

**COMUNE DI FLERO**

P.zza IV Novembre n°81

PNRR M5C21.3- Linea di sub-investimento 1.3.1-
Povertà Estrema- Housing First**CUP E14H22000230001****OGGETTO:**RIQUALIFICAZIONE E ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
APPARTAMENTI COMUNALI DI PIAZZA IV NOVEMBRE

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA – U.I. 4

DATA ULTIMA EMISSIONE

07/2022

TIMBRO E FIRMA

Rev.	Data	Tipologia	Descrizione
000	07/2022		RELAZIONE

Sommario

3

4

5

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI..... 6

6

6

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI..... 7

STIMA DEL VALORE IMMOBILI 8

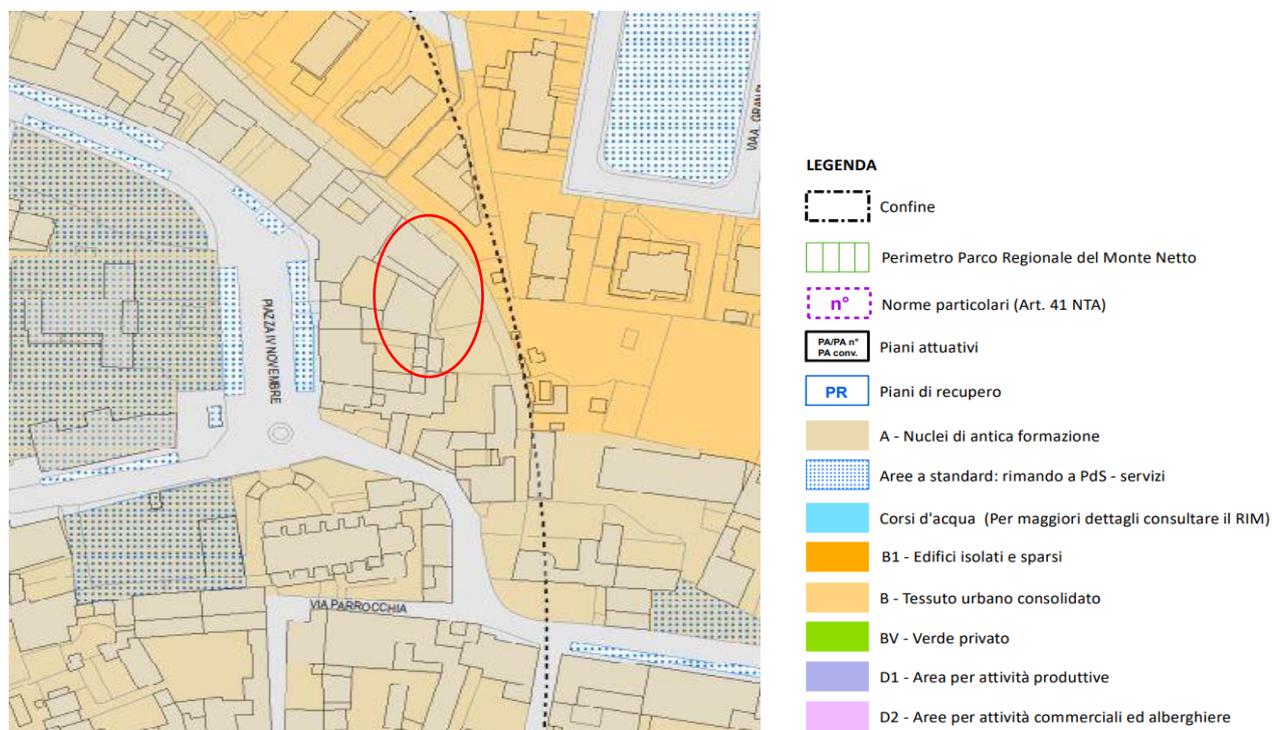
DESCRIZIONE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE..... 9

STIMA COSTI INTERVENTO 10

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato è collocato in una zona centrale limitrofa a strutture pubbliche, scuole e aree commerciali.

Tale ambito secondo le previsioni del P.G.T. vigente, approvato con D.CC. n. 34 de 14/11/2018 di adozione variante generale di PGT, contempla la categoria d'intervento prevista.



L'edificio è individuato nell'estratto di PGT dalla cerchiatura rossa sotteso dal Piano delle Regole nelle Norme particolari di cui all'Art. 36 delle NTA.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Situato nel centro del paese e precisamente il complesso è ubicato in Piazza IV Novembre a Flero, come individuato nella mappa Google sottostante.

L'edificio si compone di due piani fuori terra con forma irregolare, il quale ospita sei appartamenti comunali.

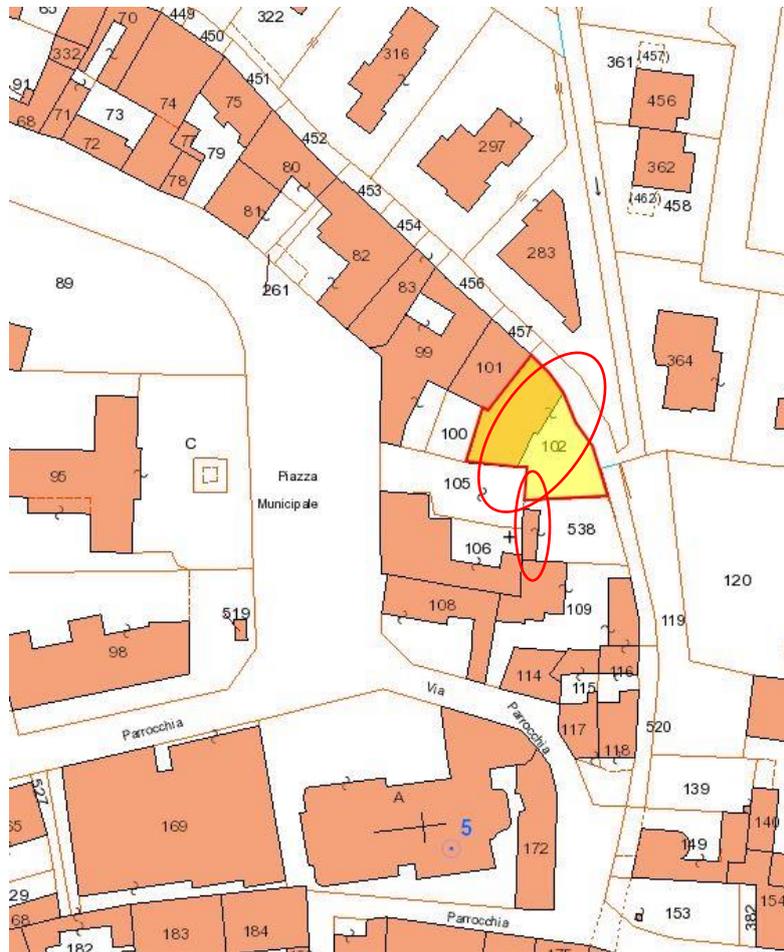
Il fabbricato principale è costituito da una struttura in muratura intonacata con copertura in laterocemento e manto in coppi.



— Individuazione lotto

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto edilizio Urbano NCT al foglio 7 particella 102 (appartamenti), e Foglio 7 particella 538 (accessori)



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Tipologia e descrizione elementi architettonici

L'edificio è posto su due piani fuori terra, la struttura portante è formata da murature in laterizio doppio uni intonacate, i solai in latero-cemento e la copertura muricci e tavelloni.

La distribuzione interna sostanzialmente si compone di sei appartamenti tre appartamenti al piano terra con androne comune e porticato e tre appartamenti al piano primo con loggia comune.

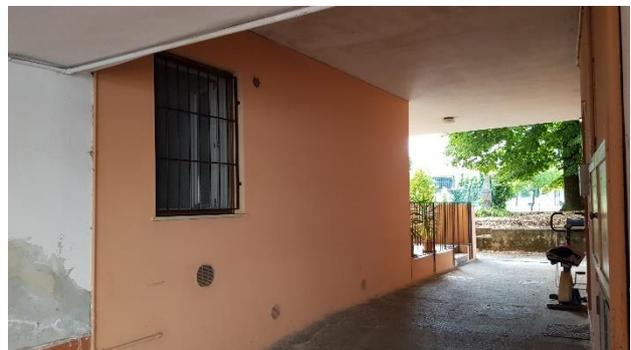
L'accesso alla proprietà avviene da Piazza IV Novembre attraversando un cortile comune ad altre unità immobiliari si accede al cortile esclusivo

La struttura del fabbricato risulta così costituita:

- Fondazioni in ca;
- Muri perimetrali con struttura in doppio uni e ca;
- Solai di copertura in latero-cemento e soprastante muricci e tavelloni;
- Intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati;
- Manto di copertura in coppi da poco riqualificato;
- Il deflusso delle acque meteoriche è assicurato da canali di gronda perimetrali in lamiera preverniciata e da tubi pluviali di discesa.

Lo stato di conservazione è nella normalità per quanto riguarda l'immobile in generale

Immagini stato di fatto



CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

SUPERFICI UTILI IN PROGETTO

PIANO TERRA

U.I. n° 1

K/Soggiorno	mq 19.00
Camera	mq 16.35
Disimp.	mq 2.45
Bagno	mq 5.13
TOT	MQ 42.93

U.I. n° 2

K/Soggiorno	mq 11.53
Camera	mq 13.00
Disimp.	mq 2.70
Bagno	mq 4.35
TOT	MQ 31.58

U.I. n° 3

K/Soggiorno	mq 19.80
Camera	mq 13.15
Disimp.	mq 2.70
Bagno	mq 4.40
TOT	MQ 40.05

PIANO PRIMO

U.I. n° 4

K/Soggiorno	mq 19.00
Camera	mq 13.10
Disimp.	mq 2.70
Bagno	mq 4.40
TOT	MQ 40.00

U.I. n° 5

Soggiorno	mq 20.45
Cottura	mq 7.75
Camera	mq 15.45
Disimp.	mq 2.70
Bagno	mq 5.80
Disimp.	mq 2.65
Camera	mq 12.96
Bagno	mq 4.40
Camera	mq 11.55
TOT	MQ 83.71

SUPERFICI NON RESIDENZIALI INVARIATE

PIANO TERRA

Androne mq 27.60
Portico mq 22.00

PIANO PRIMO

Loggia mq 40.70
Balcone mq 10.00

TOT SUPERFICI UTILI = MQ 238.27

TOT SUPERFICI NON RESIDENZIALI = MQ 100.30

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO TERRA

MQ 144.13 (ABITAZIONI)	MQ 144,13
MQ 59.60 (ANDRONE E PORTICO) X 50%	MQ 29,80

PIANO PRIMO

MQ 153.65 (ABITAZIONI)	MQ 153,65
MQ 50.70 (LOGGIA E BALCONE) X 50%	MQ 25,35

TOT MQ 352,93 x € 800 = € 282.344,00

DESCRIZIONE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE OPERE NECESSARIE PER L'INTERO EDIFICIO

DESCRIZIONE INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO

L'intervento nel suo complesso propone la riqualificazione degli appartamenti esistenti:

- Realizzazione di sistemi antiribaltamento delle murature di tamponamento
- Installazione di travi in acciaio perimetrali in corrispondenza del primo impalcato e del secondo impalcato

L'intervento nel suo complesso propone la riqualificazione degli appartamenti esistenti prevedendo la ove necessario in considerazione dello stato manutentivo:

- Formazione di isolamento perimetrale tipo cappotto
- rimozione e rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- demolizione e ricostruzione tavolati interni con una migliore disposizione del distributivo interno che permetta l'accessibilità ed una migliore fruizione degli alloggi da parte di persone disabili.

DESCRIZIONE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE OPERE NECESSARIE

UNITA' IMMOBILIARE – 4

“povertà estrema – housing first”

Investimento 1.3 – linea 1.3.1

- Viene proposta la riduzione di un locale a favore della U.I. 5;
- formazione di vano ascensore per garantire a persone disabili l'accesso al Piano Primo
- Rifacimento impianti elettrici ed idrotermosanitari
- Sostituzione serramenti

STIMA COSTI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

INTERVENTI INTERNI ALE ABITAZIONI				
		SUP (mq)	€/mq	costo (€)
APPRTAMENTO N 4 P1		40	250,00 €	10.000,00 €
ATTIVITA' COMUNI (spese ripartite a mq)				
SUPERIFICI NON RESIDENZIALI		100	40,00 €	671,51 €
INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO	A CORPO		75.000,00 €	12.590,76 €
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	A CORPO		50.000,00 €	8.393,84 €
ALLESTIMENTO CANTIERE	A CORPO		32.000,00 €	5.372,06 €
SOSTITUZIONE SERRAMENTI		45	750,00 €	5.665,84 €
INTERVENTI ESTERNI CORTILE		370	50,00 €	3.105,72 €
FORMAZIONE NUOVO ASCENSORE				9.700,11 €
			sub totale	55.499,83 €
	IMPREVISTI	10%		5.549,98 €
	TOTALE INTERVENTO			61.049,81 €
	SPESE TECNICHE	15%		9.157,47 €
	IVA OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE	10%		6.104,98 €
	CASSA SPESE TECNICHE	4%		366,30 €
	IVA SPESE TECNICHE	22%		2.095,23 €
	TOTALE INTERVENTO COMPRESO SPESE TECNICHE E I.V.A.			78.773,79 €