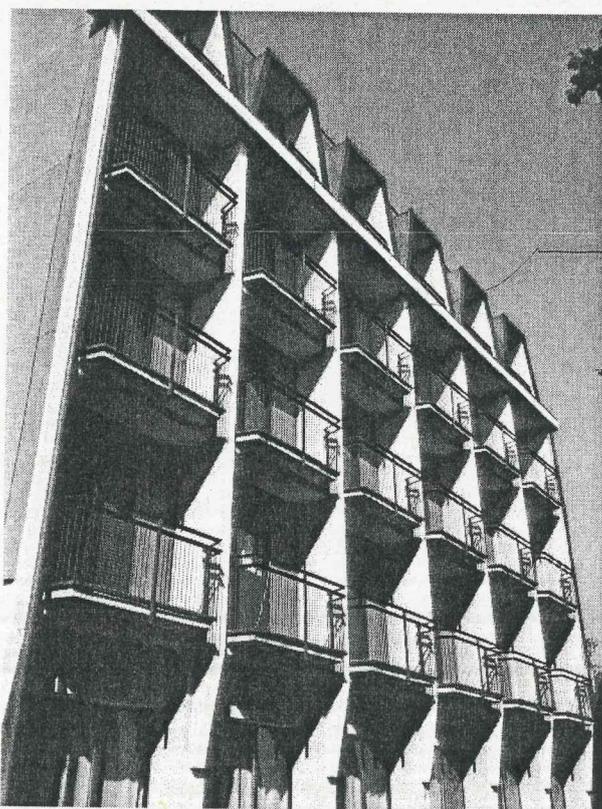




Città di Legnano

**RIQUALIFICAZIONE STABILE
EX RSA ACCORSI**

PROGETTO PRELIMINARE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PUBBLICA
arch. ATTILIO CITTERIO

NOVEMBRE 2015

La presente relazione riguarda la riqualificazione dello stabile ex RSA Accorsi, dismesso nel 2012 a seguito della costruzione della nuova RSA.

L'intervento in argomento è stato sviluppato sull'ipotesi di una riqualificazione dello stabile sia a fini di housing sociale - destinando una consistente parte delle superfici disponibili all'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti per cittadini con reddito medio basso che non riescono a pagare un affitto o un mutuo sul mercato privato ma non possono accedere a un alloggio popolare - sia a fini di emergenza abitativa, con previsione di spazi per situazioni abitative destinate a categorie socialmente deboli (homeless, famiglie sfrattate, anziani, genitori single, ragazze madri ecc.).

L'ipotesi progettuale unisce le finalità sopra descritte a quelle di integrazione sociale e benessere abitativo, da un lato, e a quelle di sostenibilità economica della struttura dall'altro lato. Da qui deriva la scelta di destinare alcune porzioni dello stabile a utilizzi collettivi e/o associativi, aperti al quartiere, piuttosto che a servizi di accoglienza minori e/o anziani e/o diversamente abili.

Nello specifico, le destinazioni d'uso ipotizzate nel presente progetto preliminare sono:

- PIANO QUARTO, destinazione residenziale con mono, bi e tri locali;
- PIANO TERZO, destinazione residenziale con mono, bi e tri locali;
- PIANO SECONDO, destinazione residenziale con alloggi semi protetti (famiglie sfrattate, anziani, genitori single, ragazze madri, ecc.);
- PIANO PRIMO, destinazione in parte ad alloggi semi protetti, in parte a pensionato, in parte a funzioni ricettive collettive ludico educative;
- PIANO TERRENO, servizi comuni e collettivi (ristorazione, sala TV, lettura), uffici, associazioni, studi medici, farmacia, bar, custode, ecc.;
- PIANO SEMINTERRATO, servizi comuni e collettivi (barberia, lavanderia, psicomotricità), funzioni ricettive collettive ludico educative, cantine, spazi tecnici.

Dal punto di vista esecutivo l'intervento consiste, per quanto concerne i piani da destinarsi a residenza, in una forte ristrutturazione edilizia con opere di demolizione e ricostruzione edilizia e impiantistica, mentre per quanto concerne le parti destinate a funzioni collettive e/o comuni (piano terreno e seminterrato) le opere di ristrutturazione saranno più contenute, limitandosi quasi esclusivamente all'adeguamento normativo e impiantistico.

Nello specifico il progetto prevede nei vari piani:

- demolizione e rimozione di porte, tavolati, rivestimenti, controsoffitti, intonaci, impianti esistenti;
- sostituzione dei serramenti esterni con nuovi in alluminio a tagli termico e prestazioni energetiche a norma;
- nuove partizioni interne con tavolati in laterizio, intonaci completi al civile, controsoffitti in lastre di cartongesso, pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne in legno e portoncini di primo ingresso blindati, tinteggiature delle pareti e dei plafoni sviluppate con idropittura e smalto all'acqua;
- impianti idrotermosanitari ed elettrici con caratteristiche tecniche a norma per la destinazione residenziale (con mantenimento dell'esistente centrale termica collettiva);
- riqualificazione energetica dell'involucro dell'edificio mediante coibentazione interna delle pareti disperdenti;
- rifacimento delle finiture esterne con nuovo intonachino colorato, previa rimozione delle pitture plastiche esistenti;
- sostituzione degli impianti elevatori esistenti.

Per la descrizione dettagliata delle singoli voci d'opera, si rimanda all'elaborato "Calcolo sommario della spesa" allegato al progetto preliminare.

IMPORTO LAVORI (di cui oneri per la sicurezza)	€ 3.214.313,41 (€ 96.429,40)
IVA 22%	€ 707.148,95
QUOTA ex art. 93, DLgs 163/2006	€ 64.286,27
SPESE TECNICHE	€ 5.000,00
ALLACCIAMENTI (IVA compresa)	€ 5.000,00
IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI	€ 4.251,37
TOTALE GENERALE	€ 4.000.000,00