



COMUNE DI AIELLO DEL FRIULI

Provincia di Udine

CAP 33041
P.I. 00466330305
Via Cavour, 27
<http://www.comune.aiellodelfriuli.ud.it>

Tel. 0431-99251
Fax 0431-999934
llpp@comune.aiellodelfriuli.ud.it
pec: comune.aiellodelfriuli@certgov.fvg.it

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE



PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMUNALE "EX MUNICIPIO" DA DESTINARE A "COABITAZIONE SOLIDALE" (CO-HOUSING)

Committente:
COMUNE DI AIELLO DEL FRIULI
Via Cavour n.27 - 33041 AIELLO DEL FRIULI (UD)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
geom. Rita OBLACH



COMUNE DI AIELLO DEL FRIULI

Provincia di Udine

CAP 33041
P.I. 00466330305
Via Cavour, 27
<http://www.comune.aiellodelfriuli.ud.it>

Tel. 0431-99251
Fax 0431-999934
llpp@comune.aiellodelfriuli.ud.it
pec: comune.aiellodelfriuli@certgov.fvg.it

PREMESSA

Il presente documento riporta la volontà dell'Amministrazione di redigere un progetto di fattibilità tecnico ed economica, definitiva - esecutiva, compreso coordinamento sicurezza in fase progettuale, dell'intervento di "ristrutturazione edificio comunale ex municipio da destinare a coabitazione solidale (co-housing)."





COMUNE DI AIELLO DEL FRIULI

Provincia di Udine

CAP 33041
P.I. 00466330305
Via Cavour, 27
<http://www.comune.aiellodelfriuli.ud.it>

Tel. 0431-99251
Fax 0431-999934
llpp@comune.aiellodelfriuli.ud.it
pec: comune.aiellodelfriuli@certgov.fvg.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è allineato sulla via pubblica ed è accostato a due edifici simili. Il contesto urbano circostante è costituito da zone urbanizzate a bassa densità edilizia.

L'edificio presenta una tipologia in linea con due piani fuori terra (superficie lorda di circa 275 mq ciascuno) collegati da un corpo scale in pietra e una soffitta (superficie lorda di circa 120 mq), oggi raggiungibile con una scala precaria.

Il fabbricato è costituito da muratura portante intonacata internamente ed esternamente al civile. I solai di piano e di copertura sono sorretti da travi in legno, la copertura protetta da manto in coppi.

I serramenti esterni sono generalmente in alluminio al piano terra e in legno ai piani superiori. Questi ultimi presentano un discreto stato manutentivo.

Le dotazioni impiantistiche sono generalmente obsolete.

Va evidenziato che il tetto dell'edificio è crollato in più punti e diverse infiltrazioni d'acqua stanno rovinando pesantemente il piano della soffitta e i piani inferiori. Nonostante queste infiltrazioni la muratura portante dell'edificio e le travi in legno sembrano a tutt'oggi in buono stato manutentivo tanto da poter essere recuperate nella loro originale struttura.

DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA DA REALIZZARE

L'iniziativa propone un progetto di co-housing con unità abitative private e spazi comuni in un edificio, in via XXIV Maggio, nr 8 ad Aiello del Friuli, ex municipio del paese.

L'immobile si trova in un'area centrale del paese e ha bisogno di essere ristrutturato.

Nell'edificio possono essere ricavati ampi spazi comuni e tre unità abitative di diversa tipologia.

Vista la collocazione e la favorevole posizione dell'area, l'intervento e la sua destinazione d'uso sono pienamente compatibili con le strutture esistenti e risultano ben integrati sia nel contesto cittadino, sia nel tessuto sociale e dei servizi. Inoltre la collocazione al centro del paese potrà favorire un'apertura degli spazi comuni dell'edificio al territorio circostante e un utilizzo della struttura più ampio.

Oggi si possono indicare alcune caratteristiche dell'immobile oggetto di recupero.

Nell'edificio esiste la possibilità di realizzare spazi comuni per un totale di circa 295 mq e spazi privati per circa 225 mq così suddivisi:

- spazi comuni per servizi;
- spazi comuni per la socialità;
- un'unità abitativa grande (circa 95 mq),
- un'unità abitativa media (circa 70 mq),
- un'unità abitativa piccola (circa 60 mq).

I dati indicati sono puramente orientativi in quanto si prevede di realizzare una progettazione e poi un recupero dell'edificio.

FASI PROGETTUALI DA SVULUPPARE E RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO

si articolerà secondo tre livelli successivi di successivi approfondimenti tecnici in progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo come richiesto dall'art.23 del Decreto legislativo 50/2016 e s.m.i.



COMUNE DI AIELLO DEL FRIULI

Provincia di Udine

CAP 33041
P.I. 00466330305
Via Cavour, 27
<http://www.comune.aiellodelfriuli.ud.it>

Tel. 0431-99251
Fax 0431-999934
llpp@comune.aiellodelfriuli.ud.it
pec: comune.aiellodelfriuli@certgov.fvg.it

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica sarà composto da una relazione contenente:

- le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare;
- l'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata;
- l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;
- la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.

Il documento dovrà contenere un insieme di analisi, verifiche, dimostrazioni e conclusioni circa la fattibilità tecnica, urbanistica, economica, finanziaria del programma o del progetto, e sulla delimitazione degli ambiti, eventualmente offrendo indicazioni utili a orientarne le priorità, le linee di azione, le strategie e le modalità di lavoro.

Il progetto definitivo individuerà compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze specifiche in relazione alla particolare finalità dell'intervento ; il progetto definitivo conterrà, altresì, tutti gli elementi necessari al fine del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma attraverso l'utilizzo dei prezzi predisposti dalla regione.

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determinerà ogni dettaglio dei lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo e si svilupperà ad un livello di definizione tale che ogni elemento sarà identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Sarà, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

Gli elaborati grafici e descrittivi da redigere in ogni fase sono quelli definiti dalla normativa.

Aiello del Friuli, 12.03.2018

geom. Rita OBLACH