

COMUNE DI GENOVA

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA N° 106 UNITA' IMMOBILIARI

DOC. 1

RELAZIONE GENERALE

Motivazioni giustificative della necessità dell'intervento, in relazione agli obiettivi dell'amministrazione nel quadro esigenziale

Nel quadro del programma di contrasto all'emergenza abitativa perseguito dal Comune di Genova in data 27/04/2018 S.P.Im. S.p.a. ha firmato una convenzione per l'assegnazione e la gestione di alloggi da locare a canone moderato, ai sensi del programma sottoscritto da Regione Liguria e Comune di Genova il 19/05/2011.

Con tale convenzione la S.P.Im. S.p.a. si impegna a promuovere il recupero edilizio di 106 alloggi già di proprietà Tono S.r.l. ora di S.P.Im. S.p.A. e in seguito a gestirne, per la durata di 25 anni, l'assegnazione con contratto di locazione a canone moderato a persone fisiche iscritte nell'elenco dell'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Genova.

Individuazione delle specifiche esigenze poste a base della progettazione

Le esigenze poste a base della progettazione hanno come obiettivo l'adeguamento igienico/normativo e il raggiungimento di standard abitativi minimi indispensabili per rendere gli immobili fruibili, in considerazione del loro stato manutentivo e della destinazione dell'immobile.

Descrizione dettagliata delle caratteristiche funzionali, tecniche gestionali ed economiche finanziarie della soluzione progettuale prescelta.

Per ogni immobile sono allegati:

- una scheda esplicativa dove, in via preliminare, si individuano lo stato manutentivo, la tipologia d'intervento da eseguire ed eventuali criticità;
- breve documentazione fotografica;
- planimetria;
- planimetria catastale.

Nella scheda descrittiva di presentazione di ciascun immobile sono riportati indirizzo, superficie lorda e netta, stato manutentivo generale dell'immobile ed una schematica classificazione della tipologia di lavori da eseguire su involucro, serramenti interni/esterni ed impianti, classificazione utilizzata per individuare la tipologia dell'intervento di riferimento ed il relativo costo economico. Le tipologie di intervento sono quelle di cui alla Relazione Tecnica Doc.2 ed al Calcolo Sommario dei Lavori Doc.3.

Nella scheda sono anche riportate alcune note riguardanti problematiche puntuali rilevate per ciascun immobile, da verificare e approfondire in fase di sopralluogo, in modo da programmare l'intervento più efficace per eliminarle o ridurle al minimo.

Si fa presente che le schede e le indicazioni in esse contenute sono puramente indicative ed hanno come unico scopo quello di dare un quadro complessivo dello stato dell'immobile. Sarà compito ed onere del progettista effettuare sopralluoghi puntuali e rilevare per ciascun immobile lo stato di conservazione, le problematiche e la tipologia d'intervento; il tutto finalizzato alla stesura del progetto oggetto dell'appalto.

Indicazioni per la prosecuzione dell'iter progettuale

Dal punto di vista normativo il progettista, pur tenendo conto che in massima parte la tipologia degli interventi sarà da ricondursi nell'alveo della manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e quindi in interventi che non necessitano di particolari iter autorizzativi, dovrà valutare in caso di presenza di difformità riguardo gli attuali requisiti igienico/sanitari se, con interventi di lieve entità, si possa ottenere l'adeguamento o comunque una significativa riduzione della difformità stessa, predisponendo, subordinatamente all'autorizzazione del RUP, tutta la documentazione finalizzata all'ottenimento della regolarità presso gli uffici competenti.

Lo stesso iter dovrà essere applicato nel caso in cui, lo stesso riscontri difformità edilizio/catastali non sanabili con interventi di cui sopra.

Per gli immobili vincolati dalla Soprintendenza, il progettista dovrà farsi carico delle comunicazioni necessarie.

E' onere del progettista rilevare situazioni di criticità che esulano dal livello di interventi sopraindicati o eventuali problematiche strutturali, ed informare in tal caso il RuP per le decisioni necessarie.

Per quanto concerne la DLL si fa presente che l'appalto sarà diviso in due lotti, con inizi che potranno anche essere scaglionati a discrezione della stazione appaltante.

Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto

- calcolo sommario della spesa:

la spesa ammonta presuntivamente a complessivi €. 3.892.200,91, di cui

€. 2.951.287,76 per lavori e oneri della sicurezza, e

€.940.913,15 per somme a disposizione dell'Amministrazione, il tutto come meglio illustrato nel Quadro Economico Doc.4

- articolazione dell'intervento in stralci funzionali:

l'intervento di esecuzione sarà suddiviso in due lotti, secondo una divisione logica di organizzazione dei cantieri che tiene conto della situazione viaria attuale presente nella città d Genova dopo il crollo dell'arteria autostradale di collegamento tra Genova Aeroporto e Genova Ovest

- sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa:

l'importo della spesa di €. 3.892.200,91 è così ripartito:

- Finanziamento della Regione Liguria: €. 1.750.140,45
- Finanziamento SPIM €. 2.142.060,46.