



STUDIO DI FATTIBILITA' INTERVENTI DA REALIZZARE PRESSO IL CENTRO GIOVANILE ECO

L'edificio è ubicato in via Dei Mille n. 26 a Casalecchio di Reno.





L'area oggetto del contratto è catastalmente così inquadrata: Foglio 20 Mappale 2246

Il bene e l'area di pertinenza sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

Individuazione grafica: Tavola 5.1 del PSC - con dicitura *Beni paesaggistici*

Riferimento normativo: Parte III del D. lgs 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex Legge 1497/39) e ss.mm.ii.

Finalità della tutela: Tutti gli interventi di trasformazione dei luoghi che vengono progettati nelle aree soggette a tale vincolo sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistico-ambientale a seguito di parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. Tali vincoli indirizzano il progetto di recupero del territorio urbano e rurale.

Effetti del vincolo: Edificabilità relativa. Qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di autorizzazione paesaggistica ambientale a seguito di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (articolo 146 e 147 del D.Lgs. 42/2004)

ELENCO MANUTENZIONI NECESSARIE

- 1) Occorre separare e rendere quindi indipendente la sottocentrale termica di ECO da quella della piscina King e contestualmente sostituire l'impianto di ventilazione meccanica a servizio della "sala concerti".

L'intervento consiste:

- sfruttare l'attuale vano tecnico interrato attiguo alla cucina per alloggiarvi un generatore di calore adeguatamente dimensionato e servito da un nuovo allaccio alla rete di distribuzione gas.
- demolire l'attuale impianto di termoventilazione presente sulla copertura dell'edificio e installare nuovi fan-coil e destratificatori (miscelatore d'aria) presso la "sala concerti" oltre ad installare nuovo impianto di ventilazione meccanica (recuperatore di calore) in sostituzione della vecchia UTA. Il nuovo sistema di ventilazione dovrà essere predisposto anche alla funzione di raffrescamento che potrà essere realizzata mediante una successiva installazione di un apposito gruppo frigo a servizio dei nuovi fan-coil (i costi del gruppo frigo non sono inclusi nel Q.E, mentre è inclusa la stima per la predisposizione).
- realizzare interventi elettrici e meccanici necessari per allacciare il nuovo sistema di ventilazione agli impianti elettrici e alla domotica già presente nell'edificio.

A termine dei lavori, un tecnico abilitato dovrà redigere l'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi del DGR 07/09/2015 n. 1275.

La stima relativa alle spese di progettazione e realizzazione delle opere sia attesta su 130.000 € (Q.E.), che comprende le prestazioni professionali di un tecnico abilitato che si occupi della progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti (meccanici, elettrici, gas, idrici), oltre alla predisposizione della relazione di calcolo del fabbisogno energetico che consentirà, in relazione ai volumi da riscaldare, di individuare la potenza termica necessaria e di conseguenza il generatore di calore più adatto, sia per la climatizzazione invernale dei locali, che per il ricambio d'aria necessario presso la "sala concerti".

Allegato: Elaborato grafico 1



Coperto con dispositivo ventilante

- 2) L'impermeabilizzazione del coperto, costituita da guaina bituminosa, comincia a deteriorarsi e occorre rivedere le bocchette di scarico ed i relativi pluviali. Occorre quindi rivedere completamente l'impermeabilizzazione del coperto dell'edificio, che ha dimensioni di circa 550 mq.

L'intervento consiste:

- rimozione della vecchia guaina e relativo smaltimento.
- posa di una nuova guaina integrando un nuovo strato coibentante al fine di migliorare l'efficienza energetica dello stabile.
- installazione di un sistema di accesso e protezione perimetrale o in alternativa ancoraggi/linea vita che garantiscano la possibilità di effettuare manutenzioni in sicurezza sul coperto.

Le nuove impermeabilizzazioni devono essere costituite da guaine prefabbricate a doppio strato costituite da membrane bitume polimero elasto-plastomeriche di cui la prima armata con velo di vetro rinforzato, la seconda armata con poliestere composito stabilizzato, entrambe con flessibilità a freddo -10 °C.

I pluviali devono essere in lamiera pre-verniciata della medesima colorazione degli attuali.

Le fasi di impermeabilizzazione da realizzare sulla copertura piana permettono di posare, contestualmente alle nuove guaine, dei pannelli per la coibentazione termica che avranno la funzione di isolare e coibentare il coperto ottimizzando i costi dell'intervento garantendo il

recupero dell'investimento in termini di contenimento energetico, risparmio economico e di confort.

Si prevede quindi la fornitura e la posa di uno strato coibente di polistirene espanso ad alta resistenza meccanica, autoestinguente euro-classe E, conduttività termica 0,034 W/mK, resistenza a compressione > 300 kPa, di spessore pari ad almeno 60 mm (o altro spessore ritenuto congruo per rapporto costo/benefici).

La stima relativa al costo complessivo dei lavori (nuove impermeabilizzazioni, nuovi pluviali, strato coibente e oneri per la sicurezza), si attesta su 40.000 € (Q.E.)

La stima relativa al costo dell'installazione di un sistema di sicurezza per la copertura e delle relative scale alla marinara per l'accesso, quale la linea vita, si attesta su 25.000 € (Q.E.), ma è sensibile a variazioni in relazione alla tipologia dei dispositivi scelti in quanto, in alternativa alla linea vita, si può optare per l'installazione di un parapetto perimetrale.

- 3) Al fine di rendere l'edificio energeticamente più efficiente è necessario effettuare la sostituzione integrale degli infissi e dei vetri esterni su tutti i prospetti.

L'intervento consiste:

- rimozione e smaltimento dei vecchi infissi e delle relative superfici vetrate.
- fornitura ed installazione dei nuovi infissi e delle relative superfici vetrate.

I nuovi serramenti devono ricalcare il profilo di quelli attuali al fine di conservare l'estetica dell'edificio e dovranno essere realizzati con profili estrusi di alluminio di colorazione idonea (RAL da rilevare in sito).

L'interruzione del ponte termico sarà ottenuta da barrette continue che dovranno garantire un valore di isolamento termico come da regolamento regionale.

Le prestazioni minime da garantire si riferiscono a:

- permeabilità all'aria almeno classe 4 come da norma UNI EN 12207;
- tenuta all'acqua almeno classe E1200 corrispondente ad una pressione di 1050 Pa come da norma UNI EN 12208;
- la resistenza al carico del vento almeno classe 5 pari ad un carico di 2000 Pa come da norma UNI EN 12210.

Le guarnizioni dovranno essere in EPDM (elastomero etilene-propilene) in maniera tale da garantire la migliore continuità perimetrale.

I vetri dovranno essere del tipo a camera con composizione tipo 44.2/16 Argon / 44.2 B.E W.E (vetro isolante con protezione/sicurezza per urti accidentali).

Per garantire un corretto esodo in caso di emergenza, le porte dovranno essere dotate di appositi sistemi di apertura a spinta marcati CE (conformi alla normativa di riferimento, UNI EN 179 e UNI EN 1125 a seconda della tipologia). La dotazione deve essere coerente col Piano di Emergenza redatto dall'RSPP del gestore.

Il totale di superficie vetrata da sostituire si attesta in circa 105,00 mq.
La stima relativa al costo complessivo dei lavori si attesta su 60.000 € (Q.E.).

Allegato: Elaborato grafico 2

ELENCO ADEMPIMENTI e MANUTENZIONI FACOLTATIVE A SECONDA DELLA TIPOLOGIA DI ATTIVITA' PREVISTA

1) CERTIFICATO DI PREVENZIONI INCENDI "sala concerti"

L'Allegato I al D.P.R. 151/2011 prevede che i locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq siano soggetti a Certificato di Prevenzione Incendi. Sono escluse le manifestazioni temporanee, di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico.

(Nota: Non sono ricompresi al punto 65 dell'Allegato I al D.P.R. 151/2011 i circoli privati all'interno dei quali non si svolgano attività di spettacolo o di intrattenimento in genere. Restano, comunque, in capo al responsabile dell'attività le valutazioni e i relativi adempimenti inerenti alla sicurezza antincendi e al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.)

All'interno dell'edificio vi sono molteplici attività correlate o indipendenti fra loro, quali il servizio ristorazione, il giardino, la zona prove, la zona laboratori e la sala concerti.



Distribuzione delle attività

L'attività che per caratteristiche potrebbe essere soggetta a CPI in relazione al numero dei presenti durante una manifestazione culturale è quella che si svolge all'interno della "sala concerti".

Questa sala è ampia 186 mq, ma la superficie utile per gli spettatori si riduce a circa 130 mq in quanto circa 55/60 mq sono riservati al palco e al retro palco e quindi non disponibili.

La sala dispone di due diverse vie di esodo di ampiezza netta rispettivamente pari a 210 cm dotate di maniglione antipanico, quindi di modulo sufficiente per consentire l'evacuazione ad un numero di spettatori ben maggiore di quelli che potrebbe ospitare.

(Nota: Il valore 0,60 costituisce la larghezza sufficiente al transito di una persona come modulo unitario di passaggio); 50 indica il numero massimo delle persone che possono defluire attraverso un modulo unitario di passaggio, tenendo conto del tempo di evacuazione. La larghezza delle uscite deve essere multipla di 0,60 metri, con tolleranza del 5%. La larghezza minima di una uscita non può essere inferiore a 0,80 metri (con tolleranza del 2%) e deve essere conteggiata pari ad un modulo unitario di passaggio e pertanto sufficiente all'esodo di 50 persone nei luoghi di lavoro a rischio di incendio medio o basso).

Per avviare l'iter relativo all'ottenimento del CPI di questa sala, occorre innanzi tutto valutare quante sono le occasioni che possano prevedere un affollamento superiore alle 100 persone.

Secondo quanto previsto dal DM 16 agosto 1996 RVT Locali Pubblico Spettacolo – Titolo IV Misure per l'esodo del pubblico dalla sala – 4.1 Affollamento al comma 2 è indicato che lo spazio utile per ogni singolo spettatore deve essere di almeno 0,7 mq. Pertanto, al netto dello spazio riservato al palco, al retro palco e allo spazio occupato dalle attrezzature fisse, la sala non può comunque ospitare più di 185 spettatori sui circa 130 mq disponibili.

La valutazione delle azioni e delle opere necessarie al fine di inviare la SCIA al Comando dei VVF è necessario venga effettuata da parte di un tecnico abilitato soprattutto per quanto concerne le seguenti tematiche:

- Certificazione REI per le pareti che dividono la sala dagli altri spazi;
- Certificazione dei materiali classe 0 o 1 (soffitto, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- Verifica delle caratteristiche e delle prestazioni delle porte di collegamento con gli altri spazi (REI 90/120);
- Valutazione installazione di un sistema di rilevazione incendi;
- Certificazione almeno in classe 1 di tutti i tendaggi, gli arredi e dei materiali imbottiti presenti;
- Adeguamento impianto elettrico con materiali idonei al fine di ridurre il rischio incendio di natura elettrica;
- Verifica Resistenza al Fuoco delle strutture portanti.

Si consiglia, qualora venga deciso di procedere, di sottoporre lo studio progetto realizzato da un tecnico abilitato al comando provinciale dei VVF e alla Commissione di Vigilanza del Pubblico Spettacolo del Comune di Casalecchio di Reno.

La stima relativa al costo complessivo dei lavori non è quantificabile senza l'esame da parte di un tecnico abilitato che predisponga lo studio di fattibilità , il quadro economico ed il conseguente progetto esecutivo una volta raccolto il parere favorevole del comando VVF.

La stima per quanto concerne l'incarico professionale per il tecnico abilitato (esame progetto, predisposizione studio di fattibilità, predisposizione progetto definitivo, coordinamento VVF per parere, predisposizione progetto esecutivo, direzione lavori, prove sui materiali, invio SCIA a lavori conclusi) si attesta su 15.000 €.

Allegato: Elaborato grafico 3