

**STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICO
PER I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
della sede E.S.A. di via Catania n. 2 a Palermo**

PREMESSA -

Lo studio riguarda le opere di manutenzione straordinaria e adeguamento necessarie per rendere nuovamente funzionale l'immobile di proprietà dell'Ente in via Catania n. 2 a Palermo.

Pertanto, scopo della perizia è quello di stimare l'impegno economico da affrontare per eseguire le opere sicuramente necessarie per assicurare la conformità dell'immobile alle norme di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro e alle nuove direttive di prevenzione incendi per gli uffici pubblici, nonché di ripristinare la salubrità degli ambienti e l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, mediante il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario e l'adeguamento degli infissi e dell'impianto elettrico e di condizionamento. All'esterno, oggetto negli ultimi anni di cedimenti e crolli parziali, è necessario provvedere al ripristino completo dei prospetti, alla messa in sicurezza con il risanamento dei cornicioni e dei balconi pericolanti, alle opere di isolamento e di impermeabilizzazione di terrazzi e coperture.

Alla luce delle indagini strutturali eseguite e depositate presso questa Amministrazione non risulta necessario operare consolidamenti e/o sostituzione dei solai esistenti a meno che non si cambi la loro destinazione d'uso e quindi i relativi carichi accidentali.

Come è stato constatato, lo stato dei luoghi, rimasti privi di qualunque intervento di conservazione manutentiva e soggetti ad infiltrazioni di acque piovane, richiedono le usuali opere di manutenzione architettonica (tinteggiature di pareti e infissi interni, ripristini di pavimentazioni, etc.) che, per la natura dell'edificio (ex palazzo Florio), dovranno essere condivisi con la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

STATO ATTUALE -

L'edificio è costituito da un corpo principale, oggi a cinque piani fuori terra ed uno seminterrato, con due piccole estensioni a una e a doppia elevazione.

Il nucleo principale dell'edificio a tre elevazioni, che individua la costruzione originaria all'angolo fra via Libertà e via Catania, è riconoscibile per la diversa finitura esterna a faccia vista.

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante con solai in legno, elementi di compagnamento e finitura di tipo tradizionale per edilizia civile.

La sua consistenza e distribuzione planimetrica sono esattamente rappresentate negli elaborati grafici di rilievo a corredo dello studio.

Il piano terra ha ingresso principale dal numero civico 2 di via Catania e secondario dal piccolo giardino su via Libertà. All'interno, dopo l'ampio atrio e la scala, si trovano le aree uffici, gli archivi, l'ingresso alloggio custode, tre box con accesso dalla strada e due cortili interni.

Nel piano scantinato, accessibile da tre aree differenti dello stabile e dall'esterno, sono ubicati locali per archivi e i locali tecnici per l'impianto idrico e per la caldaia.

I piani dal primo al quarto sono interamente destinati ad uffici, con accessi dalla scala principale e da una piccola scala di servizio, posta sull'ala ovest (lato via Catania), dove sono anche realizzati tre piani ammezzati, con aperture sul cortile interno ma non visibili dai prospetti esterni.

Il quarto piano è arretrato rispetto ai prospetti principali per la presenza di un'ampia terrazza praticabile da cui si accede ai tetti spioventi e al torrino ascensore.

STATO DI CONSERVAZIONE -

Alla vista, i prospetti esterni sono rifiniti in due modi differenti, che denotano immediatamente le diverse epoche di costruzione del palazzo:

- uno, risalente alla prima proprietà Florio, è costituito dalla facciata su via Libertà e da gran parte (circa 35 metri) del prospetto su via Catania; si estende fino alla cornice che separa il secondo e il terzo piano ed è in pietra calcarea sagomata a faccia vista, rifinita con diversi tipi di decorazioni, cornici, modanature, mensole di sostegno dei balconi con parapetti in muratura e colonnine di stucco;

- il secondo, conseguente a successivi ampliamenti, è in muratura portante rifinita ad intonaco, parzialmente tinteggiato, ed è proprio del terzo e del quarto piano, dell'ala ovest (due finestre su via Catania), dei corpi bassi e dei prospetti interni.

La copertura è a tetto per la sopraelevazione del quarto piano, a terrazza per il resto.

Come accennato, negli ultimi anni sono stati effettuati soltanto interventi urgenti per distacchi di intonaco e crollo di una mensola e, dunque, l'edificio si presenta in visibile stato di abbandono, così come gli interni.

Gli infissi esterni sono quasi tutti non funzionanti, le persiane e molti vetri sono rotti e/o non recuperabili, gli impianti tecnici interni sono stati vandalizzati e asportati, compresi i servizi igienici che devono essere totalmente ripristinati sostituendo le reti di adduzione e di scarico. Soltanto gli infissi interni e buona parte della pavimentazione e della scala necessitano di semplici interventi di manutenzione. Alcune pareti sono parzialmente interessate da infiltrazioni di umidità che, comunque, richiedono ordinari interventi di ripristino su impermeabilizzazioni, intonaci, coloriture e, a piano terra, un trattamento localizzato per umidità risalente.

L'edificio era dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a caldaia, posta in un vano con accesso diretto dall'esterno, oggi non più funzionante.

La protezione antincendio era garantita da diversi estintori portatili o carrellati, non più utilizzabili.

OPERE DI ADEGUAMENTO -

Per quanto premesso, osservato che le finalità dell'intervento sono quelle di consentire il riuso dell'immobile con destinazione invariata, le opere necessarie si distinguono in tre grandi categorie:

- adeguamenti alle norme tecniche, di igiene e sicurezza e per il risparmio energetico;
- restauro conservativo delle facciate e consolidamento degli elementi strutturali;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli interni e delle coperture.

In sintesi:

- *Adeguamenti degli impianti*

- Il rifacimento dell'impianto elettrico, della linea dedicata per la rete informatica e della climatizzazione;
- il ripristino dei servizi igienici e dei relativi impianti con la completa sostituzione dei sistemi di adduzione, di scarico e dei sanitari;
- la riattivazione/sostituzione degli ascensori (stimata attraverso preventivi di spesa forniti dalle ditte che operano nel settore).

- Restauro conservativo

Per la facciata e i balconi sono stati valutati i più comuni interventi di recupero, che dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza:

- pulitura delle facciate in pietra a faccia vista per la rimozione dei depositi superficiali e lavaggio con idropulitrice o spugne e trattamento biocida per riportarlo al suo stato originale, con opportune integrazioni delle parti mancanti;
- ripristino degli intonaci con la rimozione delle parti lesionate, l'eventuale consolidamento e il rifacimento delle parti ammalorate;
- restauro conservativo dei balconi e delle cornici, previa pulitura ed integrazione, dove necessario, con malta miscelata a cemento e polvere di pietra calcarea;
- tinteggiatura delle cancellate e delle superfici metalliche;
- sostituzione dei pluviali sui prospetti principali (2 su via Libertà, 3 su via Catania).

Per gli infissi si è operato, ove possibile, privilegiando il restauro, prevedendo l'adeguamento delle superfici vetrate alle esigenze di isolamento termico e l'integrazione delle persiane mancanti o non recuperabili.

Per l'eventuale consolidamento strutturale si è stimato un costo sommario, derivante dalla sola osservazione visiva dei solai e dei cordoli.

- Manutenzioni

Per le manutenzioni di infissi interni (attualmente privi di maniglie), tinteggiature, pavimenti, pareti ammalorate a causa di infiltrazioni, è stata stimata la spesa in modo per quanto possibile dettagliata per il piano tipo, introducendo coefficienti correttivi per il piano terra (più esteso) e per il piano quarto.

Inoltre, sono stati stimati gli interventi per risanare le pareti deteriorate dall'umidità risalente al piano rialzato, per ripulire le parti architettoniche in legno della scala principale e degli archivi a primo piano e per integrare la copertura, sostituendo le tegole rotte e ripassando la guaina impermeabilizzante.

Si è proceduto, quindi, ad una stima sommaria del costo degli interventi sopra descritti al fine di individuare l'ammontare del fabbisogno economico da reperire per l'attuazione del progetto di riqualificazione.

QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA

L'importo complessivo dei lavori è stato stimato pari ad euro **2.300.000,00**, si riporta di seguito il quadro economico di massima comprensivo delle somme a disposizione dell'Amministrazione:

A) totale Lavori	€ 2 300 000,00	€ 2 300 000,00
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione		
B1) per spese tecniche RUP, studi, pubblicazioni di legge, stampe	€ 20 000,00	
B2) bonifica piano interrato	€ 5 000,00	
B3) contributo ANAC	€ 600,00	
B4) oneri conferimento a discarica	€ 25 000,00	
B5) imprevisti	€ 117 144,00	
B6) IVA al 10% di A	€ 230 000,00	
B7) importo progettazione esecutiva	€ 120 000,00	
B8) tasse professionali al 4% ed IVA al 22%	€ 32 256,00	
totale somme a disposizione B)	€ 550 000,00	€ 550 000,00
TOTALE A+B		€ 2 850 000,00

PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Per quanto riguarda la progettazione degli interventi, si mette in evidenza che, considerato che si interviene su bene tutelato (ex residenza Florio), per legge la progettazione architettonica deve essere eseguita da un architetto con adeguata esperienza nel campo del restauro di beni architettonici.

La progettazione degli impianti elettrici, idrici, fognari, di riscaldamento e refrigeramento degli ambienti deve, invece, essere affidata, alla luce della complessità e della rilevanza architettonica dell'immobile, a tecnici con specifiche competenze nel settore impiantistico. Nella considerazione che all'interno dell'Ente non vi sono figure professionali, quali architetti e ingegneri esperti nel settore degli impianti (l'ing. Mirto e l'ing. Vilardo sono in quiescenza), per quanto sopra si ritiene che la progettazione esecutiva dovrà essere affidata, necessariamente, a tecnici esterni a questa Amministrazione.

Pertanto nel sopra riportato quadro economico di massima sono state inserite le somme da porre a base d'asta per l'eventuale incarico a professionisti esterni.

Per il Gruppo di Progettazione
Dott. Alfredo Rao

IL RUP
Ing. Sergio Di Liberto