

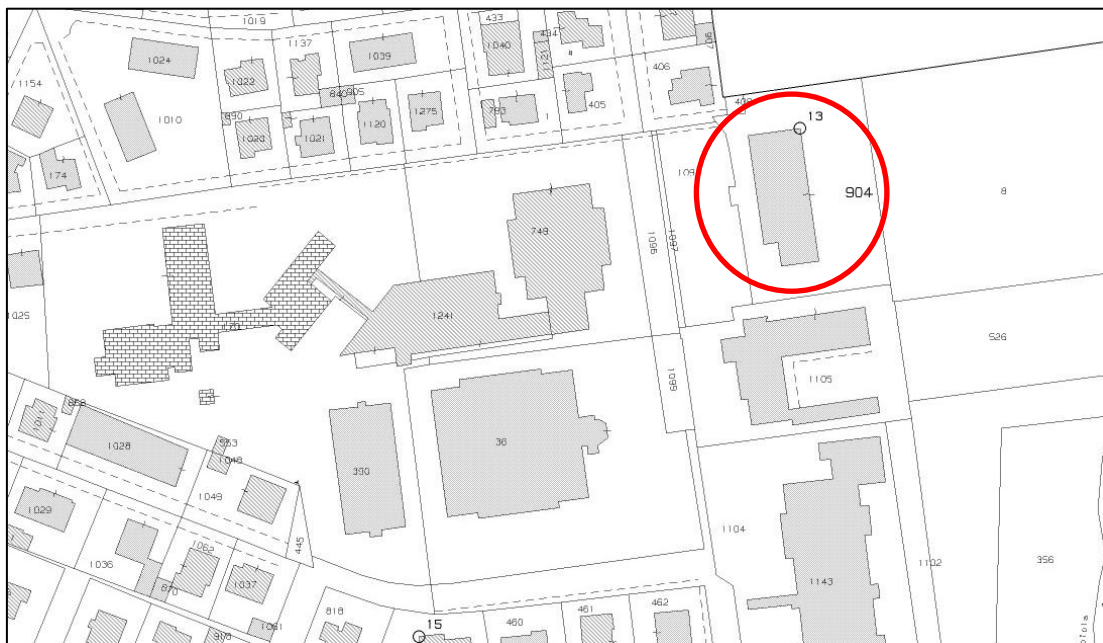
RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICO ILLUSTRATIVA

INDICE

- 1** INDICAZIONI DI CONFORMITÀ AGLI OBIETTIVI DI PROGRAMMAZIONE LOCALE E ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA.
- 2** INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI CHE SI INTENDONO RAGGIUNGERE CON L'INTERVENTO, ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO E VALUTAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO IN TERMINI DI SERVIZI FORNITI E DI RICADUTA PER LA POPOLAZIONE.
- 3** ELENCO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLE NORME VIGENTI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E/O DEL SOGGETTO REALIZZATORE, E LORO STATO DI ACQUISIZIONE.
- 4** DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE STORICO ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI E DELLE STRUTTURE, DEGLI INTERVENTI PROPOSTI E DELLE SCELTE PROGETTUALI, DEI MATERIALI SCELTI, DEI REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI QUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO.
- 5** DIAGRAMMA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE.
- 6** DICHIARAZIONE DEL TECNICO COMPETENTE SULLA CANTIERABILITÀ DELL'OPERA O DEI TEMPI PREVISTI PER LA SUA RAGGIUNGIBILITÀ.
- 7** PIANO FINANZIARIO CHE RIPORTA LE SPESE DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.
- 8** DESCRIZIONE DEI SERVIZI SVOLTI ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO CON INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI UTENZA, INDICAZIONE DEI SOGGETTI GESTORI E MODALITÀ ORGANIZZATIVE E DI GESTIONE DELLE ATTIVITÀ.
- 9** PIANO FINANZIARIO CHE DIMOSTRI LA SOSTENIBILITÀ NEL TEMPO DEI SERVIZI OFFERTI.
- 10** ELENCO DEI COMUNI DI RIFERIMENTO CHE USUFRUIRANNO DEI SERVIZI PREVISTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL FINANZIAMENTO.

- 1. INDICAZIONI DI CONFORMITÀ AGLI OBIETTIVI DI PROGRAMMAZIONE LOCALE E ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA.**

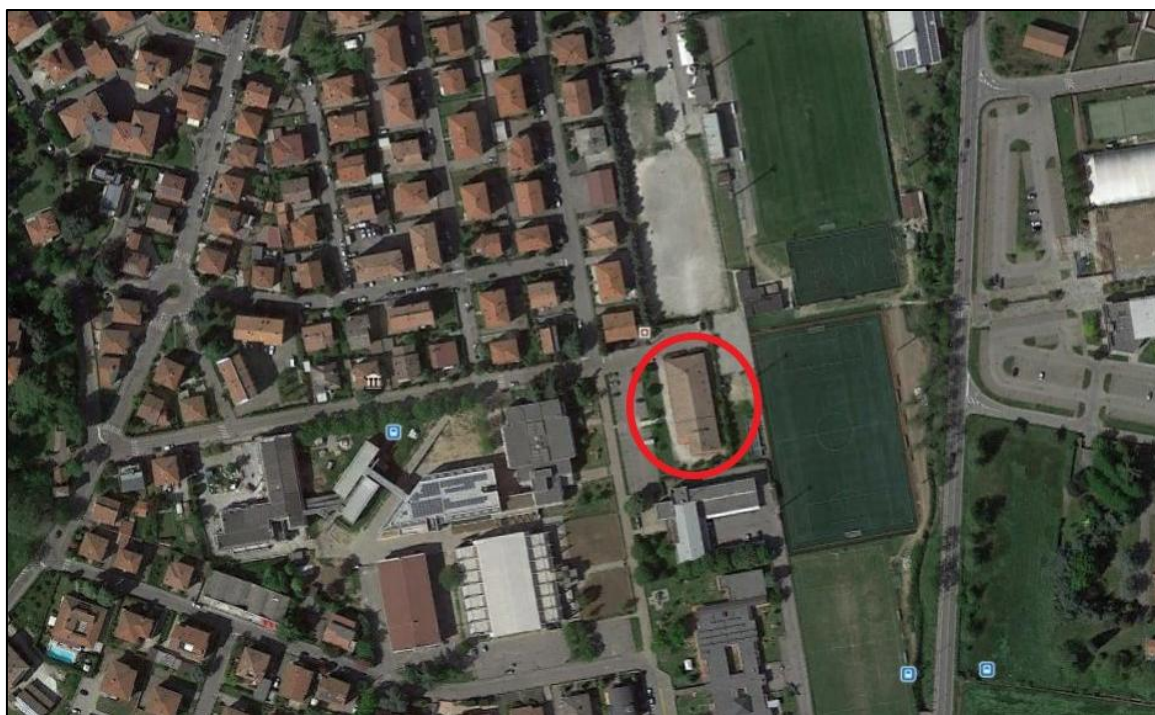
L'immobile oggetto di intervento, di proprietà del Comune di Collecchio e denominato "Casa i Prati", è censito nel N.C.E.U. del Comune di Collecchio al foglio n° 31 particella 904, è sito in Via San Prospero n.13 a Collecchio e si colloca in una posizione strategica per il capoluogo data la forte densità di attività e servizi pubblici presenti che spaziano dall'ambito sociale, a quello educativo e sportivo. Infatti, oltre al Polo Scolastico Comunale presente nelle immediate vicinanze, nell'area attigua si trova il Complesso polisportivo comunale denominato "Bruno Mainardi", la sede dell'Assistenza Pubblica Volontaria, Il Centro Sovracomunale di Protezione Civile, impianti sportivi polivalenti coperti quali il Palasport "Lionello Leoni", la Palestra "Domenico Ori" ed il Centro Sportivo Comunale in Concessione "EGOVILLAGE" dotato di palestre, piscina coperta, piscina scoperta ed altre attività di intrattenimento .



I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro Conservativo, nonché Demolizioni con riferimento alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue (tettoie, baracche e simili). E' ammesso inoltre l'intervento Ristrutturazione Edilizia limitatamente agli interventi di adeguamento dell'altezza interna degli ambienti; il riordino delle superfetazioni, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume; nel caso di riuso di edifici rurali con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari.

2. INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI CHE SI INTENDONO RAGGIUNGERE CON L'INTERVENTO, ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO E VALUTAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO IN TERMINI DI SERVIZI FORNITI E DI RICADUTA PER LA POPOLAZIONE.

"Casa i Prati" attualmente ospita al suo interno il Centro Civico Comunale con sala conferenza e saletta della musica attualmente gestito da un'associazione sportiva locale, il G.S. Virtus Collecchio che, oltre alla promozione dell'attività sportiva, è impegnata anche nella promozione culturale. A piano terra si trova un bar-ristorante denominato "Linsolito Bar", in gestione alla cooperativa Emc2 onlus, dove, grazie alla collaborazione con Auroradomus e l'associazione Liberi di Volare, giovani con disabilità residenti nei comuni del Distretto Sud Est dell'Unione Pedemontana Parmense, possono acquisire competenze specifiche, grazie ad un affiancamento professionale, e intraprendere un percorso lavorativo, tassello fondamentale per una vita in autonomia, progetto nato dalla collaborazione tra Pedemontana Sociale e l'Ufficio di Piano del Distretto Sud Est dell'Ausl. Infine, all'interno di quello che era l'ostello, attualmente si trova un importante punto di riferimento per donne in difficoltà, cioè una residenza di accoglienza per donne single e donne con bambini minorenni.



Vista aerea dell'immobile inserito nel contesto urbano sopra descritto.

L'Amministrazione Comunale di Collecchio, in un'ottica generale di valorizzazione dei fabbricati pubblici che ospitano servizi aperti al pubblico in cui vengono promosse attività sociali, culturali ed educative come in questo caso, al fine di migliorare la fruizione di parte degli spazi posti a piano terra dell'immobile, in particolare per facilitare il collegamento tra il locale bar-ristoro ed i servizi igienici attualmente accessibili solo attraverso le aree esterne coperte e per recuperare al contempo ulteriori e confortevoli spazi da dedicare ad attività culturali e didattiche, ha l'intenzione di realizzare un'apertura che colleghi lateralmente il locale ristoro con la porta morta che da accesso ai servizi igienici e di installare dei serramenti vetrati su entrambe le estremità della porta morta stessa.

In questo modo si verrà a creare una nuova zona di transito che risulterà protetta, accessibile sia dall'interno dell'immobile che dall'esterno e che potrà inoltre ospitare al suo interno lo svolgimento di ulteriori attività culturali ed educative legate ai servizi già esistenti all'interno della struttura.

Da un punto di vista estetico e progettuale, gli interventi che si intendono realizzare rispetteranno l'identità storico architettonica dell'immobile poiché le chiusure vetrate che andranno a tamponare le estremità della porta morta, ne manterranno ben percepibile il profilo e la porta che si intende aprire sul fianco del vano, non sarà praticamente percepibile dall'esterno. Si precisa inoltre che gli infissi che si intendono installare, sia la porta vetrata che dal locale ristoro darà accesso alla porta morta che le due ampie vetrate che ne chiuderanno le estremità, saranno in profili di alluminio colorati della medesima tinta di grigio che attualmente caratterizza il resto degli infissi esistenti.



Particolare fronte Ovest, con vista della porta morta oggetto di intervento.

3. ELENCO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLE NORME VIGENTI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E/O DEL SOGGETTO REALIZZATORE, E LORO STATO DI ACQUISIZIONE.

Gli interventi che si intendono realizzare, considerato che l'immobile oggetto di intervento è classificato come fabbricato di pregio storico-culturale e testimoniale, ricompreso all'interno della sottocategoria A.2, e considerato che l'apertura del nuovo passaggio tra locale ristoro e porta morta sarà un intervento avente carattere strutturale, saranno soggetti alle seguenti specifiche richieste di autorizzazione o istanze:

- realizzare un'apertura che colleghi lateralmente il locale ristoro con la porta morta: intervento strutturale puntuale che andrà ad interessare la muratura portante dell'immobile e per la cui realizzazione sarà necessaria l'installazione di una cerchiatura metallica che sarà quindi soggetta a deposito strutturale presso la competente struttura;
- installazione di serramenti vetrati su entrambe le estremità della porta morta: intervento per la cui realizzazione sarà necessario richiedere i pareri della competente Soprintendenza e della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio.

I pareri sopra descritti e l'inoltro dell'istanza di deposito sismico, verranno debitamente acquisiti ed inoltrati in fase di redazione del progetto esecutivo.

4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE STORICO ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI E DELLE STRUTTURE, DEGLI INTERVENTI PROPOSTI E DELLE SCELTE PROGETTUALI, DEI MATERIALI SCELTI, DEI REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI QUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO.

“Casa I Prati” è un fabbricato a pianta rettangolare, esempio tipico dell'architettura rurale storica di pianura in area emiliana. Si compone infatti di due zone principali, la ex stalla con il soprastante fienile che oggi ospitano il bar-ristorante a piano terra e la sala civica a piano primo, e la parte abitativa che oggi ospita la residenza di accoglienza, zone separate da una porta morta e contornate dai tipici ampi porticati. Va rilevato che il fabbricato in esame, presente fin dai tempi risalenti al censimento del Catasto Napoleonico, costituisce importante esempio di immobile di natura rurale di interesse storico artistico e testimoniale.

“Casa I Prati” si trova nella parte est dell'abitato di Collecchio, delimitata a nord e a est dall'area dei campi sportivi, a sud dal complesso degli edifici della Assistenza Volontaria e Protezione Civile e a ovest dall'area del complesso scolastico. Le possibilità di accesso sono due: la prima di uso sia pedonale e che carrabile avviene da Via S.Prospiero, la seconda, esclusivamente pedonale, dal vialetto che collega Via S.Prospiero e Via Don Minzoni.

L'ipotesi progettuale sopra descritta è stata concepita al fine di minimizzare interventi edilizi che avessero carattere invasivo, nel rispetto del valore storico architettonico dell'immobile e nell'ottica di implementare la fruibilità e la reversibilità degli spazi al fine di implementare e potenziare sia le attività a carattere sociale che le attività aperte al pubblico già svolte all'interno dell'immobile. La scelta del colore dei profili dei serramenti con cui si intendono chiudere entrambe le estremità della porta morta e della porta che verrà installata a

chiusura del collegamento tra locale ristoro e porta morta, è stata fatta nel rispetto delle cromie dei serramenti già installati nel resto dell'immobile. In particolare, il posizionamento delle vetrate di chiusura della porta morta, risultando arretrato rispetto il profilo esterno dei portici, li renderà percepibili solo a ridosso dell'immobile. Oltre agli interventi principali sopra descritti, si intendono eseguire interventi di manutenzione delle aree di pertinenza esterne e il ritinteggio dell'immobile, col medesimo cromatismo che attualmente lo caratterizza, nelle porzioni interessate dal grave stato di degrado dovuto ad azioni vandaliche concentrate soprattutto sul fronte secondario, ovvero il fronte Est. Le aree esterne dell'immobile, oltre a necessitare una complessiva azione di manutenzione, verranno interessate dalla realizzazione di una recinzione che andrà ad inibire l'accesso all'area esterna secondaria posta sul retro dell'immobile, ovvero ad Est, area meno in vista e di conseguenza più soggetta a problemi di sicurezza soprattutto nelle ore notturne.

5. **DIAGRAMMA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE.**

Di seguito si riporta un crono programma della lavorazioni previste, per una durata complessiva di 25 giorni naturali e consecutivi:

DIAGRAMMA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE O DIAGRAMMA DI KANT																										
settimane							1							2							3					
giorni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
DESCRIZIONE DEI LAVORI																										
1 INSTALLAZIONE CANTIERE																										
2 DEMOLIZIONE MURATURA, CERCHIATURA VANO, SISTEMAZIONE SOGLIA																										
3 FORNITURA E POSA PORTA DI COLLEGAMENTO																										
4 FORNITURA E POSA SERRAMENTO EST																										
5 FORNITURA E POSA SERRAMENTO OVEST																										
6 ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO																										
7 TINTEGGI E FINITURE																										
8 SISTEMAZIONI ESTERNE																										
9 RIMOZIONE CANTIERE																									25	

6. DICHIARAZIONE DEL TECNICO COMPETENTE SULLA CANTIERABILITÀ DELL'OPERA O DEI TEMPI PREVISTI PER LA SUA RAGGIUNGIBILITÀ.

Con il termine cantierabilità dell'opera si individua la fase finale dello stato di attuazione del progetto e dell'iter autorizzativo che garantisce l'effettiva possibilità di procedere, all'avvio dei lavori.

Tale fase si concretizza con l'approvazione del progetto esecutivo, con il successivo espletamento della gara per l'affidamento delle opere e con l'avvio dei lavori.

Con il presente progetto viene espletata la fase di progettazione definitiva. Di seguito vengono schematizzati i tempi previsti per raggiungere il livello di cantierabilità:

TEMPI PREVISTI PER LA RAGGIUNGIBILITÀ DELLA CANTIERIZZAZIONE DELL'OPERA													
mesi													3
settimane													12
DESCRIZIONE DEI LAVORI													
1 INCARICO PROGETTAZIONE ESECUTIVA E COORDINAMENTO SICUREZZA E D.L.													
2 ACQUISIZIONE PARERI													
3 PROGETTO ESECUTIVO, VALIDAZIONE E APPROVAZIONE													
4 AFFIDAMENTO DIRETTO CON RICHIESTA 3 PREVENTIVI													

E' ipotizzabile che l'opera possa essere dichiarata cantierizzabile a circa 3 mesi dalla comunicazione di concessione del sostegno da parte del GAL.

7. PIANO FINANZIARIO CHE RIPORTA LE SPESE DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

Le opere previste dal progetto (QTE complessivo € 73.000,00), saranno interamente finanziate dalle somme previste dal presente Bando.

8. DESCRIZIONE DEI SERVIZI SVOLTI ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO CON INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI UTENZA, INDICAZIONE DEI SOGGETTI GESTORI E MODALITÀ ORGANIZZATIVE E DI GESTIONE DELLE ATTIVITÀ.

L'intervento proposto è finalizzato al potenziamento dei servizi già in essere all'interno dell'intero edificio.

Parte dell'immobile è attualmente soggetto a convenzione tra il Comune di Collecchio e l'Associazione Sportiva Dilettantistica locale G.S. Virtus – Collecchio, che ha per oggetto la gestione dei servizi ricreativi destinato ai giovani, da svolgersi nei locali di piano primo dell'edificio "Casa I Prati" (in particolare riguarda la sala civica e la saletta della musica).

La convenzione, con scadenza al 30/06/2023, è stata stipulata allo scopo primario di incentivare l'aggregazione tra i giovani e sviluppare attività di loro interesse con un'attenzione particolare alla musica, al cinema, al teatro e servizi culturali.

In base a quanto stabilito da questa convenzione il Comune, a fronte della gestione dei locali e dell'organizzazione delle attività rivolte ai giovani, riconosce annualmente all'associazione un contributo annuale di € 2.000,00, l'associazione, con la sottoscrizione della convenzione, si è fatta carico delle spese necessarie per la conduzione dell'immobile (consumi di acqua, gas, elettricità, riscaldamento e rifiuti), delle spese derivate dalle manutenzione ordinaria dei locali e degli arredi.

L'altra parte dell'immobile, in particolare il piano terra sottostante i locali anzi descritti e altri locali individuabili a sud della porta morta posti sia a piano terra che primo, sono oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito di durata 4 anni eventualmente rinnovabili, con scadenza quindi al 23/04/2023, tra il Comune di Collecchio (PR) e l'Azienda Pedemontana Sociale, con sede in Collecchio, piazza Fraternità n.4, che si occupa della gestione ed erogazione dei servizi sociali di Collecchio e di tutti i Comuni appartenenti all'ambito dell'Unione Pedemontana Parmense in Provincia di Parma (Sala Baganza, Felino, Traversetolo, Montechiarugolo e Collecchio). Secondo quanto stipulato nel suddetto contratto le spese gestione relative alle utenze (acqua, luce, gas e rifiuti), alle pulizie e alle manutenzioni ordinarie sono in capo al comodatario. Pertanto attualmente l'amministrazione Comunale non sostiene spese relative alla gestione ordinaria dell'immobile.

L'Azienda Pedemontana Sociale a sua volta a stipulato contratti di gestione dei locali e per l'organizzazione delle attività ivi svolte con associazioni onlus impegnate nelle iniziative sociali come, cooperativa Emc2 onlus Società cooperativa sociale di Parma, Auroradomus cooperativa sociale di Parma, e l'associazione Liberi di Volare di Collecchio (PR).

Per servizi attualmente svolti e che verranno svolti anche nel prossimo la struttura è da considerarsi centro polivalente di servizi culturali, centro di aggregazione per i giovani ed il tempo libero e sede di associazioni locali.

Si precisa che:

- l'Associazione Sportiva Dilettantistica G.S. Virtus – Collecchio (PR) è iscritta nel Registro Regionale Emilia Romagna delle associazioni di promozione sociale di cui alla L.R. n. 34/2002 al n. 5043 con atto di iscrizione Regionale n. 19980 del 13/12/2016;
- l'associazione "Liberi di Volare" di Collecchio è iscritta nel Registro regionale delle Organizzazioni di volontariato di cui alla L.R. n. 12/2005 al n. 3133 con atto di iscrizione Provinciale n. 407 del 05/02/2010.

9. PIANO FINANZIARIO CHE DIMOSTRI LA SOSTENIBILITÀ NEL TEMPO DEI SERVIZI OFFERTI.

Le opere che si andranno a realizzare con questo progetto permetteranno di migliorare le condizioni ed il confort dei locali in cui attualmente già si svolgono dei servizi, per i quali il Comune ha stipulato delle convenzioni o dei contratti attraverso i quali le spese di manutenzione ordinaria e relative alle

utenze vengono sostenute dalle associazioni comodatarie/concessionarie, che ogni anno hanno l'obbligo, nei confronti dell'Ente di relazionare sul bilancio annuale. Il Comune annualmente deve sostenere la spesa relativa agli interventi di manutenzione ordinaria dell'ascensore esistente pari ad € 300,00/annui, essendo attrezzatura comune all'intero edificio e la spesa annua di gestione pari ad € 2.000,00, come da convenzione anzi citata, a favore dell'Associazione Sportiva Dilettantistica G.S. Virtus – Collecchio (PR) al fine di favorire le attività culturali, sociali, sportive e ricreative dei giovani.

10. ELENCO DEI COMUNI DI RIFERIMENTO CHE USUFRUIRANNO DEI SERVIZI PREVISTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL FINANZIAMENTO.

L'immobile oggetto di intervento, come già descritto in precedenza, già oggi costituisce un fondamentale punto di incontro per un'utenza estremamente eterogenea sia per i servizi a carattere sociale che vengono erogati, che per le attività culturali e di aggregazione che vengono ivi svolte e per la vicinanza sia col polo scolastico che sportivo del capoluogo. Il bacino di utenza della "Casa i Prati", oltre ad interessare direttamente gli abitanti di Collecchio, è costituito anche dall'intero ambito dell'Unione Pedemontana.

Collecchio, 21 Ottobre 2022