Mezzanego (Ge) - C.F. 82002550109 P.I. 00209450998 - proprietario dell'immobile

### **SOGGETTO GESTORE**

Comune di Mezzanego (Ge) - C.F. 82002550109 P.I. 00209450998 - proprietario dell'immobile

### **DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA D'INTERVENTO**

L'immobile oggetto di intervento è un edificio probabilmente di fine ottocento, di modeste dimensioni, a due piani, con ingresso ad entrambi i piani essendo collocato su un terreno in declivio; avente destinazione d'uso abitativo al piano primo e porzione del piano terra con scala di collegamento interna. Attualmente è disabitato in quanto risulta da adeguare dal punto di vista tecnologico-funzionale.

Le opere a progetto prevedono il frazionamento in due unità immobiliari tramite la chiusura del vano scala ed in particolar modo il recupero del piano primo in modo tale da renderlo utilizzabile per le politiche sociali abitative del comune.

Si prevedono le seguenti opere:

- Chiusura del vano scala di collegamento interno fra piano terra e primo;
- diversa distribuzione funzionale interna con spostamento del servizio igienico in locale più consono, disimpegnato dal corridoio e relativo spostamento di due tramezze;
- adeguamento dell'impianto idraulico relativo al nuovo bagno ed alla cucina;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, ora assente, e relativa produzione di acqua calda sanitaria;
- verifica di conformità dell'impianto elettrico che risulta in buono stato;
- rinforzo dell'attuale solaio in tavolato, in buono stato conservativo e strutturale, tramite la posa di tavolato incrociato con interposto strato isolante ed insonorizzante;
- sostituzione dei serramenti esterni con serramenti adeguati alla normativa sul risparmio energetico, nonché delle persiane esterne in cattivo stato di conservazione;
- posa in opera di isolamento a cappotto esterno, al fine di adeguare l'edificio alla normativa sul risparmio energetico ed al fine di ottenere, a intervento effettuato, la classe energetica "C";
- realizzazione di ringhiera parapetto in corrispondenza dell'ingresso del piano primo, in sostituzione di quella ora fatiscente;
- realizzazione dell'impianto fognario con relativo collegamento e allaccio alla condotta pubblica presente sulla sottostante Strada Provinciale n°586 della Val d'Aveto.

### **NUMERO ALLOGGI REALIZZATI**

E' previsto il recupero di **n°1 alloggio** da destinare a edilizia residenziale pubblica (ERP) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°38/2007.

## **INQUADRAMENTO IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICO-TERRITORIALI, PAESISTICO-AMBIENTALI E DI PIANIFICAZIONE DI BACINO**

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) l'edificio oggetto di intervento ricade negli ambiti di seguito specificati:

- Assetto insediativo: NI-CO (Nuclei Isolati - Consolidamento);
- Assetto geomorfologico: MO-B (Modificabilità di tipo B);
- Assetto vegetazionale: COL-ISS (Colture agricole - impianti sparsi di serre).

Nel Piano di Bacino Stralcio - Ambito 16 approvato con D.C.P. n°3 del 29/01/2003 e s.m.e.i, l'edificio è in zona di suscettività al dissesto Pg1 (bassa) e in zona di rischio al dissesto R1 (moderato) e non si trova nelle fasce di inondabilità.

L'edificio non è in zona soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 4/99.

Per quanto riguarda il vincolo Paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i, l'edificio si trova in zona soggetta al vincolo paesaggistico in quanto collocato ad una distanza inferiore a 150 m da un corso d'acqua significativo.

Nello strumento urbanistico comunale attualmente vigente nel Comune di Mezzanego, il Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n°961 del 26.8.1985, l'edificio è collocato in zona di vincolo cimiteriale.

Per quanto riguarda la Disciplina Paesistica del P.U.C., adottata con D.C.C. n°38, 39, 40, 41, 42 del 18.12.2006, l'edificio in oggetto si colloca in ambito "Area coltivata".

## **INQUADRAMENTO IN RELAZIONE AD EVENTUALI VINCOLI MONUMENTALI E/O ARCHEOLOGICI**

Sull'immobile oggetto di intervento non vi sono vincoli di natura monumentale e/o archeologica.

Attualmente non è stata avviata la procedura dell'interesse culturale dell'immobile ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i, pertanto sull'intervento si applica il disposto di cui all'art. 21 comma 4 dello stesso Decreto.

## **CONFORMITA' DELL'OPERA**

L'opera a progetto:

- è conforme alla disciplina dei piani territoriali di livello sovracomunale;
- è conforme al Piano di Bacino Stralcio - Ambito 16 - approvato con D.C.P. n°3 del 29/01/2003 e s.m.i.;
- è conforme alla normativa paesaggistica in quanto, pur essendo situata in area sottoposta a vincolo di cui alla parte III del D.L.vo 42/2004, trattasi di opere edilizie che non modificano lo stato esteriore dei luoghi.
- sarà necessario acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 21 comma 4 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.;
- è conforme al P. di F. vigente, in quanto è collocato in zona di vincolo cimiteriale ma trattasi di vecchio edificio con destinazione d'uso residenziale esistente di cui è consentito il

recupero e gli interventi funzionali all'utilizzo dello stesso ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265 del 27/07/1934 (Testo unico leggi sanitarie);

- è conforme alla Disciplina Paesistica del P.U.C., ambito "Area coltivata" in quanto l'intervento di riqualificazione non modifica l'aspetto esteriore dell'edificio.
- è inoltre conforme alle norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale nonché alla normativa igienico-sanitaria.

### **DISPONIBILITA' DEL BENE**

L'immobile oggetto di intervento è di proprietà comunale in forza di atto di acquisto notaio Francesco Felis rogato in Genova in data 12/01/1991 Rep. n°15486 Racc. n°1266 ed ivi registrato in data 21/01/1991 al n°1968, ed è nella piena disponibilità dell'ente in quanto libero e non utilizzato.

### **COSTO DELL'OPERA - QUADRO ECONOMICO**

L'opera a progetto ha i seguenti costi:

Costo opere edilizie, come da Computo metrico estimativo:	€.	95.136,36
Costo spese tecniche:	€.	6.820,00
IVA sulle opere edilizie e spese tecniche:	€.	<u>10.605,64</u>
Costo totale intervento di recupero:	€.	112.562,00
Valore immobiliare del bene, desunto da stima:	€.	47.500,00
Costo totale investimento (Costo totale intervento + Valore immobiliare bene):	€.	160.062,00

### **FINANZIAMENTO RICHIESTO E ALTRE RISORSE DI COFINANZIAMENTO**

In conformità alle specifiche del bando di cui alla DGR 1287/2012 si hanno i seguenti dati:

Finanziamento richiesto:	€.	98.500,00
Cofinanziamento a carico dell'ente:	€.	14.062,00

Il cofinanziamento a carico dell'ente sarà coperto da risorse provenienti da reperirsi nel bilancio di previsione.

### **CRONOPROGRAMMA**

- 120 giorni: conseguimento autorizzazione Soprintendenza ai sensi art. 21 comma 4 D.Lgs. n°42/2004;
- 90 giorni: procedure di scelta del contraente;
- 60 giorni stipula contratto d'appalto e avvio dei lavori;
- Durata prevista dei lavori: 120 giorni.

Mezzanego, 29/01/2013

Il funzionario tecnico  
Arch. Ilaria Sarto

