

**RELAZIONE PRELIMINARE PER LA DETERMINAZIONE DI SPESA INERENTE LA  
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI UN EDIFICIO  
DESTINATO AD UFFICI.**

**" SPEZIA RISORSE S.p.a. "**



**RELAZIONE GENERALE**

## **SOMMARIO**

### **Premessa**

### **Dati generali**

#### **1 Identificazione e descrizione dell'immobile**

- 1.1 Inquadramento
- 1.2 Proprietà, gestione e destinazione d'uso
- 1.3 Dati catastali
- 1.4 Caratteristiche dell'immobile
- 1.5 Consistenza dell'immobile

#### **2 Processo di valutazione**

- 2.1 Finalità e scopo dell'analisi preventiva di spesa
- 2.2 Interventi ipotizzati
- 2.3 Costo di realizzazione dell'intervento

#### **3 Conclusioni**

### **Allegati**

- Analisi preventiva di spesa
- Elaborati grafici
- Documentazione fotografica

## **PREMESSA**

La presente relazione preventiva di spesa è eseguita su incarico della società Spezia Risorse S.p.a. al fine di descrivere l'entità e l'importo dei lavori di riqualificazione edilizia e di efficientamento energetico di un edificio destinato a uffici, ubicato nel Comune di La Spezia in via Giovanni Pascoli n°64. L'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 28/01/2016.

## **DATI GENERALI**

Ubicazione: via Giovanni Pascoli n°64, La Spezia (SP).

Proprietà: Comune di La Spezia

Gestione: Spezia Risorse S.p.a.

## **1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **1.1 Inquadramento**

L'edificio è situato lungo via Giovanni Pascoli, nei pressi della piazza John Fitzgerald Kennedy e dell'Ospedale Civile sant'Andrea.

L'immobile è urbanisticamente inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale parzialmente in Zona per Servizi pubblici, normata dall'art. 24 delle N.T.A. (fabbricato Principale), ed in parte in Area di Ricomposizione Urbana, normata dall'art. 15 delle N.T.A. (ex Palestra).

Le modalità operative previste per la classificazione di questo edificio è la seguente:

- A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'[art. 2 del Dlgs 490/99](#) e quelli ad esso assimilati;
- sono ammessi gli interventi di [manutenzione qualitativa](#) ad esclusione del risanamento conservativo di tipo B di cui all'[art. 6](#) delle N.T.A., nonché quelli eventualmente indicati dalla competente Soprintendenza;

### **1.2 Proprietà, gestione e destinazione d'uso**

L'immobile è di proprietà del Comune di La Spezia ed è locato alla società Spezia Risorse S.p.a. che ne utilizza gli ambienti quale sede dei propri uffici amministrativi e di attività aperte al pubblico. Il contratto di uso del bene pubblico ha durata fino al 2023 compreso ed è rinnovabile.

### **1.3 Dati catastali**

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 38, particella 65, subalterni 3 e 4.

### **1.4 Caratteristiche dell'immobile**

L'edificio si articola in tre corpi di fabbrica adiacenti di diversa altezza e di differente epoca di costruzione. Il corpo principale, con ingresso al piano terreno su via Giovanni Pascoli, è costituito da una palazzina destinata a uffici, risalente ai primi anni del Novecento, che si sviluppa su n°4 livelli: un seminterrato e n°3 piani fuori terra, l'ultimo dei quali frutto di una sopraelevazione. Addossato al retro della palazzina, e comunicante con questa, insiste un secondo corpo di fabbrica, di un solo piano fuori terra, realizzato in epoca più recente e originariamente destinato a palestra. La copertura di entrambi i corpi di fabbrica è piana. Il terzo corpo di fabbrica è un manufatto in muratura ordinaria in aderenza al fabbricato principale, con destinazione d'uso locale tecnico.

La palazzina ha struttura in muratura con solai in laterizio e travi metalliche ai tre livelli originari, ed in latero-cemento per la copertura della sopraelevazione. I locali interni sono distribuiti specularmente rispetto al corpo scala centrale, secondo uno schema tipico degli immobili signorili coevi che si ripete, senza sostanziali variazioni, a tutti i livelli. L'edificio è dotato di ascensore interno e di scala esterna d'emergenza, frutto di interventi di ristrutturazione, probabilmente contestuali alla sua sopraelevazione. Il secondo corpo di fabbrica ha struttura puntuale in pilastri e travi in c.a. ordinario. L'originario spazio destinato a palestra si presenta suddiviso in locali attualmente utilizzati per uffici e archivi.

In generale lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Elementi di degrado sono presenti in facciata, soprattutto nelle finiture esterne ammalorate o lacunose (fregi, cornici, marcapiani), nei sistemi oscuranti (persiane), in alcuni casi mancanti, e in parti di intonaco che si presenta in mediocre e/o pessimo stato di conservazione, specie sulle superfici di attacco a terra della palazzina e nella parete nord-ovest della ex palestra che, per una quota di circa un metro, è sotto il livello stradale. Gli impianti tecnici garantiscono prestazioni certamente non adeguate agli standard attuali in tema di razionalizzazione dei consumi e di efficienza energetica.

### **1.5 Consistenza dell'immobile**

Lo schema distributivo della palazzina si ripete, con lievi variazioni, al piano seminterrato e ai piani superiori. Un piccolo andito d'ingresso, in corrispondenza del corpo scala principale, adduce a una sala centrale che disimpegna i locali del piano. Alla sala

centrale approdano anche l'ascensore e la scala d'emergenza. Il piano terra comunica con il secondo corpo di fabbrica attraverso un corridoio e una scala che ne raccorda i dislivelli.

In base alle misure rilevate sul posto, e desunte dagli elaborati grafici catastali, è stato possibile stimare le seguenti consistenze:

1. Piano Terra(superficie utile netta): 470 mq (palazzina: 245 mq; ex palestra: 225 mq)
2. Piano Primo(superficie utile netta): 275 mq
3. Piano Secondo(superficie utile netta): 275 mq

La superficie utile netta dell'edificio è di 1020 mq circa. La volumetria lorda complessiva dell'edificio risulta pari 6540 mc circa (palazzina: 5115 mc; ex palestra: 1425 mc).

## **2 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **2.1 Finalità e scopo dell'analisi preventiva di spesa**

La società Spezia Risorse S.p.a. ritiene necessario effettuare una valutazione preventiva dei costi di intervento sull'immobile al fine di:

- o riordinare funzionalmente parte degli spazi interni;
- o eliminare gli elementi di degrado dei componenti edilizi;
- o efficientare energeticamente gli impianti in base agli standard attuali.

con l'obiettivo di adeguare l'edificio alle nuove attività e ai servizi che la Società andrà a fornire. Lo scopo dell'analisi preventiva di spesa è la stima preliminare del costo di realizzazione dell'intervento.

### **2.2 Interventi ipotizzati**

Gli interventi che si ipotizzano necessari al raggiungimento degli obiettivi sono sotto elencati:

- a) sostituzione di tramezzi interni con lieve modifica dello schema distributivo, senza alterare superfici, volumi e destinazione d'uso;
- b) realizzazione e/o ristrutturazione di servizi igienico-sanitari;
- c) ripristino strutturale delle cornici e delle modanature dei marcapiani, fregi e cornici;
- d) rifacimento degli intonaci esterni mantenendo l'aspetto originario delle facciate;
- e) coibentazione di pareti esterne (ex palestra);

- f) impermeabilizzazione e coibentazione della copertura finalizzato al risparmio energetico, mantenendo sagoma e pendenza;
- g) efficientamento e integrazione degli impianti con sistemi di condizionamento estivo e invernale, produzione acqua calda sanitaria, anche con installazione di pannelli solari e fotovoltaici, o altri dispositivi tecnologici per il miglioramento dei consumi.
- h) tinteggiatura di soffitti e pareti interne ed esterne;
- i) sostituzione e integrazione di controsoffitti;
- j) riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali;
- k) sostituzione di infissi e serramenti come porte, finestre, portoni d'ingresso senza modificare la sagoma e il colore;
- l) sostituzione di persiane in legno;
- m) riparazione di ringhiere, parapetti e recinzioni;
- n) riparazione di grate e inferriate di finestre;
- o) sostituzione di apparecchi igienico sanitari ed eventuali riparazioni dell'impianto idrico;
- p) eventuale adeguamento dell'impianto elettrico, con integrazione dei punti luce, ed efficientamento con sostituzione di lampade installando Led o corpi illuminanti a risparmio energetico;
- q) eventuale adeguamento dell'impianto di telecomunicazione.

### **2.3 Costo di realizzazione dell'intervento**

Si è proceduto alla stima preliminare del costo d'intervento, relativo alle opere più significative necessarie, computando le singole quantità e applicando i prezzi unitari indicati nel "Prezzario della Regione Liguria 2014" edito da Unioncamere Liguria ([ufficio.prezzario@lig.camcom.it](mailto:ufficio.prezzario@lig.camcom.it)) a cui rinvia la sezione "Appalti Pubblici" del sito web della Regione Liguria ([www.regione.liguria.it](http://www.regione.liguria.it)).

I costi di intervento relativi alle opere edilizie sono stati quantificati a misura, in base ai dati rilevati sul posto o desunti dagli elaborati grafici catastali. I costi di intervento relativi all'adeguamento impiantistico e all'efficientamento energetico sono stati quantificati preventivamente a corpo.

In allegato "Analisi preventiva di spesa" sono riassunte le voci di spesa individuate con relativi costi unitari e computo delle quantità.

### 3 CONCLUSIONI

In base alle valutazioni effettuate il costo di realizzazione può considerarsi di circa 1.100.000,00€ (un milione e centomila euro).

Suggerisco la possibilità di considerare l'intervento come un insieme di opere che portano ad un risultato efficiente. A mio parere serve considerare, oltre alle opere esterne sulla facciata e sugli infissi, che necessitano di imminente intervento di messa in sicurezza, una situazione complessiva che porti ad un miglioramento anche della gestione del manufatto.

Per ottenere questi vantaggi, ad oggi, è possibile rivolgersi a società ESCo, (Energy Service Company) composte da tecnici qualificati che, oltre ad avere competenze specifiche, possono contribuire economicamente al progetto di riqualificazione dell'immobile, proponendo interventi di efficientamento tali da restituire un ritorno economico mensile al suo gestore, supportandolo in ogni fase.

Tra i contratti possibili ci sono quelli comunemente definiti EPC "Energy Performance Contract" in cui tutti gli interventi si ripagano sulla base dei benefici ottenuti, con periodi di ritorno per la ESCo molto lunghi e, pertanto, poco appetibili. I contratti di disponibilità, invece, sostanzialmente prevedono che le opere siano finanziate dal privato e che l'amministrazione, per il periodo di "disponibilità", riconosca un canone fisso da stabilire sulla base di numerose variabili.

Suggerisco la possibilità di percorrere una via intermedia dove l'amministrazione in parte paga le opere alla ESCo che esegue lavori, ed in parte fa finanziare alla ESCo i rimanenti interventi, stipulando con questa un contratto di gestione dell'energia elettrica e del calore e pagando gli interventi sulla base di effettivi risparmi.

Volendo fare una simulazione distinguendo tra gli interventi da pagare e tra quelli da assoggettare alla tipologia della ESCo, suggerisco quanto segue:

Interventi che l'amministrazione dovrebbe pagare come lavori da eseguire :

- a) sostituzione di tramezzi interni con lieve modifica dello schema distributivo, senza alterare superfici, volumi e destinazione d'uso;
- b) realizzazione e/o ristrutturazione di servizi igienico-sanitari;
- c) ripristino strutturale delle cornici e delle modanature dei marcapiani, fregi e cornici;

- d) rifacimento degli intonaci esterni mantenendo l'aspetto originario delle facciate;
- h) tinteggiatura di soffitti e pareti interne ed esterne;
- i) sostituzione e integrazione di controsoffitti;
- j) riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali;
- k) sostituzione di infissi e serramenti come porte, finestre, portoni d'ingresso senza modificare la sagoma e il colore;
- l) sostituzione di persiane in legno;
- m) riparazione di ringhiere, parapetti e recinzioni;
- n) riparazione di grate e inferriate di finestre;
- o) sostituzione di apparecchi igienico sanitari ed eventuali riparazioni dell'impianto idrico;
- q) eventuale adeguamento dell'impianto di telecomunicazione.

Interventi assimilabili ad un ammontare di circa 850.000,00€ come da allegata analisi di spesa.

Interventi a carico della ESCo come da definizione della stessa:

- e) coibentazione di pareti esterne (ex palestra);
- f) impermeabilizzazione e coibentazione della copertura finalizzato al risparmio energetico, mantenendo sagoma e pendenza;
- g) efficientamento e integrazione degli impianti con sistemi di condizionamento estivo e invernale, produzione acqua calda sanitaria, anche con installazione di pannelli solari e fotovoltaici, o altri dispositivi tecnologici per il miglioramento dei consumi.
- p) eventuale adeguamento dell'impianto elettrico, con integrazione dei punti luce, ed efficientamento con sostituzione di lampade installando Led o corpi illuminanti a risparmio energetico.

Interventi assimilabili ad un ammontare di circa 250.000,00€ come da allegata analisi di spesa.

I vantaggi per la Società Spezia Risorse sarebbero molteplici, in primis la possibilità di non privarsi, immediatamente e simultaneamente, durante l'esecuzione dei lavori, di tutte le risorse economiche necessarie all'efficientamento, non occuparsi più delle manutenzioni e della gestione degli impianti che, per essere efficienti, rimangono in carico alla ESCo per



il numero di anni contrattualizzati e, soprattutto, il fatto di ridurre i costi della gestione della struttura, al fine di ottenere un sistema veramente efficiente.

IL TECNICO

Ing. Dario Gronchi

Gabbro, lì 03/02/2016

**ALLEGATI**

- Analisi preventiva di spesa
- Elaborati grafici
- Documentazione fotografica