

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

CONCEPT

Critério funzionale

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di concorso si caratterizza, tipologicamente, come edificio privato isolato, una villa di inizio secolo che prende le distanze dai confini delle aree pubbliche per generare spazi appartati all'interno del lotto.

È quindi intento primario del progetto proposto quello di svincolare la proprietà da questo carattere distaccato per regalare nuovi spazi e nuove suggestioni alla collettività legando così gli edifici ed i giardini al contesto urbano.

La scelta è quella di aprire l'attuale corte su lato strada, negando il confine netto delle recinzioni esistenti, e gestendola come ingresso principale all'edificio. L'innesto di una manica di collegamento tra villa ed attuale edificio accessorio consente, oltre al collegamento interno dei due corpi di fabbrica, il disegno preciso e puntuale di questo nuovo polo di ingresso.

L'attuale accesso pedonale ai giardini viene mantenuto e dedicato in modo da poter svincolare l'utilizzo delle aree verdi da quelle interne all'edificio.

Questa nuova organizzazione degli spazi esterni e dei relativi ingressi consentono l'utilizzo dei vari ambienti in maniera estremamente flessibile, infatti sarà quindi possibile usufruire in maniera disgiunta sia della corte di ingresso, sia dei giardini e sia degli spazi interni all'edificio ovvero usufruire di tutti gli spazi in maniera unitaria. Tutto ciò è garantito da uno studio e da una scelta sistematica dei sistemi di accesso.

Il carattere aggregativo e il coinvolgimento alle attività così generato è ripreso dall'inserimento di un'installazione artistica all'interno dei giardini. Un intreccio di rampicanti articola tutto l'assetto del giardino simbolo di partecipazione, coesione sociale e solidarietà.

Critério architettonico

La soluzione proposta prevede il recupero dei volumi dell'impianto originario, ovvero la riqualificazione delle facciate ed il loro recupero secondo i cromatismi e i disegni nativi (recupero dei marcapiano, degli sfondati e pigmentazione degli intonaci). Contestualmente si è scelto di non demolire, bensì evidenziare, le porzioni edificate successivamente come segno delle trasformazioni, sia estetiche che funzionali, avute nel corso degli anni. Trattando queste parti superfettative in maniera unitaria si genera un legame in grado di dialogare con le preesistenze storiche. Si è optato quindi per un rivestimento di facciata contemporaneo e leggero costituito da lamelle in legno disposte in senso orizzontale. Queste fasce orizzontali generano così proiezioni visive in grado di legare le nuove parti tra loro all'interno del sistema unitario.

Si è scelto, inoltre, di lavorare sulle aperture esistenti trattandole come quelle di nuova formazione. Il concetto è quello della massima trasparenza dell'edificio e sono quindi negati i sistemi di offuscamento esterni (persiane) optando per infissi ad unica anta incorniciati da montanti nero micaceo. I sistemi di chiusura trasparenti sono così unitari e comunicano anche dall'esterno il carattere rinnovato degli interni.



ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI

Pertinenze esterne (Ri-organizzazione delle aree del giardino e del cortile)

La nuova corte di ingresso è concepita come una piccola piazza rionale. Lo spazio raccolto tra gli edifici e i due grandi tigli sarà completamente pavimentato in lastre granito grigio e prevede l'inserimento di una grande panca. Qui ci si potrà rilassare con amici e compaesani o anche, semplicemente, in compagnia di un libro. Questo nuovo ambito di pregio è direttamente messo in comunicazione con gli ambienti interni e con lo spazio espositivo grazie all'inserimento di grandi superfici vetrate; all'occorrenza la corte di ingresso può diventare, a sua volta, spazio espositivo esterno a supporto di quello interno.

Il giardino sul lato opposto dell'edificio è volutamente lasciato, per la sua quasi totalità, a verde. Si prevede la mera potatura delle essenze arboree di maggior pregio e l'estirpamento di quelle non idonee al nuovo utilizzo. All'interno del prato l'unica presenza artificiale, o meglio artificiosa, sarà un'installazione artistica. Una matassa in rampicante articherà lo spazio. Il giardino è inteso quindi come spazio interattivo dove poter giocare, passeggiare, socializzare. Il verde è quindi utilizzato come promotore e conciliatore delle relazioni sociali oltre che da metafora del saper vivere in armonia e con partecipazione la vita della comunità.



Ambienti interni

A piano terra si accede all'edificio sia dalla corte di ingresso sia dai giardini. L'ingresso principale, dalla corte, conduce in un grande spazio distributivo dove trovano ubicazione una nuova scala ed un ascensore ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Da questo spazio si accede a qualsiasi altro ambiente interno od esterno. Da qui è infatti possibile percorrere la nuova manica di collegamento ed accedere alle sale dedicate alle esposizioni ed alle manifestazioni artistiche. Dall'altro lato del salone di ingresso si possono raggiungere il bar e la grande sala polivalente, questi due spazi sono concepiti in maniera tale da poter essere accorpati per accogliere, nell'eventualità, anche banchetti di modeste dimensioni, il tutto garantito dalla presenza di una parete divisoria completamente rimovibile. Da questi ambienti si accede anche ai giardini. Gli spazi presenti a piano terreno sono comunque concepiti con la massima flessibilità e, all'occorrenza, è possibile trattare tutta la superficie come un unico ambiente completamente comunicante.

Sempre legati al salone di ingresso si trovano anche i servizi igienici rivolti su lato strada.

Percorrendo il nuovo sistema di risalita verticale si raggiunge uno spazio distributivo al piano primo. Da qui è possibile accedere a due sale gemelle dedicate alle riunioni delle associazioni, sono ambienti volutamente più appartati di quelli precedenti al fine di garantire la giusta tranquillità per lo svolgimento delle attività. Queste due sale, se necessario, possono essere accorpate in un unico ambiente grazie all'inserimento, sulla parete divisoria, di due aperture di modeste dimensioni.

Dallo spazio distributivo al piano primo è inoltre possibile accedere a dei servizi igienici ed a un locale tecnico dedicato ad accogliere la nuova centrale termica.

SCELTE DEI MATERIALI E SOLUZIONI TECNOLOGICHE

Isolamento termico e acustico

Le scelte relative ai materiali ed alle tecnologie utilizzate mirano ad una migliore gestione dell'edificio dal punto di vista energetico.

Esternamente si prevede l'utilizzo di un sistema di isolamento a cappotto in grado di sopperire alla dispersione termica dovuta alle componenti di chiusura opache in semplice laterizio pieno. Si propone l'utilizzo di un sistema isolante e traspirante in materiale bio-compatibile, nello specifico si tratta dell'utilizzo di un pannello in sughero biondo spessore 10cm ad alta densità e granulometria fine dotato di una buona resistenza meccanica e, caratteristica mancante per le materie plastiche, ottima permeabilità al vapore. Questo sistema consente quindi di isolare il sistema edificio garantendo comunque la traspirabilità delle pareti rendendo così gli ambienti interni privi dell'eventuale generazione di muffe derivanti dall'eccesso di vapore acqueo. Le pareti in laterizio così isolate si riscaldano più rapidamente e sfruttano l'inerzia termica della struttura esistente durante il periodo invernale, in estate, invece, il cappotto in sughero evita che le pareti interne si surriscaldino per l'effetto dell'irraggiamento solare garantendo temperature interne confortevoli senza necessità di condizionamento. Inoltre l'utilizzo del sughero come isolamento dell'edificio garantisce anche un ottimo abbattimento acustico.

Il solaio di copertura tra piano primo e sottotetto sarà isolato tramite la posa in opera di impasto in granuli di sughero e apposito vetrificante.

I nuovi serramenti saranno a taglio termico e dotati di vetrocamera basso-emissivo in modo da ottemperare ad i valori limite definiti dalla normativa vigente.

Le lamelle lignee, caratterizzanti i nuovi interventi, fungeranno anche da sistema di schermatura solare.

Riscaldamento e condizionamento

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo a pannelli radianti a pavimento abbinato a caldaia a condensazione ad alto rendimento in modo da garantire sempre temperature di comfort.

In un secondo momento si potrà inoltre installare una pompa di calore in grado di far funzionare i pannelli radianti a pavimento come sistema di raffrescamento passivo.

Impianto elettrico e fonte energetica fotovoltaica

L'impianto elettrico sarà abbinato ad un impianto per produzione di energia rinnovabile di tipo fotovoltaico. Si sfrutterà la falda di copertura perfettamente orientata a sud per l'installazione dei pannelli fotovoltaici in maniera da produrre energia propria senza emissioni di CO2. I corpi illuminanti installati saranno a risparmio energetico e a led in maniera da abbassare notevolmente i consumi energetici.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI PROGETTUALI

FASI PROGETTUALI	TEMPISTICA (settimane)																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Progettazione preliminare																									
Progettazione definitiva																									
Progettazione esecutiva																									

N.B.: Cronoprogramma riferito alle sole prestazioni professionali, tempi tecnici per acquisizione autorizzazioni agli enti preposti da computarsi a parte.

STIMA SINTETICA OPERE IN PROGETTO

EDIFICIO:

COSTO IMPRESA EDILE PER RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE

Comprensivo di noleggi, opere provvisorie, scavi e trasporti alle discariche, demolizioni e rimozioni, eventuali opere di consolidamento strutturale, opere in c.a., murature e tavolati, finiture interne, pavimenti, assistenze murarie agli impianti, isolamenti e cappotto, serramenti interni ed esterni.

€ 190.000,00

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Comprensivo di nuova centrale termica dotata di caldaia a condensazione, tubazione di distribuzione primaria, elettrovalvole, saracinesche, termostati, allacciamenti idrico e gas, pannelli radianti a pavimento e relativi collettori e valvole di sfogo.

€ 23.000,00

IMPIANTO IDROSANITARIO

Comprensivo di allacciamenti idrico e fognario, apparecchi e rubinetterie, tubazioni di distribuzione e valvole di intercettazione.

€ 4.000,00

IMPIANTO ELETTRICO

Comprensivo di quadro elettrico generale con salvavita e sezionamento zone di utenza, impianto di messa a terra, cavidotti corrugati da incasso, cavi elettrici ai vari punti, frutti e coprifrutti, corpi illuminanti standard, linea dati e tv, predisposizione sistema anti-intrusione, rilevatore gas ove necessario.

€ 10.000,00

IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

Comprensivo di pannelli fissati su copertura esistente, tubazioni e connessione fino alla rete di scambio, quadro di interfaccia utenza.

€ 14.000,00

IMPIANTO ASCENSORE

Impianto di tipo elettrico od oleodinamico in vano proprio in c.a. portata max 5 persone con cabina in lamiera di ferro porte automatiche al piano con fotocellula di protezione, quadro di manovra e segnalazioni luminose di allarme, linee elettriche in apposite canalizzazioni, citofono, vano di ispezione al piano interrato.

€ 16.000,00

AREE ESTERNE DI PERTINENZA:

OPERE PER LA REALIZZAZIONE DELLE PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Comprensivo di livellamento e compattazione del terreno, realizzazione di massetto armato per posa delle pavimentazioni, posa di lastre in granito grigio e relativi cordoli di contenimento, realizzazione delle panche in cls armato, realizzazione di sistema di convogliamento delle acque piovane.

€ 28.000,00

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

Comprensivo di scavetti a sezione obbligatoria, posa cavidotti corrugati, cavi e giunti in resina epossidica, quadro elettrico generale con sistema crepuscolare, fornitura e posa dei corpi illuminanti.

€ 7.000,00

SISTEMAZIONE DEL VERDE ED ARREDO URBANO

Comprensivo della potatura delle essenze esistenti da mantenere, abbattimento e smaltimento delle essenze non in progetto, sistemazione del manto erboso, fornitura e posa in opera di cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti e di panche.

€ 5.000,00

INSTALLAZIONE ARTISTICA

Opere relative alla realizzazione di installazione artistica caratterizzata da essenze vegetali rampicanti disposte in maniera artificiale lungo traccia in ferro.

€ 5.000,00

Totale stima sintetica opere in progetto € 302.000,00

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A) STIMA TOTALE DEI LAVORI A BASE D'ASTA	€ 302.000,00
B) IMPORTO ONERI PER LA SICUREZZA	€ 6.000,00
Totale A+B	€ 308.000,00
 C) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1- Imprevisti ed arrotondamenti	€ 4.000,00
2- Accantonamenti (non meno dell'1%)	€ 3.020,00
3- Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, alla direzione dei lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità	€ 22.000,00
4- Spese tecniche per stesura piani di sicurezza e coordinamento	€ 3.000,00
5- I.V.A. 10% sui lavori ed imprevisti	€ 30.600,00
6- I.V.A. ed eventuali altre imposte (C.I. 4% + I.V.A. 20% sulle spese tecniche)	€ 6.000,00
7- Accordi bonari (3%)	€ 9.060,00
8- Spesa quota parte (ex art. 18 L. 109/1996 max 1,5%)	€ 3.020,00
Totale somme a disposizione dell'amministrazione C	€ 80.700,00
 TOTALE IMPEGNO ECONOMICO (A+B+C)	 € 388.700,00

PARZIALE FINANZIAMENTO, PIANO DI AMMORTAMENTO E COMPENSAZIONE ECONOMICA (STIMA DI COMPENSAZIONE DI EURO 70.000,00)

La scelta di proporre all'interno dei nuovi ambienti uno spazio riservato a bar in forma continuativa è volto sia ad offrire un servizio migliore sia in funzione di un ipotetico pareggiamento dei costi iniziali tramite mutuo compensato da canone di locazione.

Nello specifico è possibile accedere ad un prestito presso la cassa depositi e prestiti calcolando il prestito in funzione della conseguente rata annuale da rimborsare in modo da ottenere una perfetta compensazione con il futuro canone annuale di locazione del bar.

È infatti plausibile proporre, per la particolare posizione dell'immobile in oggetto, un canone di affitto mensile pari a € 550,00 che annualmente porterebbe nelle casse comunali un capitale pari a € 6.600,00, tale capitale servirà quindi come compensazione della rata annuale del mutuo precedentemente descritto. Infatti, avendo a disposizione tale somma, e riferendosi ad un prestito ordinario a tasso fisso pari a 4,687%, si può inoltrare richiesta di prestito della durata di 15 anni per un capitale di € 70.000,00 avente rata annuale pari a € 6.550,00.

In questa maniera, a compensazione avvenuta, è possibile scorporare dai costi di intervento il capitale richiesto in prestito (€ 70.000,00) calcolando così la rimanenza come impegno economico effettivo ovvero
€388.700,00 – €70.000,00 = € 318.700,00