

COMUNE DI RAGUSA

PROVINCIA DI RAGUSA

OGGETTO:

**INTERVENTI DI RECUPERO ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER INCREMENTARE LA DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI SOCIALI.
1° LOTTO (ALLOGGI UBICATI A RAGUSA OVEST). IMPORTO € 480.000,00**

PROGETTO DEFINITIVO

UBICAZIONE:

Ragusa Ovest

PROGETTISTA

Dott. Arch. Capuano Fabio



TAV 02

RELAZIONE GENERALE SULLO STATO DI FATTO

COMUNE DI RAGUSA

SETORE IV

DIRIGENTE

Dott. Ing. Ignazio Alberghina

COMUNE DI RAGUSA

SETORE IV

RUP

Dott. Ing. Vincenzo Bonomo

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

Progetto definitivo, dell'importo di € 480.000,00 verificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 6d D.Lgs. 50/2016

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

Si approva in linea tecnica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 12/2011 il progetto definitivo per l'importo complessivo di € 480.000,00

IL VERIFICATORE

Dott. Ing. Vincenzo Bonomo

IL RUP

Dott. Ing. Vincenzo Bonomo

RELAZIONE GENERALE SULLO STATO DI FATTO

**OGGETTO: INTERVENTI DI RECUPERO ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER INCREMENTARE LA DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI SOCIALI.
1° LOTTO (ALLOGGI UBICATI A RAGUSA OVEST)**

PREMESSA

Il Comune di Ragusa dovendo partecipare all'avviso per "interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica dei Comuni per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali" a valere sull'Asse 9 Azione 9.4.1 del PO FESR Sicilia 2014/2020, cofinanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), ha conferito allo scrivente Arch. Capuano Fabio, con relativo disciplinare d'incarico del 09/07/2020, l'incarico per la progettazione definitiva dell'intervento di cui all'oggetto e qualora venisse finanziato l'intervento l'incarico comprende anche la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori

INTRODUZIONE

Una pratica di intervento sempre più diffusa sul territorio, che coinvolge amministrazioni pubbliche, organizzazioni di cittadini e professionisti è quella del recupero e della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare non utilizzato, considerato come bene comune da rendere disponibile alla collettività. Il tema della rigenerazione urbana e del riuso del patrimonio immobiliare comunale, a causa dell'esaurimento delle risorse energetiche e delle pessime condizioni del patrimonio edilizio esistente, è questione prioritaria nelle politiche di sviluppo urbanistico del comune di Ragusa, volte a frenare il consumo di nuovo territorio, attraverso la densificazione di aree già urbanizzate, da tramutare in servizi e luoghi di aggregazione.

La riqualificazione ed il riuso degli immobili comunali in progetto, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi può contribuire a promuovere una maggiore coesione sociale. Il presente progetto riguarda, appunto, il RECUPERO di n° 9 ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER INCREMENTARE LA DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI SOCIALI denominato "1° LOTTO (ALLOGGI UBICATI A RAGUSA OVEST)"

L'obsolescenza in cui si trovano attualmente i 9 alloggi in oggetto è conseguenza di un insieme di fattori legati al processo naturale di invecchiamento e/o a fenomeni patologici che ne hanno determinato il progressivo abbassamento dei livelli prestazionali dei manufatti costituenti l'intero fabbricato e non solo quindi le unità abitative, rimaste a lungo sfitte per mancanza di disponibilità economiche atte ad intervenire da parte dell'Amministrazione con un intervento organico, mirato e risolutivo. Nella quasi totalità degli alloggi in progetto, l'elevato grado di umidità presente negli

appartamenti al piano terra con diffusi fenomeni di condensa, ammaloramento di intonaci e serramenti, porte e finestre hanno posto la necessità di intervenire attraverso l'attuazione di procedure correttive per recuperare non solo gli alloggi ma l'immobile nel suo complesso. Nello specifico, il presente progetto definitivo, è stato redatto al fine di poter utilizzare alcuni immobili di proprietà comunale, allo stato di fatto in disuso, come alloggi sociali. In particolare gli immobili su cui si andrà ad intervenire sono ubicati nel Comune di Ragusa quasi tutti in centro storico Zona A ad eccezione di due immobili ricadenti in zona B; e precisamente:

-ELENCO IMMOBILI IN CENTRO STORICO OGGETTO DI INTERVENTO

1. Via San Francesco civico 28
2. Via Francesco Crispi civico 55 piano Terra
3. Via Francesco Crispi civico 57 piano Primo
4. Via Francesco Crispi civico 57 piano Secondo
5. Via XX Settembre civico 46

-ELENCO IMMOBILI FUORI CENTRO STORICO OGGETTO DI INTERVENTO

6. Via Archimede civico 69 piano Primo
7. Via Archimede civico 69 piano Secondo e Terzo
8. Viale Europa civico 1

Di seguito si relaziona sullo stato di fatto e di progetto per ogni singolo alloggio contemplato nel presente progetto

1) ALLOGGIO DI VIA SAN FRANCESCO, civico 28

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 478, P.Ila 392, sub 2, Categoria A/4, Cons. 3,5 vani, Rend. Cat. € 169,91

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio del centro storico del Comune di Ragusa superiore, è caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni che compongono il tessuto urbano del centro storico. L'edificio si compone di due piani fuori terra con copertura a doppia falda e manto di copertura in tegole del tipo coppo siciliano. Nello specifico il piano terra ha una superficie netta di mq 49,66 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ soggiorno

-locale sgombero

-W.C.

-corridoio

-guardaroba

-letto matrimoniale

- cavedio interno

-lavanderia

l'accesso al piano primo è dato da una scala interna dove si trovano i seguenti ambienti:

-cucina\soggiorno

-W.C.

per un totale di superficie netta pari a mq 23,73; dall'ambiente cucina\soggiorno si accede ad una tettoia chiusa a vetri con superficie netta di mq 12,25 che a sua volta garantisce l'accesso al terrazzino con superficie netta di mq 8,21.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione ma necessitano di interventi di manutenzione, occorrono modifiche al piano terra per una migliore distribuzione degli spazi, gli impianti esistenti nello specifico impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento sono totalmente da rifare poiché si trovano in avanzato stato di deterioramento e non a norma; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire in quanto quelli interni si trovano in avanzato stato di deterioramento mentre quelli esterni (anche se in buono stato) sono in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza in quanto realizzati in alluminio. Al piano primo, oltre agli ambienti primari costituenti l'alloggio, si trova ubicata una tettoia chiusa a vetri con copertura in pannelli gregati coibentati, da accertamenti effettuati si è riscontrato che tale tettoia risulta essere stata realizzata in modo abusivo e pertanto va rimossa assieme alla ringhiera perimetrale del terrazzo poiché realizzata con elementi in alluminio, in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza. Tutti gli intonaci esterni ed in parte quelli interni, si trovano in avanzato stato di deterioramento pertanto necessitano di interventi manutentivi. Infine entrambi i bagni esistenti saranno oggetto di intervento e precisamente:

- il bagno al piano terra si imposta ad una quota di circa 18 cm oltre la quota di calpestio dell'edificio pertanto in progetto saranno previsti interventi al fine del ripristino della quota originaria, inoltre tutti i pezzi sanitari sono da sostituire così come tutta l'impiantistica idrica sanitaria
- il bagno al piano primo si imposta ad una quota di circa 15 cm oltre la quota di

calpestio dell'edificio pertanto in progetto saranno previsti interventi al fine del ripristino della quota originaria, inoltre tutti i pezzi sanitari sono da sostituire così come tutta l'impiantistica idrica sanitaria; sarà rimosso il controsoffitto poiché sede di infiltrazioni di acque piovane, inoltre al piano terra sono presenti tracce di infiltrazioni derivanti dalla non perfetta tenuta dell'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante.

- ALLOGGIO DI VIA F. CRISPI, PIANO TERRA civico 55

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 64, P.IIa 88, sub 1, Categoria A/3, Cons. 3,5 vani, Rend. Cat. € 189,80

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio del centro storico del Comune di Ragusa superiore, è caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni che compongono il tessuto urbano del cento storico.

L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un edificio che si compone di tre piani fuori terra con copertura a terrazzo.

Nello specifico il piano terra ha una superficie netta di mq 59,61 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ soggiorno\pranzo

-cucina

-W.C.

-ripostiglio

-stanza armadi

-letto matrimoniale

- cavedio interno

l'accesso al predetto alloggio può avvenire direttamente da via F.Crispi al civico 55, ed anche dal vano scala condominiale al civico 57.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione ma necessitano di interventi di recupero secondario e manutenzione straordinaria, infatti occorrono modifiche al piano terra per una migliore distribuzione degli spazi interni, bisogna rifare gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché in avanzato stato di deterioramento e non a norma; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire in quanto si trovano in avanzato stato di deterioramento ed alcuni di quelli esterni sono in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza

in quanto realizzati in alluminio.

3) ALLOGGIO DI VIA F. CRISPI, PIANO PRIMO civico 57

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 64, P.IIa 88, sub 2, Categoria A/3, Cons. 3,5 vani, Rend. Cat. € 189,80

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio del centro storico del Comune di Ragusa superiore, è caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni che compongono il tessuto urbano del centro storico. L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un edificio che si compone di tre piani fuori terra con copertura a terrazzo e si trova ubicato al piano primo con ingresso dal civico 57.

Nello specifico il piano primo ha una superficie netta di mq 50,98 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ soggiorno\pranzo

-cucina

-W.C.

-studio

-letto matrimoniale

l'accesso al predetto alloggio avviene attraverso il vano scala da via F.Crispi al civico 57, infine tale alloggio è dotato di due balconi di cui il primo prospiciente via F.Crispi ed il secondo che si affaccia sul cavedio interno.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione ma necessitano di interventi di recupero secondario e manutenzione straordinaria, infatti occorrono modifiche al piano primo per una migliore distribuzione degli spazi, bisogna rifare gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché in avanzato stato di deterioramento e non a norma; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire in quanto si trovano in avanzato stato di deterioramento ed alcuni di quelli esterni sono in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza.

4) ALLOGGIO DI VIA F. CRISPI, PIANO SECONDO civico 57

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 64, P.Ila 88, sub 3, Categoria A/3, Cons. 3,5 vani, Rend. Cat. € 189,80

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio del centro storico del Comune di Ragusa superiore, è caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni che compongono il tessuto urbano del centro storico. L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un edificio che si compone di tre piani fuori terra con copertura a terrazzo e si trova ubicato al piano secondo con ingresso dal civico 57.

Nello specifico il piano secondo ha una superficie netta di mq 51,58 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ soggiorno\pranzo

-cucina

-w.c.

-studio

-letto matrimoniale

l'accesso al predetto alloggio avviene attraverso il vano scala da via F.Crispi al civico 57, infine tale alloggio è dotato di due balconi di cui il primo prospiciente via F.Crispi ed il secondo che si affaccia sul cavedio interno.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione ma necessitano di interventi di recupero secondario e manutenzione straordinaria, infatti occorrono modifiche al piano secondo per una migliore distribuzione degli spazi, bisogna rifare gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché in avanzato stato di deterioramento e non a norma; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire in quanto si trovano in avanzato stato di deterioramento ed alcuni di quelli esterni sono in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza.

5) ALLOGGIO DI XX SETTEMBRE civico 46

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 277, P.Ila 6888, sub 1, Categoria A/4, Cons. 2 vani, Rend. Cat. € 113,62

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio del centro storico di Ragusa superiore, è caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni che compongono il tessuto urbano del centro storico.

L'edificio si compone di due piani fuori terra con copertura a falda unica e manto di copertura in tegole del tipo coppo siciliano. Nello specifico il piano terra ha una superficie netta di mq 27,34 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ soggiorno\cucina

-W.C.

-vano scala

l'accesso al piano primo è dato da una scala interna dove si trovano i seguenti ambienti:

-letto matrimoniale

-sgombero

-disimpegno

-W.C.

per un totale di superficie netta pari a mq 23,66; dall'ambiente letto matrimoniale si accede ad un terrazzino con superficie netta di mq 4,70

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione, occorrono piccole modifiche per una migliore distribuzione degli spazi interni inoltre tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire in quanto si trovano in avanzato stato di deterioramento ed alcuni di quelli esterni sono in contrasto con le prescrizioni dettate dalla Sovrintendenza.

6) ALLOGGIO DI VIA ARCHIMEDE, PIANO PRIMO civico 69

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 281, P.IIA 6554, sub 2, Categoria A/5, Cons. 2,5 vani, Rend. Cat. € 94,25

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio degli anni 50 caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni del tempo. L'edificio si compone di quattro piani fuori terra con copertura a falda singola e manto di copertura in tegole del tipo coppo siciliano con unico ingresso e vano scala comune da via Archimede

civico 69.

Nello specifico il piano primo ha una superficie netta di mq 44,06 ed è composto dai seguenti ambienti:

- cucina
- corridoio
- locale sgombero
- W.C.
- letto matrimoniale
- sgombero

Gli interni sono in totale stato di deterioramento e necessitano di interventi di recupero e di manutenzione, occorrono modifiche interne per una migliore distribuzione degli spazi, e bisogna rifare tutti gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché in avanzato stato di deterioramento e mal funzionanti; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire poichè si trovano in avanzato stato di deterioramento. Tutti gli intonaci esterni ed interni, si trovano in avanzato stato di deterioramento pertanto necessitano di interventi manutentivi.

Infine tale alloggio è dotato di un balcone prospiciente via Archimede

7) ALLOGGI DI VIA ARCHIMEDE, PIANO SECONDO e TERZO civico 69

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 281, P.IIa 6554, sub 3, Categoria A/4, Cons. 5,5 vani, Rend. Cat. € 312,43

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio degli anni 50 caratterizzato da struttura portante in muratura e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni del tempo. L'edificio si compone di quattro piani fuori terra con copertura a falda singola e manto di copertura in tegole del tipo coppo siciliano con unico ingresso e vano scala comune da via Archimede civico 69. Attualmente l'alloggio al piano secondo e terzo costituiscono un unico subalterno, con una superficie netta di mq 75,51 ed è composto dai seguenti ambienti:

- ingresso
- cucina

-letto matrimoniale

-locale sgombero

-cucina

-letto

-n°2 w.c.;

dall'ambiente letto al piano terzo si accede ad un terrazzo con chiusure a vetri di superficie netta di mq 11,81 mentre il piano secondo ha a disposizione un balcone prospiciente via Archimede.

. Gli interni sono in totale stato di deterioramento e necessitano di interventi di recupero e di manutenzione, occorrono modifiche interne per una migliore distribuzione degli spazi, e bisogna rifare tutti gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché in avanzato stato di deterioramento e mal funzionanti; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire poichè si trovano in avanzato stato di deterioramento. Tutti gli intonaci esterni ed interni, necessitano anch'essi di interventi manutentivi.

8) ALLOGGIO DI VIALE EUROPA, PIANO TERRA civico 1

STATO DI FATTO

L'edificio è censito al N.C.E.U con i seguenti estremi:

Sezione A, Foglio 52, P.IIa 622, sub 1, Categoria A/4, Cons. 5,5 vani, Rend. Cat. € 267,01

Descrizione dei luoghi

Tipico edificio degli anni 70 caratterizzato da struttura portante in cemento armato e possiede le caratteristiche architettoniche dell'edilizia di base delle costruzioni del tempo. L'edificio in cui è ubicato l'alloggio in progetto si compone di quattro piani fuori terra con copertura a padiglione con unico ingresso e vano scala comune da viale Europa civico 1. L'alloggio in progetto è ubicato al piano terra, con una superficie netta di mq 61,13 ed è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso\ corridoio

-cucina

-soggiorno\pranzo

-w.c.

-n° 2 ripostigli

-letto matrimoniale

- letto singolo

Infine l'alloggio è dotato di tre balconi di cui uno prospiciente il Viale Europa.

Gli ambienti interni sono in totale stato di deterioramento e necessitano di interventi di recupero e di manutenzione e bisogna adeguare tutti gli impianti idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento poiché mal funzionanti e non a norma; tutti gli infissi interni ed esterni sono da sostituire poiché si trovano in avanzato stato di deterioramento.

Nel complesso gli alloggi posti nel centro storico di Ragusa superiore sono caratterizzati da elementi identificativi quali la pietra, lo spessore delle murature portanti di tipologia costruttiva tipica a sacco, con copertura a falde inclinate con manto di copertura realizzato a mezzo di tegole in coppo siciliano.

L'intorno è spesso caratterizzato da strade di larghezza inferiore rispetto alle strade della parte nuova della città ma che assicurano tuttavia il passaggio dei veicoli e dei pedoni.

I vari punti della città dove sono localizzati gli immobili sono serviti da attrezzature e servizi quindi tutti i servizi primari sono garantiti.

Il recupero di tutti gli alloggi inclusi nel progetto agevolerà l'inclusione sociale e favorirà la permanenza delle persone all'interno del centro storico e nelle aree di Ragusa Ovest in generale.

Infine tutti gli interventi proposti in progetto garantiranno la permanenza e la riacquisizione delle condizioni igienico sanitarie garantendo ai fruitori degli alloggi il comfort tipico degli ambienti moderni.