

## Intervento di Nuova Costruzione di n. 60 alloggi nel Comune di LIVORNO, Quartiere Shangai – Isolato 419

L'intervento costruttivo utilizza un Finanziamento Regionale ex L.560/93 nell'ambito del Piano Operativo di Reinvestimento approvato dalla RT con Delibera della Giunta n. 393 del 19/05/2014.

L'opera è altresì finanziata dal Ministero Infrastrutture e Trasporti nell'ambito del Contratto di Quartiere II, con D.M. P/83/05 del 30/03/2005 per € 705.199,00.

Tale ulteriore importo viene utilizzato per fornire agli alloggi finanziati con i fondi regionali le dotazioni di carattere sperimentale previste specificamente dal Contratto di Quartiere II, sia in termini di caratteristiche costruttive e distributive, che in termini di dotazioni impiantistiche.

Le risorse complessivamente disponibili per la realizzazione ammontano quindi ad € 9.205.199,00:

P.O.R. L.560/93	€ 8.500.000,00
CDQ II	€ 705.199,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.205.199,00</b>

L'organismo edilizio nel suo complesso è articolato su due edifici per complessivi 30 alloggi ciascuno (totale 60 alloggi). Ciascuno edificio è servito da una autorimessa seminterrata e da n.3 vani scala. Ciascun vano scala, completo di ascensore, serve i n.6 piani complessivi dell'intervento, dal piano seminterrato al piano copertura. I due edifici sono tra loro uguali e speculari. Ognuno si sviluppa su n.6 piani. Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa con rampa di ingresso/uscita a doppio senso di marcia, il locale autoclave e l'accesso ai tre vani scala. Al piano terra rialzato si trovano i tre ingressi principali con porticato, i corridoi di ingresso ed i tre vani scala. Sempre al piano terra rialzato sono ubicati complessivamente 4 locali di sgombero ad uso condominiale e n.6 alloggi (di cui n.2 domotici e accessibili) tutti dotati di logge e porticati. Al piano primo, secondo e terzo sono ubicati tutti gli altri alloggi (n. 24 alloggi) anch'essi dotati di logge o balconi. Al piano copertura sono ubicate le 30 cantine, il locale centrale termica e il locale tecnico ausiliario. Parte del piano copertura è destinata a terrazza non accessibile ai condomini. Al di sopra del piano copertura si estende una struttura in acciaio ad uso di frangisole o doppia copertura ombreggiante, realizzata in lamiera grecate in alluminio tra loro intervallate da spazi liberi che ha il compito di abbattere il riscaldamento eccessivo della copertura, di migliorare il raffrescamento e la ventilazione estiva fungendo da condizionatore naturale.

Le principali dotazioni dell'edificio sono ulteriormente dettagliate nella scheda allegata.

- La Superficie Utile è di mq. 3.739,88
- La Superficie non residenziale è di mq. 1.619,30
- La Superficie a Parcheggio è di mq. 1.474,14
- **La Superficie Complessiva è di mq. 5.595,94**

Sono previste in particolare le seguenti tipologie di alloggi

- n. 12 alloggi tipo "B" – 46,91 mq
- n. 4 alloggi tipo "C" – 62,65 mq
- n. 4 alloggi tipo "C" – 61,84 mq
- n. 12 alloggi tipo "C" – 61,92 mq
- n. 12 alloggi tipo "C" – 60,45 mq
- n. 4 alloggi tipo "D" – 73,59 mq
- n. 12 alloggi tipo "D" – 76,35 mq

L'importo complessivo dell'opera, determinato sulla base del progetto esecutivo redatto da CASALP ammonta ad € 7.257.866,80 così suddivisi:

Importo lavori a base di gara	€ 7.084.885,45
Costi Sicurezza	€ <u>172.981,35</u>
<b>Importo Totale Lavori</b>	<b>€ 7.257.866,80</b>

Trattandosi di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica questo ha previsto anche la demolizione di un edificio preesistente (Isolato 419, denominato "Blocco delle Signorine"), eseguito da CASALP nel 2011 per un importo di € 224.504,48 oltre IVA

La gara di appalto per i lavori di costruzione dei nuovi edifici si è svolta con il criterio dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa. L'aggiudicazione è avvenuta in data 29/01/2014 in favore della **ITI Impresa Generale SpA di Modena** per un importo complessivo al netto del ribasso offerto del al 46,999% pari ad € 3.928.041,49.

I lavori di NC sono stati consegnati con Verbale in data 12/03/2014 e si sono conclusi definitivamente in data 17/02/2017.

L'importo contabilizzato ammonta ad € 4.761.024,70 comprensivo di due varianti in corso d'opera.

Il Collaudo Tecnico-Amministrativo è in corso.

La dichiarazione di agibilità dell'immobile, a seguito del completo allacciamento degli edifici ai pubblici servizi, è stata depositata nel mese di Giugno 2018.

Il costo complessivo per alloggio ammonta ad € 79.350,00.

Il costo complessivo per mq di Superficie utile ammonta ad € 1.273,00/mq.

Il costo complessivo per mq di Superficie Complessiva ammonta ad € 850,80/mq.

## IMPIANTI E DOTAZIONI CONDOMINIALI

### *Impianto idrico (acqua calda e fredda) e Impianto di riscaldamento*

Questi impianti sono alimentati da un autoclave ed una centrale termica poste rispettivamente nel seminterrato e sulla terrazza condominiale (non accessibile).

Tutti gli impianti sono dotati di contatori singoli (posti al di fuori dell'alloggio sul pianerottolo del vano scala) che consentiranno di effettuare le letture sull'effettivo consumo di ogni singolo alloggio, in base al quale verranno addebitate le relative spese.

L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento regolato da un cronotermostato che consente all'Assegnatario di calibrarne l'utilizzo in base alle effettive esigenze. La centrale termica entra in funzione tutti i giorni dalle 6.00 alle 9.00 e dalle 14.00 alle 23.00 (come imposto dalla normativa specifica).

L'impianto di produzione di acqua calda è integrato con dei pannelli solari posti in copertura che consentiranno di ridurre significativamente il consumo di gas.

### *Impianto ascensore*

E' presente un impianto che serve ogni singolo vano scala dal piano autorimessa al piano terrazza condominiale.

### *Impianto elettrico condominiale*

Ogni vano scala è dotato di un contatore elettrico che alimenta la luce scale e l'ascensore. Sono inoltre presenti due ulteriori contatori elettrici condominiali che alimentano le utenze comuni a ciascun edificio (pertinenze, esterne, autorimessa, centrali termiche, ecc.).

### *Impianto televisivo*

Ciascun edificio è dotato di impianto televisivo centralizzato per la ricezione sia digitale che satellitare.

## IMPIANTI E DOTAZIONI DI OGNI SINGOLO ALLOGGIO

### *Impianto gas metano*

Ogni alloggio è dotato di un impianto di adduzione gas per il piano cottura. L'impianto è dotato di elettrovalvola posta all'esterno dell'alloggio (sul balcone o nel vano scala), comandata da un sensore di rilevamento gas posto nell'angolo cottura, che in caso di fuga determina la chiusura automatica dell'impianto.

### *Impianto elettrico e telefonico*

Ogni alloggio è dotato di un impianto elettrico il cui contatore si trova al piano terra, nell'armadietto metallico posto fuori dal portoncino ingresso del vano scala. Ogni alloggio ha il suo contatore da 3 kW. L'impianto è dotato di tutte le sicurezze previste dalle norme vigenti (interruttore a protezione della linea che arriva al quadro dell'alloggio, quadro elettrico, dispositivi di protezione, interruttore differenziale salvavita, magnetotermici). L'alloggio è inoltre dotato di impianto telefonico.

### *Posto auto*

Al piano seminterrato sono presenti n. 60 posti auto suddivisi in due autorimesse, uno per ciascun alloggio. Ogni alloggio ha assegnato un posto auto già individuato.

### *Cantine*

Ogni alloggio è dotato di una cantina pertinenziale che si trova al piano terrazza condominiale e sono assegnate in base all'alloggio.