



COMUNE DI CASALGRANDE

POVINCIA DI REGGIO EMILIA
UFFICIO LAVORI PUBBLICI

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI FABBRICATO POLIVALENTE VIA ALDO MORO CAPOLUOGO

STUDIO DI FATTIBILITA'

Responsabile Unico del procedimento

DIRIGENTE LAVORI PUBBLICI
GEOM. CORRADO SORRIVI

Progettista architettonico

ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
ING. STEFANIA CUPO

Istruttore amministrativo

ISTRUTTORE DIR. AMMINISTRATIVO
SANTINA MAZZACANI
RITA MENOZZI

REL. N°

1

RELAZIONE STUDIO DI
FATTIBILITA'

DATA: NOVEMBRE 2018

RELAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA'

1.1. Descrizione generale

Il presente progetto riguarda la realizzazione di un intervento di riqualificazione funzionale di un fabbricato polivalente comunale con sede in via Aldo Moro del Comune di Casalgrande. L'immobile è di proprietà del Comune di Casalgrande ed è accatastato al N.C.T. Foglio 13 Particella 383 subalterno 1 e 2.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo). Il vano scale circolare collocato nel lato nord-ovest è l'unico elemento che rompe la geometria rettangolare della struttura. Non sono presenti vincoli di tutela sull'edificio.

La finalità del presente intervento è quella di realizzare un'area che vada funzionalmente a soddisfare le esigenze dei cittadini e delle Associazioni del Comune di Casalgrande e ad allo stesso tempo vada a riqualificare il centro storico dello stesso Comune.

Agli inizi del 2018, l'Amministrazione Comunale con un progetto " Bella Idea! " ha organizzato un percorso partecipativo con i cittadini e con le Organizzazioni presenti sul territorio Comunale, al fine di raccogliere proposte condivise di utilizzo degli spazi interni ed esterni dell'edificio oggetto di intervento.

Al termine del suddetto progetto, sono stati individuate le diverse esigenze collettive, che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- 1) creare una stanza di coordinamento, segreteria, amministrazione al fine di organizzare la gestione della struttura in condivisione;
- 2) Area nella quale sia possibile definire incontri di presentazione delle aziende sul territorio per creare coesione per gli aspetti di crescita economica;
- 3) Aree dove sia possibile svolgere seminari organizzati da studenti, professionisti, artisti; spettacoli di musica, arte multietnica, respiro, yoga, meditazione, storytelling, astrologia, counseling, nutrizione, naturopatia, erboristeria.
- 4) Cucina/bar,
- 5) Area adibita con tavoli, postazioni lavoro e connessione wi-fi con fibra,
- 6) Spazio "Fablab" (macchine per stampa 3d e altri macchinari),
- 7) Riqualificazione area cortiliva: mini-fattoria con animali da cortile; orto bio – frutti bio e antichi - percorsi sensoriali
- 8) Prevedere piccola sala prove per band locali

1.1.1. Soluzione prescelta in relazione ai bisogni da soddisfare

Al fine di riqualificare l'edificio comunale e di soddisfare le esigenze della popolazione, sono state analizzati i punti suddetti valutando diverse soluzioni che potessero integrarsi in maniera armonica tra loro.

Seguendo questo criterio, lo studio di fattibilità ha individuato delle destinazioni funzionali che cercano di soddisfare quanto più possibile le esigenze della collettività.

In particolare, al piano terra è stata prevista un'area polifunzionale con annesso bar, che potrà essere dedicata al coworking , ma che allo stesso tempo presenta una serie di pareti divisorie in vetro scorrevoli che permettono all'occorrenza di suddividersi in diversi ambienti separati tra loro. Inoltre è stato prevista un'area destinata all'associazione locale Babilonia, ed un'area stampanti.

Al primo piano è prevista un'ulteriore area polivalente con pareti divisorie scorrevoli in vetro; una sala attrezzata con pavimentazione di legno e specchi, con annessi spogliatoi, per attività motorie; una sala prove ed una sala incisione, ed un ufficio gestionale per la direzione della struttura.

Inoltre, è prevista la sistemazione a verde dell'area esterna, con la realizzazione di una struttura metallica che permetta nei periodi estivi di svolgere anche bar all'aperto. E' previsto inoltre uno spazio esterno da adibire ad orto bio.

Le facciate esterne della struttura, saranno poi attrezzate, laddove possibile, con la realizzazione di un giardino verticale, che sarà anche richiamato lungo il perimetro esterno dell'area di intervento.

All'ingresso dell'edificio, lungo via Aldo Moro, sarà poi installato un totem informativo che permetterà di conoscere tutti gli eventi che si svolgeranno nel centro polifunzionale e in generale nell'intero territorio comunale.

1.2.2. Calcoli sommari giustificativi della spesa

Da un primo esame dell'intervento, si può presumere un impegno economico complessivo per l'intero quadro economico di € 500.000,00 comprensivo di oneri per la sicurezza, IVA, imprevisti, spese tecniche, così come sarà meglio dettagliato nel prosieguo.

Si applicheranno parametri di costo a mq. desunti da interventi analoghi realizzati nel territorio del Comune di Casalgrande bilanciati in base alle obbiettive differenze tra gli interventi presi a base del parametro.

**QUADRO ECONOMICO PER RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI FABBRICATO
POLIVALENTE – VIA ALDO MORO CAPOLUOGO**

N°	Descrizione		Importo parziale	Importo totale
<u>1</u>	<u>INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE</u>			
	OPERE EDILI, IMPIANTO ELETTRICO, RETE DATI E SICUREZZA		€ 285.000,00	
	IMPIANTO DI RICAMBIO ARIA		€ 35.000,00	
	IMPIANTO IDRICO SANITARIO E SCARICHI		€ 25.000,00	
	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		€ 20.000,00	
	Oneri sicurezza specifici		€ 4.685,04	
	IMPORTO LAVORI			€ 369.685,04
	di cui per oneri sicurezza		€ 4.685,04	
	spese tecniche DL e progettazione impianti			€ 25.000,00
	Incentivo funzioni tecniche	2%		€ 7.393,70
	imprevisti e somme a disposizione	3%		€ 11.090,55
	Iva lavorazioni	22%		€ 81.330,71
	Iva spese tecniche	22%		€ 5.500,00
	SOMMANO			€ 500.000,00

1.1. Giudizio di fattibilità

I parametri ricavati dai punti sopra citati sia di carattere amministrativo che tecnico prestazionali e di fattibilità economico-finanziaria propendono verso una valutazione complessiva di fattibilità. Pertanto si esprime un giudizio di fattibilità positivo dell'intervento in oggetto.

Il tecnico