



COMUNE DI RAVENNA

AREA INFRASTRUTTURE CIVILI

SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

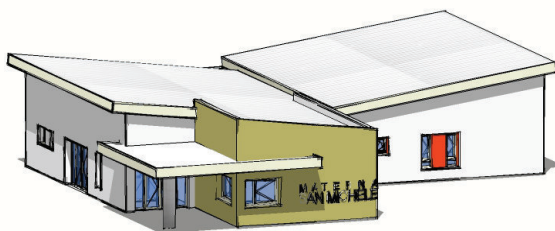


Sistema di Qualità certificato per
Progettazione, programmazione,
affidamento, direzione lavori
dei lavori pubblici
e delle manutenzioni ordinarie;
gestione espropri.

SCUOLA DELL'INFANZIA "M.G. Zaccagnini"
Via Pietro da Rimini - San Michele (RA)

NUOVA COSTRUZIONE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA



Segretario Generale DOTT. PAOLO NERI		Assessore ai LL.PP.: ROBERTO GIOVANNI FAGNANI		Sindaco MICHELE DE PASCALE	
Capo Servizio: Ing. CLAUDIO BONDI			Capo Area: Ing. MASSIMO CAMPRINI		
Firme:					
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Luca Leonelli					
PROGETTISTA COORDINATORE: Ing. Angela Marchetti					
PROGETTISTA OPERE EDILI: Ing. Alessandra Leda Ing. Angela Marchetti					
PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI: Ing. Alessandra Leda					
0	EMISSIONE	A. Marchetti		L. Leonelli	
Rev.	Descrizione	Redatto:	Controllato:	Approvato:	Data:

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA GENERALE - QUADRO ECONOMICO

Codice Intervento: 2019/97	Codice Edificio: G105	Codice Fase: P	Codice Elaborato: RTG-Q
Scala: ==	File: G105-2019_	Data: 06/08/2019	Revisione: R0

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	PROPOSTA DI INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	6
3	STIMA DEI COSTI – QUADRO ECONOMICO.....	11

1 PREMESSA

La presente relazione viene redatta al fine di analizzare lo stato attuale dell'edificio scolastico che attualmente ospita la scuola dell'infanzia "M. G. Zaccagnini" di San Michele, e valutare da un punto di vista tecnico-economico l'eventuale realizzazione di un nuovo edificio scolastico nel centro abitato della località in oggetto.

Attualmente l'attività scolastica si svolge all'interno di una struttura che si può considerare suddivisa in 3 zone: l'ala nord, dove ha sede la scuola, l'ala ovest e l'ala est che risultano invece in disuso da un decennio.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra su una superficie totale pari a circa 1120 mq di cui 560 mq ad uso scolastico. Gli spazi ad uso della scuola sono superiori a quelli effettivamente necessari in quanto i piccoli utenti sono distribuiti su 2 sezioni ubicate a piano terra. Il secondo piano non è accessibile ai diversamente abili.

Alla struttura si accede da un vicolo ghiaiato che affaccia direttamente su via Faentina. La zona sul fronte dell'edificio è stata adibita a posteggio, oltre il quale, è presente un'area demaniale adibita a cimitero militare in memoria dei dispersi. L'area sul retro dell'edificio è stata invece chiusa per motivi di sicurezza. L'area gioco esterna risulta pertanto notevolmente ridotta.



Foto 1 – Ingresso lotto



Foto 2 – Area lotto



Foto 3 – Area esterna

Nel corso degli anni sono giunte numerose segnalazioni e richieste per la messa in sicurezza dell'area esterna e dell'edificio scolastico e sono anche stati eseguiti alcuni lavori

tra cui il rifacimento del tetto, limitatamente alla scuola. Il resto dell'edificio non è stato oggetto di manutenzione risultando ad oggi in stato di abbandono (vd. Foto di seguito).



Foto 4 – Facciata di ingresso edificio scolastico



Foto 5 – Lato interno ala ovest



Foto 6 – Lato interno collegamento ala ovest ed est

La messa in sicurezza dell'edificio esistente è conseguibile solo intervenendo sull'intera struttura con un onere significativo per l'Amministrazione. Inoltre, pur intervenendo sull'edificio, non si risolverebbero alcune carenze insite nell'ubicazione dell'edificio stesso.

Dal punto di vista tecnico-economico, le spese per l'adeguamento sismico, la riqualificazione edilizia, l'abbattimento delle barriere architettoniche e il recupero degli edifici non scolastici sono nettamente superiori ai costi per la costruzione di una nuova scuola materna a 2 sezioni. L'attuale proprietà potrebbe poi essere messa in vendita. La costruzione di un nuovo edificio permetterebbe anche un abbattimento dei costi di gestione.

La nuova scuola potrebbe sorgere in via Pietro da Rimini, come completamento di una zona residenziale.

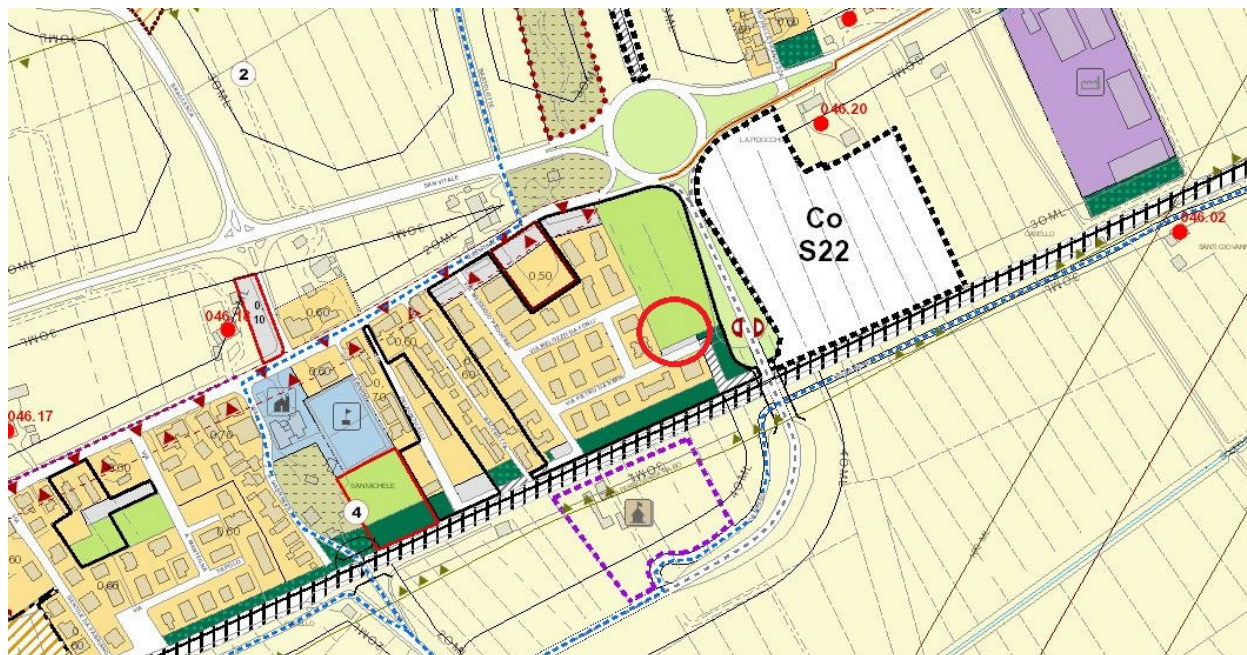
2 PROPOSTA DI INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da un'analisi effettuata nella località San Michele, un'area nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale che risponderebbe ai requisiti previsti per una scuola per l'infanzia, è situata nella zona più a est del centro abitato della frazione, a completamento della zona residenziale di via Pietro da Rimini, porzione dell'area individuata catastalmente al Fg. 120 sez. A mapp. 340. Realizzare una scuola materna a due sezioni richiederebbe circa 1800 mq.

Tale area è attualmente classificata nello strumento urbanistico RUE come "Sistema delle dotazioni territoriali, "Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere", pertanto dovrà essere effettuata una variante allo strumento urbanistico secondo le modalità previste dalla L.R.20/2000 e s.m.i.. per trasformarla in area per "Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Attrezzature pubbliche, Locali, Servizi educativi, scolastici e formativi".



Stralcio del RUE



ESTRATTO CATASTALE

N=-13600

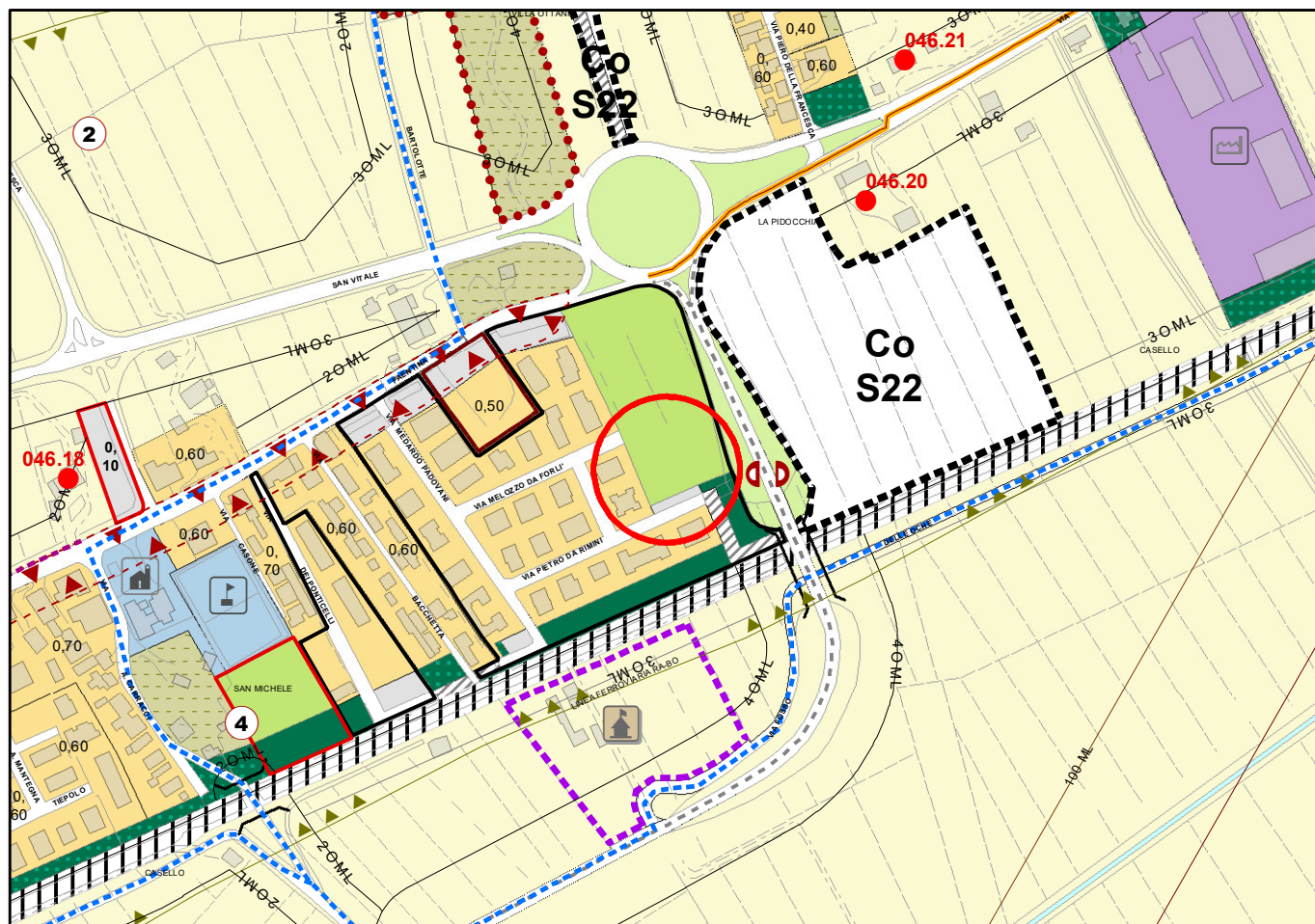
I Particella: 340



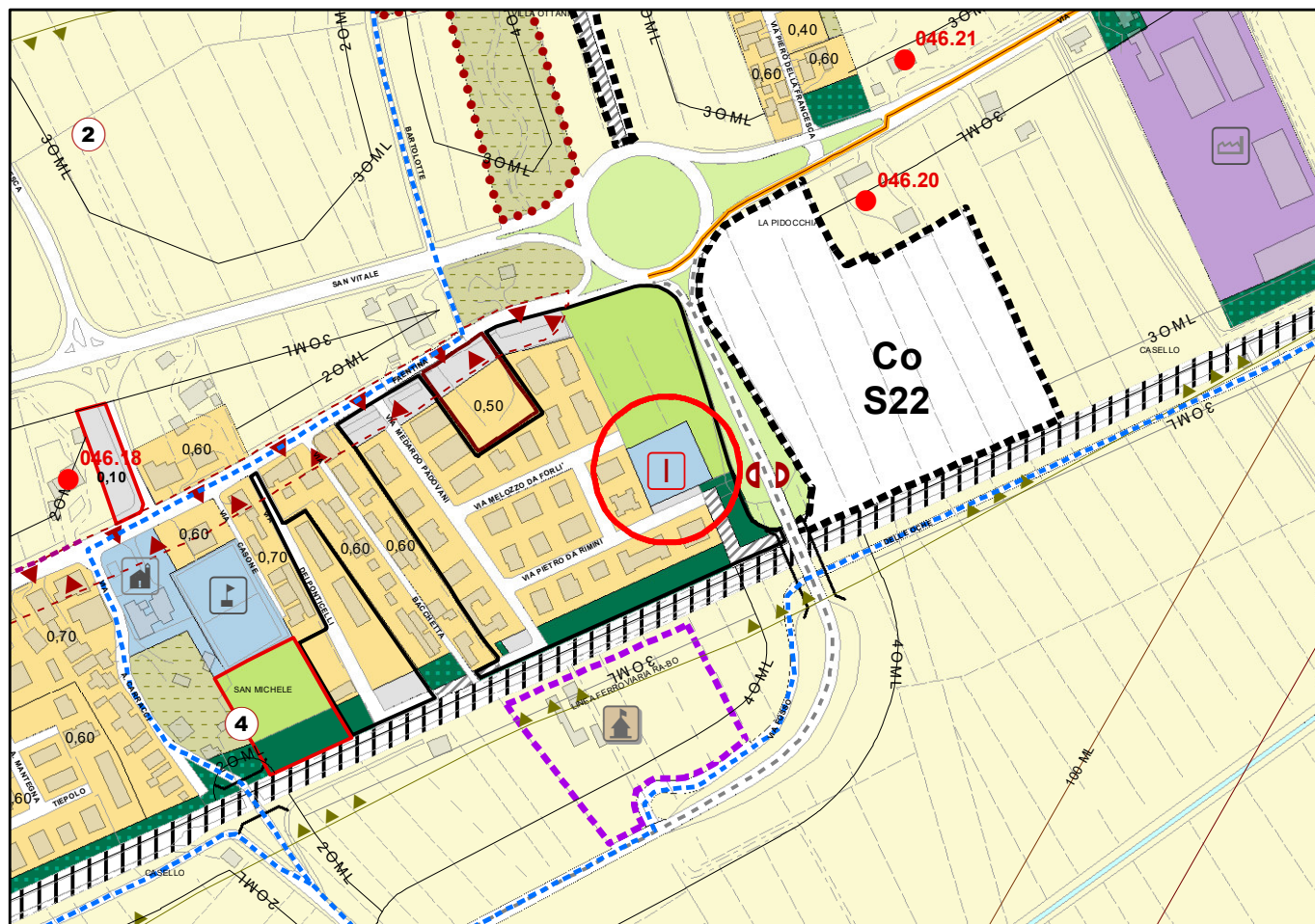
SCUOLA DELL'INFANZIA "M.G. ZACCAGNINI" - San Michele (RA)

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE





Estratto piano di zonizzazione acustica





L'edificio sarà in grado di ospitare due ampie sezioni, ciascuna di circa 60 mq, con servizi igienici interni per i piccoli utenti, un salone di circa 70 mq, un locale porzionamento, sala insegnanti, ripostiglio e relativi servizi igienici oltre ad una piccola centrale termica. Complessivamente, l'edificio avrà una superficie in pianta di circa 420 mq. Le sezioni e il salone avranno un'uscita diretta verso l'area cortilizia, mentre i locali porzionamento e centrale termica avranno un accesso laterale indipendente rispetto l'area giochi. L'ingresso dell'edificio affaccerà direttamente sul parcheggio esistente.

L'ubicazione dell'edificio all'interno del lotto e il posizionamento dei vari locali al suo interno permetterà in caso di necessità di ampliare nel tempo l'edificio aggiungendo una o più sezioni sul lato est del parco, limitandone ulteriormente l'estensione.

Il D.M. 18/12/1975, linea guida di riferimento, individua le seguenti superfici minime per i vari locali di una scuola dell'infanzia a due sezioni:

AULE : 2
ALUNNI: 54

LOCALE	INDICI STANDARD MINIMI D.M. 18/12/75		TOT.	SUPERFICIE PREVISTE A PROGETTO	
	SUP. PROCAPITE	SUP. PREVISTE			
SPAZI PER ATTIVITA' ORDINATE					
A tavolino	1,80	97		124	
Speciali	0,40	22			
			119		124
SPAZI PER ATTIVITA' LIBERE	0,90		49	75	75
SPAZI PER ATTIVITA' PRATICHE					
spogliatoio	0,50	27			
servizi igienici	0,67	36		56	
deposito	0,13	7			
			70		56
SPAZI PER LA MENSA	0,40		22	La refezione avviene in aula	0
ASSISTENZA					
Stanza assistente	0,17	9			
spogliatoio e s. igienici insegnanti	0,07	4			
lavanderia	0,04	2		105	
Connettivo	1,04	56			
Cucina		50			
			121		105
SUPERFICIE TOTALE NETTA			380		360
SUPERFICIE TOTALE LORDA			-		420
SUPERFICIE LOTTO			1935		1935

3 STIMA DEI COSTI – QUADRO ECONOMICO

Per quanto concerne l'edificio in cui attualmente si svolge l'attività scolastica, sarà cura del Servizio patrimonio stimare l'immobile per la sua vendita. Si riportano i dati catastali relativi:

Catasto Fabbricati

Foglio 136 Particella 21 sub3 cat.B/5 classe 2 consistenza 2376 mc

Catasto terreni

Foglio 136 particella 21 ente urbano sup 2350 mq

Per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia si può stimare invece il seguente importo delle opere:

A) IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	
A MISURA	€ 640.000,00
IN ECONOMIA	€ 23.200,00
SUB TOTALE EURO	€ 663.200,00
B) IMPORTO COSTI DELLA SICUREZZA - NON SOGGETTI A RIBASSO	
A MISURA	€ 19.200,00
TOTALE EURO	€ 19.200,00
TOTALE PARZIALE A) + B)	€ 682.400,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
1. Imprevisti ed imprevedibili	€ 25.613,34
2. Spese assicurative, tecniche e di carattere strumentale in relazione all'intervento	€ 10.098,66
3. Fondo per le funzioni tecniche e l'innovazione calcolato nella misura massima lorda sulla base di gara ex art.113, c.2 D.Lgs n.50/16, comprensiva della quota da destinare ad avanzo vincolato (20% del totale)	€ 13.648,00
4. I.V.A. al 10% ed eventuali altre imposte	€ 68.240,00
TOTALE PARZIALE EURO	€ 117.600,00
TOTALE COMPLESSIVO A) + B) + C)	€ 800.000,00