



ACER

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

Azienda con Sistema di Gestione certificato in
conformità alle Norme ISO 9001:2015

Viale G. Matteotti, 44 47121 FORLÌ
Tel. 0543 451011 Fax 0543 451012
www.aziendacasa.fc.it e-mail: casa@aziendacasa.fc.it
C.f. e P. IVA 00139940407

COMUNE di CESENA

Programma di recupero alloggi di E.R.P. - D.G.R. N. 1297/2015 -
Riqualificazione energetica degli edifici di ERP,

Progetto per il recupero di alloggi di E.R.P. mediante la
realizzazione di opere di manutenzione straordinaria ed
efficientamento energetico, per complessivi n. 9 + 9 alloggi, in
Comune di Cesena, Via Mancini, 53-55 (cod. ed. 3212) e 75-77
(cod. ed. 3213).

Oggetto: Relazione Generale (Variante - Integrazione)

COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE

aggiornamenti :

data :

geom. SANDRA LUCCHI

REVISIONE N. 0

Novembre 2023

scala

tav. n

PROGETTAZIONE

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. PAOLO SEVERI

ing. PAOLO BERGONZONI

RG
V.I.

VARIANTE/INTEGRAZIONE



ACER della Provincia di Forlì-Cesena
Progetto esecutivo validato ai sensi del D.Lgs. nr. 50
del 18/04/2016 e s.m.i.

data _____

Il Responsabile Unico del Procedimento
(Dott. Ing. Paolo Bergonzoni)

OGGETTO: Programma di recupero alloggi di E.R.P. - D.G.R. N. 1297/2015 -
Riqualificazione energetica degli edifici di ERP

Progetto per il recupero di alloggi di E.R.P. mediante la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, per complessivi n. 9 + 9 alloggi, in Comune di Cesena, Via Mancini, 53-55 (cod. ed. 3212) e 75-77 (cod. ed. 3213).

Stazione appaltante: Comune di Cesena

Ente Realizzatore: ACER della Provincia di Forlì – Cesena.

Fonti di finanziamento:

- Decreto 16 marzo 2015
D.G.R. N. 1297/2015
D.D. N.6028 del 30/03/2022: Programma di recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Annualità' 2021. Concessione di contributo ai comuni ed impegno di spesa a seguito scorrimento graduatoria di cui alla D.G.R. n. 1297/2015;
- Avanzi della gestione ACER 2022;
- Vendite alloggi E.R.P.;
- Economie interventi superbonus 110%.

Importo totale finanziamento: € 500.000,00# + € 800.000,00 (Integrazione)

RELAZIONE GENERALE (variante – integrazione)

PREMESSA

La presente relazione riguarda la variante/integrazione dei lavori in corso d'opera previsti nel progetto definitivo/esecutivo approvato con D.G.C. n. 62 del 21/03/2023 - Determinazione n.387/2023 del 24/03/2023, che prevede la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dei due edifici ubicati in Comune di Cesena Via Lidio Urbano Mancini, 53-55 (cod. ed. 3212) e 75-77 (cod. ed. 3213).

Il progetto approvato, redatto sulla base del finanziamento della Regione E. R. (Decreto 16 marzo 2015 - D.G.R. N. 1297/2015 - D.D. N.6028 del 30/03/2022) pari ad € 500.000,00, e dei requisiti cogenti richiesti per l'erogazione del finanziamento,

comprende:

- Rimozione delle verande (solo al civ. 53-55 - cod. ed. 3212);
- Realizzazione dell'isolamento termico "a cappotto" (solo al civ. 53-55 - cod. ed. 3212);
- Sostituzione di caldaie (negli alloggi: cod. 3212000203 e cod. 3213000101);
- Abbattimento barriere architettoniche (negli alloggi: cod. 3212000208 e cod. 3212000102);
- Rimozione materiali nocivi (ove è necessario, in entrambi i fabbricati);
- Ripristino/Pulizia c.c.a. ammalorato nelle facciate (in entrambi i fabbricati);
- Sistemazione dei parapetti in ferro e sostituzione delle lattonerie (copertine, scossaline, ecc.) (solo al civ. 53-55 - cod. ed. 3212);
- Rifacimento di guaine impermeabilizzante nel solaio di copertura e sulle pensiline (solo al civ. 53-55 - cod. ed. 3212).

Di detti lavori è stata comunicata data formale di inizio lavori il 30 marzo 2023 per le opere in A.D..

Il Comune di Cesena ha successivamente indicato di attuare l'intero intervento di efficientamento energetico su entrambi i fabbricati e di affidare ad ACER la progettazione, la direzione lavori e il collaudo.

Data atto che il nuovo Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. 36/2023, all'art. 225, comma 9, recita testualmente: *"A decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia ai sensi dell'articolo 229, comma 2, le disposizioni di cui all'articolo 23 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 continuano ad applicarsi ai procedimenti in corso"*.

Per cui, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stato formalizzato l'incarico di progettazione alla data in cui il codice acquista efficacia.

Conseguentemente, ACER applicherà quindi alla progettazione l'art. 23 del D.Lgs. 50/2016.

Per il completamento dell'intervento, il Comune di Cesena garantisce la copertura finanziaria di € 800.000,00, che andranno ad integrare i precedenti € 500.000,00 già autorizzati, e in fase di esecuzione sotto la direzione di ACER FC.

In ottemperanza ai requisiti di efficientamento energetico, i lavori di completamento riguardano le seguenti opere:

1. Efficientamento energetico **cod. ed. 3213:**

- a) Realizzazione di isolamento a "cappotto" delle facciate;
- b) Sostituzione degli infissi esterni degli alloggi e parti comuni.

2. Efficientamento energetico **cod. ed. 3212:**

- a) Sostituzione degli infissi esterni degli alloggi e parti comuni.

Nel fabbricato **cod. ed. 3213**, ai lavori sopra riportati si aggiungono le seguenti opere:

- a. Rimozione degli infissi a chiusura dei balconi (verande);
- b. Rimozione materiali nocivi;
- c. Ripristino/Pulizia c.c.a. ammalorato nelle facciate;
- d. Sistemazione dei parapetti in ferro e sostituzione delle lattonerie (copertine, scossaline, ecc.);
- e. Rifacimento di guaine impermeabilizzante nel solaio di copertura e sulle pensiline.

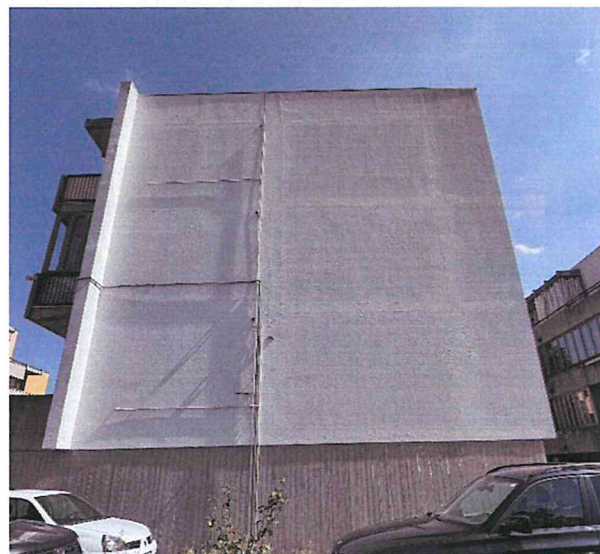
COMPONENTI DELL'EDIFICIO (Vedi Relazione Generale (RG_R.0) allegata al 1°progetto)

Dal punto di vista architettonico l'edificio (cod. ed. 3213), è pressochè uguale al fabbricato (cod. ed. 3212): sono costituiti da tre blocchi di altezza diversa, a più piani (un piano seminterrato adibito a garage, e cantine, n.3 piani adibiti a residenza); ciascun edificio è costituito da due vani scala che servono rispettivamente tre (civ.53 e civ. 75) e sei (civ. 75 e civ. 77) alloggi per un totale di 9 + 9 alloggi.





Gli edifici sono circondati da percorsi pedonali, aree verdi, da una strada privata (sul lato ovest degli edifici), con accessi dalla via



Madonna dello Schioppo e dalla stessa via

Mancini, per accedere all'area carrabile e alle autorimesse degli edifici.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO e RAPPRESENTAZIONE DELLE OPERE

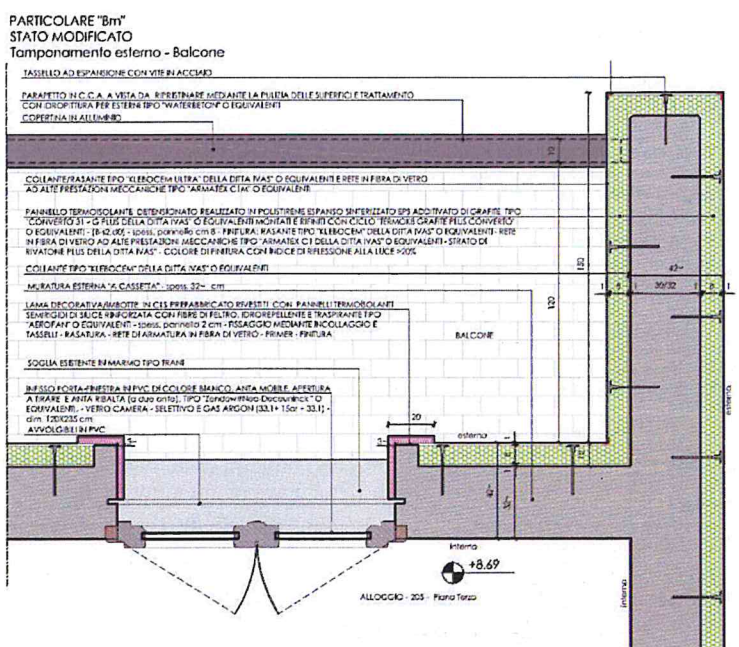
A seguito di ricognizione e sopralluogo presso l'edificio, di Via Mancini, 53-55-75-77, è stata rilevata la necessità di realizzare le seguenti opere edili ed impiantistiche:

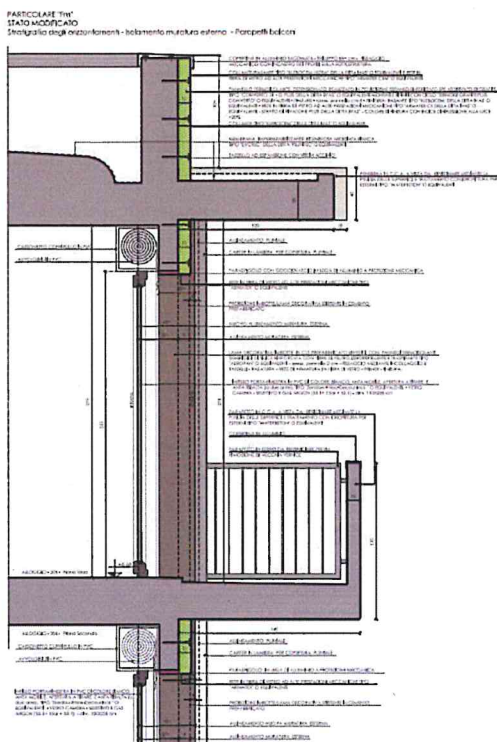
1. **Rimozione degli infissi a chiusura dei balconi (verande) (cod. ed.3213 – civ. 75-77);**
2. **Opere di efficientamento energetico:**

Isolamento "a cappotto" su tutte le pareti verticali, esterne dell'edificio, a partire a

partire dall'intradosso del solaio del piano primo realizzato con pannelli termoisolanti in polistirene espanso sinterizzato EPS additivato di grafite, tipo "Converto 31 - G Plus della ditta "Ivas" o equivalenti, montati e rifiniti con ciclo "TermoK8 grafite Plus Converto" o equivalenti - spess. pannello cm 8 - finitura: rasante tipo

"Kebocem" della ditta Ivas" o equivalenti - rete in fibra di vetro ad alte prestazioni





meccaniche tipo "Armatex c1 della ditta Ivas" o equivalenti - strato di "Rivatone Plus della ditta Ivas" o equivalenti- colore di finitura con indice di riflessione alla luce >20%. Il ciclo di f.p.o. del sistema a cappotto dovrà garantire una resistenza al fuoco B-s2,d0.

Le marcature verticali, in cls prefabbricato, "lesene", e i monoblocchi delle aperture, verranno rivestiti con pannelli di silice rinforzata con fibra di vetro, accoppiata ad una membrana traspirante in polipropilene armato con fibra di vetro tipo "Areopan" o equivalenti, idrorepellente e traspirante (spess. 20 mm).

In corrispondenza delle finestre, verranno realizzare delle **sotto banchine** in marmo trani, a protezione del nuovo isolamento (v. elaborati grafici)

Nei balconi degli alloggi verranno sostituite le attuali plafoniere a muro con un sistema di **illuminazione a LED** (applique a LED a parete).

3. Adeguamento rete gas, terminali d'impianto (cod. ed. 3213 – civ. 75-77):

Per l'applicazione dell'isolamento "a cappotto", sarà necessario lo smontaggio ed il successivo ripristino dei tubi del gas, e di tutti quei terminali d'impianto presenti sulle pareti verticali dell'edificio.

La posa delle tubazioni del gas, e gli allacciamenti in genere dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in materia di impianti.



4. Ripristino/Pulizia c.c.a. ammalorato nelle facciate:

Rilevato che il fabbricato è costituito da balconi con parapetti in ferro e c.c.a. a vista, che presenta macchie formate da croste nere, causate da umidità, muschi e licheni e in parte deteriorato dall'azione del tempo e dagli agenti atmosferici, si interverrà al ripristino delle superfici ammalorate, rimuovendo le porzioni in fase di distacco e la ripresa delle stesse con



malte adeguate, la pulizia delle macchie e la successiva tinteggiature con idropittura trasparente per esterni tipo "Waterbeton" o equivalenti.

5. Sistemazione dei parapetti in ferro e sostituzione delle lattonerie (copertine, scossaline, ecc.) (cod. ed. 3213 – civ. 75-77):

Le parti in ferro, esposte agli agenti atmosferici, hanno subito nel tempo un progressivo deterioramento e scoloritura, dovuta all'ossidazione del ferro e conseguente presenza di ruggine.



Si interverrà grattando via la ruggine e gli eventuali vecchi strati di vernice, e dopo aver pulito la superficie carteggiata, si applicherà un anti ruggine e successivo smalto di colore a scelta della D.L..

L'ingrossamento della muratura perimetrale esterna, dovuta all'applicazione dell'isolamento a "cappotto", determina la necessità del montaggio di una nuova copertina in alluminio sulla sommità del parapetto della copertura.

Sui parapetti c.c.a. a vista verrà montata una copertina di finitura, in alluminio.

A protezione e copertura dei pluviali posti sui balconi degli alloggi, verrà installato un carter in alluminio.

6. Rimozione materiali nocivi: Durante l'esecuzione dei lavori verranno rimossi componenti, parti e più in generale materiali contenenti, parti e più in generale materiali contenenti costituenti nocivi quali a titolo di esempio:

a. R.A.E.E. derivanti da sistemi tecnologici desueti;

b. Materiali cementizi e plastici.

7. Rifacimento di guaine impermeabilizzante (cod. ed. 3213 – civ. 75-77) nel solaio di copertura e sulle pensiline.

E' prevista la sostituzione della vecchia guaina bituminosa impermeabilizzante posta all'estradosso del solaio piano di copertura e sulle pensiline dei balconi dell'ultimo piano e di quelle in corrispondenza degli ingressi.

c. R.A.E.E. derivanti da sistemi tecnologici desueti;

d. Materiali cementizi e plastici.

FINANZIAMENTO E MODALITA' DI ESECUZIONE

Il costo complessivo previsto per il presente intervento ammonta ad **€ 800.000,00**, è coperto da fondi di bilancio comunale, ed è ad integrazione del finanziamento Regionale pari a **€ 500.000,00**, già autorizzato.

L'ammontare dell'intero importo, **€ 1.300.000,00**, è così articolato:

- Avanzi di gestione ERP esercizio 2022	€ 484.469,64
- Vendite Alloggi ERP	€ 264.981,00
- Economie superbonus 110%	<u>€ 50.549,36</u>
	€ 800.000,00

- Decreto 16 marzo 2015 - D.G.R. N. 1297/2015 –

D.D. N.6028 del 30/03/2022: Programma di recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Annualita' 2021.

Concessione di contributo ai comuni ed impegno di spesa

a seguito scorrimento graduatoria di cui alla D.G.R. n. 1297/2015. **€ 500.000,00**

TOTALE COSTO INTERVENTO € 1.300.000,00

QUADRO RIEPILOGATIVO DI SPESA COMPLESSIVO

D.G.R. n. 1297/2015 - Avanzi della gestione ACER 2022 - Vendite alloggi E.R.P. - Economie interventi superbonus 110%

VARIANTE/INTEGRAZIONE

Opere in Appalto Lavori Edili/Infissi/Impianti - **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:**

€ 759.197,08

Opere in Appalto Lavori Edili – **ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:**

€ 6.450,43

Opere in Appalto Lavori Edili – **LATTONERIE E GUAINA:**

€ 93.492,74

Importo totale lavori in appalto (escluso Oneri per la Sicurezza): € 859.140,25

Totale Oneri per la Sicurezza: € 112.822,24

Totale Opere in Appalto (compreso O.S.):	€ 971.962,49
Opere in Amm. Diretta:	€ 18.726,53
Imprevisti:	€ 74.884,76
Spese Tecniche:	€ 104.810,53
Totale Oneri Accessori:	€ 198.421,82
Totale I.V.A:	€ 129.615,69
TOTALE COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO:	€ 1.300.000,00

N.B.: I quadri riepilogativi di spesa relative alle singole fonti di finanziamento, compongono l'elaborato "Quadro Tecnico Economico" – QTE – REV. 1 – Nov.2023.

MODALITA' D' AFFIDAMENTO LAVORI

Detti lavori saranno affidati a corpo tramite gara d'appalto con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Appalto numero: **CUP:** D14F23001510004

TERMINI DEL CRONOPROGRAMMA

Visto che il progetto in oggetto, è parte variante e integrativa di un progetto già approvato, e per il quale sono già stati iniziati i lavori, finanziato da Regione e Ministero, è necessario il rispetto dei tempi previsti e vincolanti dal cronoprogramma pena revoca dei contributi. A tal fine il progetto viene presentato in un'unica fase: Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica – Definitivo – Esecutivo (Variante – Integrazione)

- **Presentazione** al Comune del progetto esecutivo (Var.-Integr.) entro **gennaio 2024**;
- **Approvazione** da parte del Comune del progetto esecutivo entro il **febbraio 2024**;
- **Ultimazione lavori e certificato di collaudo** entro il **marzo 2025**.

Forlì, novembre 2023

II PROGETTISTA

(dott. arch. Paolo Severi)

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(dott. ing. Paolo Bergonzoni)
