



COMUNE DI PADOVA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

OGGETTO: Recupero di un fabbricato di 10 alloggi, in via Rovereto civ. 19 al fine di realizzare un intervento di cohousing a Padova.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Programma Operativo Regionale, detto sinteticamente POR, è lo strumento attraverso cui la Regione del Veneto, grazie ai circa 600 milioni di euro messi a disposizione dall'Unione Europea, dallo Stato e dalla Regione stessa, svilupperà dal 2014 al 2020 un piano di crescita sociale ed economica che interesserà la ricerca e l'innovazione, l'agenda digitale, le politiche industriali, energetiche e di tutela ambientale. Il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, detto sinteticamente FESR, è uno dei Fondi strutturali e di investimento europei il cui obiettivo è quello di finanziare progetti di sviluppo all'interno dell'Unione europea. In particolare attraverso il FESR, l'Unione europea persegue la propria "politica regionale", per raggiungere l'obiettivo fondamentale della coesione economica e sociale tra le regioni degli Stati membri, ossia di uno sviluppo armonioso dell'insieme della Comunità. Il progetto di recupero di un fabbricato di 10 alloggi, in via Rovereto civ. 19 al fine di realizzare un intervento di cohousing a Padova, rientra tra quelli finanziati dal POR FESR Veneto.

In qualità di AU (Area Urbana: ambito territoriale in cui attuare la Strategia attraverso la realizzazione di Azioni Integrate), il Comune di Padova ha presentato una SISUS (Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile) contenente un'ampia strategia per il miglioramento economico, ambientale, climatico, sociale e demografico duraturo di tutto il territorio di riferimento e all'interno di questa, una strategia integrata che darà luogo ad azioni fortemente integrate e proporzionali ai bisogni delle aree destinatarie di questi interventi, che serviranno in primo luogo a ricompattare il tessuto urbano. Il Recupero di un fabbricato per intervento di cohousing a Padova è inserito nell'Azione 9.4.1 – sub azione 2 - intervento 1 della SISUS quale intervento infrastrutturale di recupero di edifici esistenti di proprietà pubblica che prevedano ristrutturazione,

riqualificazione energetica ambientale, compreso l'efficientamento energetico per potenziare il patrimonio pubblico esistente e il recupero di alloggi per incrementare la disponibilità di quelli sociali e servizi abitativi per persone e nuclei familiari fragili.

Il progetto completa i precedenti lavori di ristrutturazione dei due fabbricati siti in via Rovereto 13 e 15 (il civ. 17 in passato è stato demolito).

Il lotto su cui insiste il fabbricato di via Rovereto 19 si presta alla realizzazione di un progetto di co-abitazione, che richiede, oltre alla presenza di normali unità immobiliari ad uso abitativo, ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione tra i coresidenti, che li gestiranno in modo collettivo, ottenendo in questo modo benefici dal punto di vista sociale, economico e ambientale. Il progetto prevede il recupero dei 10 alloggi, da tempo murati in quanto in forte stato di degrado, la realizzazione di una sala comune e la sistemazione dell'area esterna.

CONTESTO URBANISTICO E TERRITORIALE

L'edificio oggetto dell'intervento edilizio di ristrutturazione, sorge in un quartiere della periferia sud-ovest di Padova che, nel secondo dopoguerra, negli anni della ricostruzione e successivamente del boom economico degli anni sessanta, è stato urbanizzato con varie tipologie di insediamento. Tra queste troviamo anche interventi di edilizia economica e popolare promossi da INA Casa, come nel caso di cui si sta trattando. L'intervento originario ha portato alla costruzione di quattro palazzine uguali disposte parallelamente tra loro a scalare lungo l'allineamento stradale.

Nel corso degli anni il patrimonio edilizio ha subito un progressivo degrado fino a giungere in un paio di edifici alla dismissione o all'abbandono. Come sopra accennato uno di questi è stato demolito alcuni anni or sono, altri due sono stati ristrutturati, il rimanente è l'oggetto del presente intervento. La superficie territoriale considerata dal piano degli interventi vigente nel Piano Regolatore Generale comprende l'intero ambito dei tre edifici, l'area di pertinenza e l'area di sedime dell'edificio demolito.

La situazione preesistente è documentata dall'estratto di mappa catastale di seguito riportata in cui si evidenzia l'edificio demolito all'interno della zona territoriale omogenea interessata.



La zona territoriale omogenea interessata, è stata classificata dal vigente P.I. del P.R.G. come “zona residenziale di completamento 3” con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq. Il volume edificato risulta ampiamente al di sotto della potenzialità edificatoria del lotto urbanistico, dato che consentirebbe un volume edificabile di circa 11.700 metri cubi a fronte di un volume attualmente esistente di mc 6,066,96. In questo contesto urbanistico l'intervento di ristrutturazione dell'edificio residenziale prevedendo il completamento con un volume edilizio di pertinenza, per le attività collettive di co-housing, utilizza nel lotto già urbanizzato e costruito solo una modesta parte del volume potenzialmente edificabile senza aggravare il carico urbanistico nell'ambito della superficie territoriale disponibile, utilizzando solo 790,00 mc degli oltre 5.100 disponibili. Il piccolo padiglione per le attività di co-housing si aggiunge al fabbricato residenziale esistente per l'impossibilità di ricavare un analogo spazio al suo interno, senza scendere sotto il numero minimo di 10 alloggi richiesti dal bando di partecipazione al programma POR FESR. L'intervento non comporta nuova urbanizzazione di terreni, non aggrava il carico urbanistico rispetto alla preesistente situazione territoriale, rispetta ampiamente la condizione imposta di lasciare almeno il 60% di superficie territoriale scoperta e drenante (24%) e non si configura come ulteriore consumo di territorio. Infine si evidenzia che la copertura del padiglione, aggiunto per le attività co-housing, sarà

utilizzata per l'installazione di pannelli fotovoltaici capaci di produrre una quantità di energia elettrica sufficiente a rendere completamente autosufficienti, dal punto di vista energetico, le attività che si svolgeranno al suo interno. I dati urbanistici, a dimostrazione di quanto sopra esposto, sono riassunti nelle tabelle riportate nelle tavole n. 1 e n. 2 del presente progetto esecutivo e nella seguente.

DATI URBANISTICI	
Superficie fondiaria	mq 3.897,84
Superficie coperta totale di progetto	mq 934,12
Rapporto superficie coperta / superficie drenante	24%
Volume edilizio esistente	mc 6.066,96
Volume edilizio progetto	mc 6.856,22
Volume fondiario edificabile	mc 11.693,52

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di ristrutturazione è un condominio su tre piani (terra, primo e secondo), con tre alloggi ai primi due piani (uno a una camera e due a due camere) e quattro al secondo piano (tutti a una camera).

Gli appartamenti sono così strutturati:

- intt. 1-4-7-8-9-10 soggiorno, cucinino, camera, bagno;
- intt. 2-3-5-6 soggiorno, cucinino, due camere, bagno;

Gli spazi interni non sono ben distribuiti con zone giorno eccessivamente ridotte.

L'edificio è completamente da ristrutturare.

Le coordinate geografiche sono:

- latitudine = 45.371935;
- longitudine = 11.846042.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Al piano terra sono previsti due appartamenti a due camere (una matrimoniale e una singola), con soggiorno con angolo cottura e un bagno e un appartamento a una camera, con soggiorno con angolo cottura e un bagno. Gli appartamenti sul fronte sono dotati di una piccola area esterna privata e di una serra/veranda, quello con doppio affaccio ha anche un'area privata sul retro. Quello grande sul retro, ha due aree private e due serra/veranda. L'appartamento piccolo e uno di quelli grandi sono per persone con disabilità.

Al primo piano gli appartamenti sono tutti a una camera, con soggiorno con angolo cottura e un bagno, hanno ognuno una serra/veranda (più piccola rispetto a quelle del PT) e gli appartamenti sul fronte anche una terrazza affiancata alla serra/veranda.

All'ultimo piano un alloggio è a una camera, con soggiorno con angolo cottura e un bagno, con terrazza doppia, gli altri due hanno due camere, un bagno, un wc e soggiorno con angolo cottura (sono entrambi alloggi da quattro persone). L'alloggio sul fronte ha terrazza doppia, quello sul retro ha due terrazze più piccole. Il complesso, di dieci appartamenti, è dotato di un'ampia sala polifunzionale con bagno (anche adatto alle persone con disabilità) e ufficio, tali locali sono situati in un volume collegato all'edificio principale con un corridoio vetrato (apribile nei mesi estivi). L'area esterna è attrezzata a verde e parcheggio, una zona è dedicata agli orti. Particolare attenzione è stata rivolta all'efficientamento energetico, prevedendo: di sostituire i serramenti con altri basso emissivi, e isolare l'involucro del fabbricato con la realizzazione di un rivestimento a cappotto, l'inserimento al PT di pannelli isolanti e l'isolamento della copertura. Anche l'ampliamento avrà caratteristiche tali da garantire buone prestazioni energetiche. Gli appartamenti saranno dotati di impianto luci con sensori che rilevano la presenza (sia per il contenimento dei consumi energetici che per agevolare gli anziani presenti nell'edificio). Altri apprestamenti di domotica riguarderanno sistemi di allarme antifurto al piano terra e sistemi di rilevamento fughe gas, allagamenti e presenza di fumo in tutti gli alloggi. I cinque alloggi piccoli, destinati agli anziani soli, saranno dotati di telesoccorso.

IMPORTO DELL'OPERA

	IMPORTO LAVORI	
1	DEMOLIZIONI E SCAVI	€ 36.838,58
2	OPERE EDILI E ASSISTENZE MURARIE	€ 145.402,38
3	MURATURE E TRAMEZZE	€ 31.900,24
4	PAVIMENTI INTERNI	€ 27.537,83
5	PAVIMENTI ESTERNI	€ 6.383,93
6	RIVESTIMENTI	€ 10.172,40
7	INTONACI INTERNI	€ 23.954,03
8	INTONACI ESTERNI	€ 340,00
9	SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI E OPERE VARIE IN LEGNO	€ 98.126,55
10	OPERE DA FABBRO	€ 100.896,25
11	VERNICIATURE E TINTEGGIATURE	€ 19.018,91
12	IMPERMEABILIZZAZIONI, COIBENTAZIONI E INSONORIZZAZIONI	€ 86.698,45
13	IMPIANTI ELETTRICI TELEFONICI E TELEVISIVI	€ 103.935,45
14	IMPIANTI IDRICI E SANITARI	€ 39.341,15
15	IMPIANTI TERMICI E CLIMATIZZAZIONE	€ 90.964,79
16	SISTEMAZIONI ESTERNE-IMPIANTO RECUPERO ACQUE PIOVANE	€ 5.021,20
17	OPERE DI LATTONIERE	€ 20.518,95
18	SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 57.706,30
19	TUBAZIONI SCARICO ACQUE	€ 21.216,72
20	CARTONGESSI E CONTROSOFFITTI	€ 15.735,11
21	STRUTTURE	€ 95.000,00
22	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 26.985,82
	TOTALE IMPORTO A BASE DI GARA	€ 1.063.695,04
	SOMME A DISPOSIZIONE	

	ALLACCIAMENTI	€ 3.000,00
	ALLACCIAMENTI (già impegnati)	€ 3.104,90
	ANALISI E SMALTIMENTO TERRENI E ROCCE DA SCAVO (già realizzati)	€ 9.460,00
	BONIFICHE AMIANTO (già realizzate)	€ 34.953,60
	CONTRIBUTO ANAC	€ 600,00
	FONDO ACCORDI BONARI (già impegnato)	€ 32.983,63
	IVA 10% (già impegnata)	€ 109.945,43
	IVA 10% su lavori già realizzati	€ 3.210,22
	IMPREVISTI	€ 4.835,70
	INCENTIVO (già impegnato)	€ 21.989,09
	LAVORI al netto del ribasso di gara già realizzati	€ 32.102,17
	LAVORI PRELIMINARI DI DISERBO E GIARDINAGGIO (già realizzati)	€ 5.390,00
	SPESE TECNICHE	€ 13.000,00
	SPESE TECNICHE (incarichi già affidati)	€ 11.730,22
	TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE	€ 286.304,96
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€ 1.350.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Padova 22 febbraio 2022

Il Responsabile del Progetto
ing. arch. Fabiana Gavasso

Il Responsabile del Procedimento
arch. Stefano Benvegnù