

DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE

(art. 26 D.Lgs. 50/2016 e art.15 D.P.R. 207/2010)

Intervento di Restauro dell'ex Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210

- Introduzione

L'Amministrazione IPAV nasce il 1 gennaio 2020 a seguito della Fusione delle due IPAB "I.R.E. Istituzioni di Ricovero e di Educazione" e "Antica Scuola dei Battuti", per effetto del Decreto n° 169 del 9/12/2019 del Direttore della Direzione per i Servizi Sociali della Regione del Veneto.

I.P.A.V. è proprietaria dell'immobile Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210, per molti anni ricompreso nel Piano delle Alienazioni del Piano di Valorizzazione del patrimonio dell'I.R.E., nonché oggetto di una pluriennale occupazione *sine titulo*.

A seguito dello sgombero forzato dell'immobile in data 19 settembre 2019, l'Amministrazione è rientrata nella disponibilità giuridica e materiale dell'ex ospizio. La tematica dell'emergenza abitativa del centro storico, da un lato, e l'affezione dimostrata dalla cittadinanza nei confronti di questo edificio di particolare pregio storico-artistico, dall'altro, ha portato l'Amministrazione a riconsiderare l'ipotesi di alienazione dell'immobile per prediligere uno scenario di valorizzazione diretta, in linea con i principi statutari dell'Ente.

Proprio per queste finalità si è definito un intervento di *Co-housing* sociale caratterizzato dalla promozione sociale ed umana di persone in condizione di fragilità a partire dalla situazione abitativa. Il progetto, attraverso l'inclusione sociale, abbandona la vecchia logica assistenziale per puntare su un più attuale obiettivo di qualità e sostenibilità, basandosi su modelli di "*empowerment*" e di reti sociali. Si rende quindi necessario restaurare l'immobile in argomento e di reimmetterlo nelle disponibilità residenziali urbane.

Con queste premesse, l'intervento risulta finanziabile con le risorse del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale FESR 2014-2020, nell'ambito del Programma Operativo Regionale POR, Asse 6 Sviluppo Urbano Sostenibile, Azione 9.4.1, Sub-azione 2.

- Precisazioni di natura procedurale sulla realizzazione dell'intervento

La realizzazione dell'intervento di restauro è articolata in due fasi procedurali.

La prima si riferisce all'espletamento delle prestazioni relative alla progettazione. Per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria per il completamento della progettazione di fattibilità tecnica - economica e della progettazione definitiva, si procederà ai sensi degli artt. 157, comma 2 e 36, comma 2, lett. b del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e contratto da stipularsi a corpo.

La seconda, oggetto di successivo affidamento, si riferisce allo svolgimento della gara per l'esecuzione integrata della progettazione esecutiva e dei lavori. Si procederà all'individuazione del contraente con procedura ordinaria aperta ex Art.60 D.Lgs.50/2016 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e contratto da stipularsi in parte a corpo e in parte a misura.

I documenti di affidamento o di gara di entrambe le fasi procedurali sono predisposti in conformità ai criteri ambientali di cui al D.M. 24/12/2015, al D.M. 24 maggio 2016 e all'art. 34 del D.Lgs. n. 50/2016 con il ricorso all'appalto integrato con criteri premianti legati alle soluzioni tecnologiche e all'utilizzo di materiali con

caratteristiche qualitative, in particolare ambientali per poter aver servizi caratterizzati da una minore pericolosità per l'ambiente rispetto altri beni o servizi ad essi fungibili.

- **a) Inquadramento e situazione iniziale**

Per concretizzare il progetto complessivo è necessario disporre quanto prima di un progetto di restauro del bene, anche se gli uffici dell'Ente non possono assolvere a tale necessità con tempistiche così contratte. Per fronteggiare tale necessità è quindi indispensabile affidare con celerità un incarico professionale esterno finalizzato alla progettazione di fattibilità tecnica-economica e definitiva del restauro dell'ex-ospizio Contarini con destinazione *Co-Housing*. È altresì opportuno procedere prontamente con le modalità semplificate sottosoglia previste dall'art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, riservando 70 punti all'offerta tecnica e 30 punti a quella economica.

In questo inquadramento generale, con deliberazione n. 62 V. del 19/11/2019 il CdA dell'IRE ha autorizzato l'avvio delle procedure per l'affidamento della progettazione per la ristrutturazione dell'edificio di proprietà IRE di Dorsoduro n. 2209-2210 "ex Ospizio Contarini" da destinare a Co-housing per categorie di persone e nuclei familiari fragili. Inoltre, con istanza IRE n.10132/19 del 23 dicembre 2019, l'Amministrazione ha presentato manifestazione di interesse per essere identificata tra i potenziali beneficiari negli interventi previsti per l'Obiettivo Tematico n. 9 – Azione 9.4.1 sub-azione 2 nell'ambito delle azioni POR FESR 2014-2020 Asse 6 SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE.

- **b) obiettivi generali da perseguire e delle strategie per raggiungerli**

Destinatari dell'intervento sono 22 persone :

- n.4 famiglie mono-genitoriali con minori a carico (8 persone);
- n.8 giovani adulti dai 18 a 35 anni disoccupati/inoccupati nonostante reiterate ricerche e/o con basso reddito e/o con presenza di disabilità in famiglia;
- n.8 anziani fragili;

Per favorire il superamento dello stato di vulnerabilità e il raggiungimento della piena autonomia si prevedono azioni di accompagnamento e sostegno, attraverso la presenza diurna di un tutor/facilitatore con i seguenti compiti:

- favorire la solidarietà, la partecipazione e il mutuo-aiuto tra i condomini, promuovendo anche il benessere attraverso iniziative organizzate negli spazi condivisi e nelle unità abitative destinate alla socialità e all'inclusione;
- favorire l'inclusione sociale, intessendo relazioni di vicinato attivo, sensibilizzando e coinvolgendo la comunità locale, creando contatti con agenzie ed associazioni del territorio;
- promuovere la risposta ai bisogni individuali sociali, psicologici ed educativi, orientando tra offerte e opportunità e creando reti con tutti i servizi del territorio (servizi dei Comuni, delle Aziende Sanitarie e del terzo settore), facilitando il raggiungimento di obiettivi inerenti la formazione, l'inserimento lavorativo, l'acquisizione di maggiori competenze relazionali e sociali, il rafforzamento delle funzioni genitoriali, l'integrazione culturale, il superamento di fragilità connesse all'invecchiamento, ecc..

In questa prospettiva il *co-housing* offre un contesto sociale privilegiato, simile a quello diffusissimo nel mondo del "villaggio", dove le persone si conoscono bene, si comprendono e si aiutano. I soggetti e/o le famiglie che, sperimentata la permanenza nel condominio solidale, sapranno trasformarsi in mediatori relazionali significativi, potranno rappresentare nel lungo periodo un riferimento per gli altri soggetti ospitati, affiancandosi all'intervento del tutor/facilitatore.

Si prevede l'accoglimento di un numero massimo di 2 persone per ogni appartamento e destinare i quattro appartamenti al piano terra agli anziani fragili, i quattro appartamenti al piano primo alle famiglie monogenitoriali e i due appartamenti in duplex e quello al piano secondo ai giovani adulti per un totale di 22 persone come da schemi grafici del progetto di pre-fattibilità.

Nell'ambito territoriale veneziano si tratterebbe di un progetto innovativo, in quanto per la prima volta genitori con figli, giovani adulti ed anziani parteciperebbero ad una coabitazione solidale. Soggetti che da soli sarebbero deboli, come il genitore e l'anziano, nel co-housing beneficiano di protezione e possono mettere a disposizione dei giovani adulti le loro conoscenze e competenze, allo stesso tempo i giovani possono risultare risorsa concreta a chi è più fragile.

- **c) esigenze e bisogni da soddisfare**

L'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio che dalla sua origine nel 1492 è stato utilizzato ad Ospizio fino alla sua dismissione avvenuta nel 2010.

L'immobile, costituito da un unico edificio, viene frazionato in 11 alloggi di piccola dimensione, ai piani terra primo e secondo; è dotato di spazi ad uso comune al piano terra e primo, vani tecnici nel sottotetto, corte scoperta comune e collegamenti.

L'ingresso principale dell'edificio avviene dalle fondamenta delle Terese, l'ingresso secondario da Calle del Cristo; ad entrambi si accede senza barriere architettoniche.

Dall'ingresso principale si accede alla corte e da questa agli spazi comuni dotati dei collegamenti verticali; al piano terra sono posti 4 alloggi in simplex; al piano primo si trovano 4 alloggi in simplex e 2 in duplex; al secondo piano trova posto un alloggio in simplex. Nel sottotetto sono ricavabili vani tecnici per l'installazione degli impianti tecnologici.

Gli spazi comuni al piano terra hanno una funzione flessibile, possono essere utilizzati per attivare un programma di sostegno per l'inclusione attiva (SIA), quindi prevedere la presenza di operatori oppure ospitare attività di ritrovo e costruzione di progetti di comunità che possono espandersi agli spazi esterni della corte. La presenza di un'ampia corte permette di costituire una zona "filtro" di mediazione con lo spazio pubblico ed offrire una possibile funzione sociale a livello urbano.

- **d) regole e norme tecniche da rispettare**

L'intervento, su edificio di interesse storico artistico, dovrà rispettare le leggi e le norme di settore, di ogni rango, incluse quelle in materia di tutela Bb.Cc., nonché quelle urbanistico-edilizie, di igiene, sull'efficienza energetica, direttive EPBD, sugli impianti, sulla sicurezza nei cantieri.

Gli spazi comuni devono essere tutti accessibili; gli alloggi visitabili ed adattabili ai sensi dell'Allegato B alla DGR n. 1428/2011 ed alle linee guida del Ministero per i Beni Culturali per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le specifiche tecniche di cui all'Allegato 1 del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24/12/2015 – recante l'adozione dei criteri ambientali minimi (CAM) per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione applicabili ai lavori in oggetto.

- **e) vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto**

L'edificio si trova in Venezia insulare, con generico vincolo ambientale, e inoltre, ha anche vincolo specifico ex Art.10 c.1 D.lgs.42/04 notificato con Decreto Direttore Generale Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto n.18406 del 10.12.2009.

- **f) funzioni che dovrà svolgere l'intervento**

L'immobile costituito da un unico edificio, viene frazionato in 11 alloggi di piccola dimensione, ai piani terra primo e secondo; è dotato di spazi ad uso comune al piano terra e primo, vani tecnici nel sottotetto, corte scoperta comune e collegamenti.

Dall'ingresso principale si accede alla corte e da questa agli spazi comuni dotati dei collegamenti verticali ; al piano terra sono posti 4 alloggi in simplex; al piano primo si trovano 4 alloggi in simplex e 2 in duplex; al secondo piano trova posto un alloggio in simplex. Nel sottotetto sono ricavabili vani tecnici per l'installazione degli impianti tecnologici.

Gli spazi comuni al piano terra hanno una funzione flessibile, possono essere utilizzati per attivare un programma di sostegno per l'inclusione attiva (SIA), quindi prevedere la presenza di operatori oppure ospitare attività di ritrovo e costruzione di progetti di comunità che possono espandersi agli spazi esterni della corte.

- **g) requisiti tecnici e progettuali che dovrà rispettare**

L'opera dovrà garantire la trasformazione dell'edificio in 11 alloggi ad uso residenziale di piccola dimensione, ai piani terra primo e secondo, con dotazione di spazi ad uso comune al piano terra e primo, vani tecnici nel sottotetto, corte scoperta comune e collegamenti.

L'immobile necessita di un intervento radicale con lavori strutturali su parte delle murature portanti, su gran parte delle strutture lignee di solaio e sulle strutture di copertura; costruzione di nuove scale, nuovi serramenti interni ed esterni, partizioni verticali, coibentazioni termo-acustiche nonché realizzazione degli impianti tecnologici.

Dove possibile si prevede la conservazione degli elementi esistenti (scale e pavimenti).

Nonostante l'edificio sia situato in centro storico e di interesse culturale, il progetto ne prevede la riqualificazione energetica con l'obiettivo di passare dalla classe G alla classe A, migliorando l'isolamento sia sugli elementi verticali e orizzontali, contrastando la formazione di condense superficiali ed interstiziali; ed intervenendo con impianti tecnologici in pompa di calore, evitando impianti con utilizzo di gas metano.

Nuova installazione di impianto; si prevedono quindi interventi di nuova installazione di impianto termico asservito all'edificio per i servizi di riscaldamento, di raffrescamento e produzione ACS.

Trattandosi di appartamenti ad uso residenziale, dal punto di vista energetico l'edificio è classificato secondo il DPR 412/93 in E.1-Edifici adibiti a residenza e assimilabili, ovvero E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo. L'edificio sarà dotato di nuovi serramenti e infissi in legno e vetro (tipo basso emissivo) con valori di trasmittanza medio di max 1,6W/mqK.

Considerati i vincoli culturali e architettonici non è possibile utilizzare isolamenti termici sulle pareti esterne (tipo "a cappotto") e la necessità di ottimizzare gli spazi interni, si opterà per un isolamento interno del tipo termo-riflettente, garantendo una trasmittanza in opera inferiore a 0,30W/mqK. La copertura da restaurare sarà oggetto di isolamento dall'esterno, con pannelli e ventilazione sottocoppo.

Nonostante i vincoli e per quanto detto in precedenza per la parte involucro, la riqualificazione energetica dell'edificio si completa se si inseriscono impianti ad alta efficienza e che siano equiparabili dal punto di vista energetico a fonti energetiche rinnovabili, essendo impossibile installare a tetto e nella corte pannelli fotovoltaici o solari termici. Quindi nell'ottica del rispetto del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili" la tipologia impiantistica adottata sarà del tipo a pompa di calore elettrica a compressione di vapore condensata ad aria del tipo ad alta efficienza con recupero di calore a desurriscaldatore e con produzione di acqua calda sanitaria in accumulo. La scelta sarà indirizzata su una pompa di calore reversibile inverter, aria-acqua per installazione interna, adatta al condizionamento/riscaldamento e alla produzione di ACS di piccole/medie utenze. La quantità di energia aerotermica, catturata dalle pompe di calore è da considerarsi energia da fonti rinnovabili.

Quindi con l'utilizzo della PdC si ottempera a due obiettivi: al non utilizzo del gas metano come energia primaria e l'inserimento di fonti rinnovabili di energia nell'edificio, aggiungendo anche la possibilità di raffrescare nel periodo estivo. In un'ottica di risparmio energetico e di utilizzo degli alloggi in modo flessibile, l'impianto sarà centralizzato e per ogni utenza sarà installato un contatore di energia termico per la climatizzazione e l'ACS. I contatori di energia saranno del tipo diretto in ottemperanza del D.Lgs 102/2014 e smi.

La ristrutturazione dell'immobile oltre a rispondere a principi di sviluppo sostenibile, come illustrato, risponderà al principio della non discriminazione ospitando persone senza limitazione di genere e attraverso interventi di abbattimento delle barriere architettoniche come sopra illustrato.

- h) impatti dell'opera sulle componenti ambientali e, nel caso degli organismi edilizi, delle attività ed unità ambientali

L'opera, come già evidenziato, dovrà essere ispirata ai principi di sostenibilità ambientale nel rispetto, tra l'altro, della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e della massima manutenibilità, miglioramento del rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Si richiama ulteriormente la previsione di realizzare un organismo edilizio che, dalla fase di esecuzione a quella di gestione, possa tendere a un "edificio ad energia quasi zero", così come indicato nelle direttive europee in materia di contenimento energetico.

- i) fasi di progettazione da sviluppare e della loro sequenza logica nonché dei relativi tempi di svolgimento

Rilievo geometrico e materico	fase conclusa
Accertamento dello stato di alterazione dell'edificio e verifica legittimità;	fase conclusa
Progetto di pre-fattibilità	fase conclusa
Progetto di fattibilità tecnico-economica	procedimento di affidamento in corso – conclusione prevista 30/7/2020
Progetto definitivo	procedimento di affidamento in corso– conclusione prevista 15/09/2020
Presentazione del progetto definitivo alla Soprintendenza ed al settore tecnico Comunale	30/09/2020
Approvazione progetto definitivo	31/12/2020
Appalto lavori (appalto integrato)	30/01/2021-30/03/2021
Esecuzione lavori	30/06/2021-30/09/2022
Agibilità e collaudo	31/11/2022

- l) livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere

Il progetto di fattibilità tecnico-economica, va reso integrando il progetto di pre-fattibilità allegato e deve essere sviluppato con i contenuti indicati negli artt. da n. 17 a n. 23 del D.P.R. n. 207/2010, in particolare si richiede:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica;
- Calcolo sommario di spesa e quadro economico;
- Relazione inquadramento geologico, geotecnico e archeologico;
- Tavola inquadramento edilizio/urbanistico del bene di interesse culturale - Planimetria generale - Stato di progetto;
- Tav. Piante stato di fatto e di progetto;
- Tav. Sezioni stato di fatto e di progetto;
- Tav. Indicazioni strutturali;
- Prime indicazioni per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e Planimetria indicativa del cantiere.

La progettazione definitiva dovrà essere costituita dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, i cui contenuti sono indicati negli artt. da n. 24 a n. 32 del D.P.R. n. 207/2010 attualmente in vigore ai sensi dell'art. 216, comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 che sarà posta a base di gara per l'appalto integrato della progettazione esecutiva e realizzazione dei lavori:

- Relazione generale (vedi art. 25 del D.P.R. n. 207/2010);
- Relazioni tecniche e relazioni specialistiche quali (vedi art. 26 del D.P.R. n. 207/2010)
 - a) Relazione edilizio/urbanistica del bene di interesse culturale;
 - b) Relazione paesaggistica del bene di interesse culturale;
 - c) Relazione di inquadramento geologico, geotecnico e archeologico;
 - d) Relazione tecnica delle opere architettoniche, conservative e di restauro;
 - e) Relazione illustrativa e Relazione di calcolo antisismica e strutture;
 - f) Relazioni tecnico-specialistiche impianti e Relazioni di calcolo;
 - g) Relazione energetica e Relazione di calcolo (L.10/91 s.m.i.);
 - h) Relazione requisiti acustici e Relazione di calcolo (L.447/95, DPCM 512/97);
 - i) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la conformità ai criteri minimi ambientali di cui alle specifiche tecniche dell'allegato 1 del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24/12/2015;
- Indicazioni aggiornate per Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e Fascicolo dell'Opera, Computo dei costi della sicurezza e quadro di incidenza della manodopera, Planimetria indicativa del cantiere e Cronoprogramma dei Lavori (schema WBS – Work Breakdown Structure);
- Computo Metrico, Elenco Prezzi Unitari (LL.PP.), Computo Metrico Estimativo;
- Quadro economico;

- Elaborati grafici (vedi art. 28 del D.P.R. n. 207/2010);
 - a) Tav. Planimetria Generale stato di fatto, di progetto e di raffronto;
 - b) Tav. Piante stato di fatto, di progetto e di raffronto;
 - c) Tav. Sezioni stato di fatto, di progetto e di raffronto;
 - d) Tav. Prospetti stato di fatto, di progetto e di raffronto;
 - e) Tav. Indicazioni strutturali;
 - f) Tav. Dettagli costruttivi ed eventuali Dettagli interventi conservativi;
 - g) Tav. Abaco serramenti;
- Capitolato Speciale di Appalto (descrittivo e prestazionale) Opere Edili, Strutture e Impianti

Compilazione e presentazione di:

- Pratiche autorizzative Edilizie, Soprintendenza, Ecologia e relativi allegati progettuali
- Pratiche autorizzative Paesaggistiche e relativi allegati progettuali

- m) limiti finanziari da rispettare e della stima dei costi e delle fonti di finanziamento

Il limite finanziario da rispettare per l'intervento in oggetto è pari a € 2.000.000, di cui € 1.300.000,00 per i lavori a base di gara ed € 700.000,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione. I limiti di cui sopra devono intendersi come limiti massimi che, al compimento della progettazione definitiva ed esecutiva, non potranno essere superati per nessuna ragione da parte del concorrente aggiudicatario dell'appalto.

- n) possibili sistemi di realizzazione da impiegare.

Oltre a quanto già riportato nei paragrafi precedenti, si specifica ulteriormente che dovranno essere utilizzati sistemi realizzativi che privilegino l'uso di tecniche orientate alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni e le risorse impiegati.

Sono inoltre da privilegiare sistemi che consentano di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione delle opere, mediante il ricorso a tecniche di prefabbricazione, preassemblaggio dei componenti, ecc.