CITTA' DI SEREGNO

Provincia di Monza e Brianza

UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DELLE GRIGNE N. 24

ADEGUAMENTO EDILE E IMPIANTISTICO DELLE UNITA' ABITATIVE DA DESTINARE AL PROGETTO SOCIALE "HOUSING FIRST"

QUADRO ESIGENZIALE

(Ai sensi dell'Art. 41 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" e dell'Allegato I.7 articolo 1)

PREMESSE:

Oggetto del presente quadro esigenziale di cui all'art. 41 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" e dell'Allegato I.7 articolo 1, sono le indicazioni tecniche qualitative e quantitative per la realizzazione delle manutenzioni necessarie da realizzare presso l'edificio a destinazione abitativa, composto da diverse unità immobiliari, sito in via Delle Grigne n. 24, e nello specifico presso le unità immobiliari oggetto di confisca alla criminalità organizzata e acquisite al patrimonio indisponibile del comune di Seregno con delibera di CC n°49 del 22/09/2022, e successiva DG n. °62 del 5/05/2024, da destinare a funzioni sociali relative all' housing first , come meglio specificato di seguito.

Con il presente documento l'Amministrazione comunale intende dunque manifestare gli obiettivi che intende conseguire attraverso la selezione di un operatore ETS (Ente Terzo Settore) al quale affidare, tramite adesione al finanziamento PNRR: MISSIONE 5 "INCLUSIONE E COESIONE" - COMPONENTE 2 "INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE" - SOTTOCOMPONENTE 1 "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE" DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – INVESTIMENTO 1.3.1 "HOUSING FIRST ", la realizzazione degli interventi edili ed impiantistici necessari per l'adeguamento degli alloggi e funzionali alla realizzazione del progetto sociale destinato all' accoglienza per le persone e i nuclei in condizioni di elevata marginalità sociale.

1. Descrizione immobili e Stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale

Il fabbricato oggetto del presente documento è una palazzina residenziale avente caratteri architettonici e caratteristiche costruttive tipiche dei primi anni duemila. A forma regolare, è costituita da un interrato a due piani che ospita due autorimesse distinte a due diversi livelli con i rispettivi accessi separati, e tre piani fuoriterra, interamente a destinazione abitativa. L'autorimessa è dotata dei locali tecnici a servizio degli impianti ed è accessibile tramite il vano scale interno, dotato di filtro fumo.



Via delle Grigne 24 – ingresso alle palazzine



Via delle Grigne 24 – prospetto nord

Le unità immobiliari sono distribuite mediante due vani scala distinti con accesso a cielo libero dai vialetti delle proprietà comuni. Le singole unità sono tutte in discrete condizioni, di varie metrature e tipologie, ed immediatamente cantierabili.

L'ultimo piano della palazzina è costituito da un'unica unità sottotetto totalmente al rustico, dotata di lastrico solare e da camminamento perimetrale tutto intorno. L'involucro del fabbricato e le parti comuni sono in ottime condizioni, non presentano particolari segni di degrado. Le unità immobiliari sono servite da riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento alimentati da una centrale termica centralizzata condominiale, il cui funzionamento è stato interrotto ormai da diversi anni.

Le unità abitative oggetto di intervento del presente quadro esigenziale sono nello specifico:

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 5 - mq

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 6 - mq

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 7 - mq

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 9 - mq

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 10 - mq

- Unità immobiliare per uso di abitazione Cat. A/2 - Foglio 11 - Part. 394 - Sub 14 – mq

Le suddette unità immobiliari, sono per la maggior parte già dotate delle finiture di base, in alcuni punti ammalorate e quindi che devono essere oggetto di manutenzione quando non idonee ad essere nuovamente abitate, e di impianto elettrico che necessita di revisione approfondita.

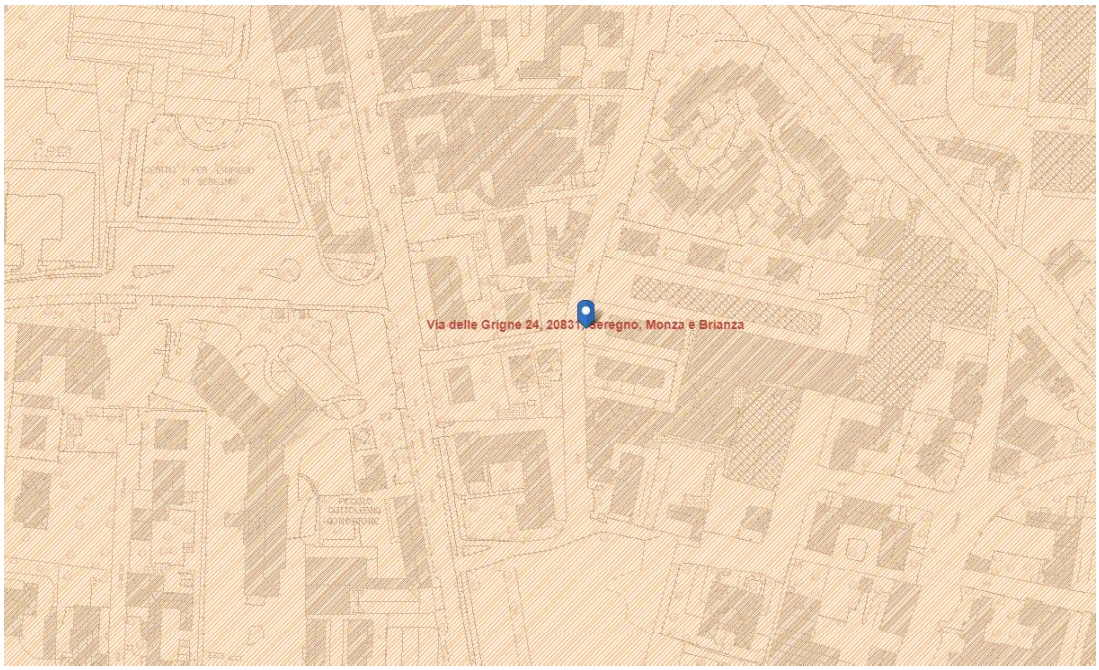
Gli alloggi di cui al sub 6 e 7, invece, si presentano con finiture al rustico e quindi necessitano di essere completati integralmente.

Per quanto riguarda la produzione del calore, l'immobile è servito da una centrale termica centralizzata localizzata nel locale tecnico interrato.

2. Azzonamento dell'area nel Piano di Governo del territorio – conformità urbanistica

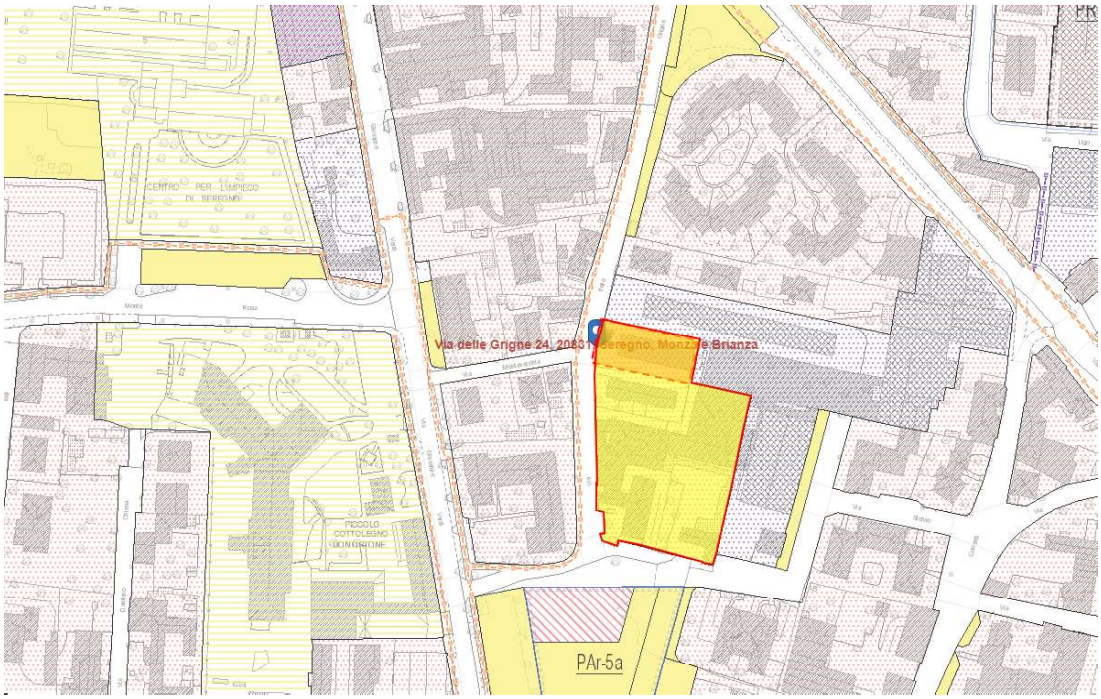
Il Comune di Seregno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 51 del 28/06/2014 ed efficace dal 28.01.2015 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL n. 5/2015.

Si riporta un estratto del Piano delle Regole tav. PR 02 – Azzonamento delle aree.



L'area è inserita all'interno del Tessuto urbano consolidato disciplinato.

Si riporta inoltre un estratto della tavola PR.03 con la localizzazione delle funzioni. L'area è all'interno del tessuto insediativo a carattere polifunzionale.



3. Obiettivi generali:

L'obiettivo è di rendere nuovamente fruibili le singole unità abitative, rinnovando, completando e ove necessario sostituendo finiture, impianti o parti di essi ed adeguando i servizi delle unità abitative, con l'obiettivo di creare un sistema di accoglienza per le persone e i nuclei in condizioni di elevata marginalità sociale per le quali dovrà essere attivato un percorso di autonomia attraverso un progetto personalizzato, secondo quanto previsto dalla MISURA PNRR di cui trattasi.

4. Fabbisogni ed esigenze qualitative:

Ottenimento dell'agibilità finale degli immobili oggetto di intervento, mediante un insieme di interventi edili ed impiantistici, corredati delle relative dichiarazioni di conformità o di corretta posa esecuzione ove previste.

Si riporta l'elenco degli interventi richiesti per tutti gli alloggi:

- Completamento di tutte le finiture interne alle unità abitative, intese come le superfici lisce quali pavimenti e rivestimenti ceramici, a terra e a parete, con nuova posa di rivestimenti, pavimenti e zoccolini, aventi un livello qualitativo e tecnico idoneo per l'utenza finale.
- Posa nuovi sanitari ove totalmente assenti o inadeguati.
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico di tipo civile, all'interno degli alloggi.
- Posa di nuovi corpi illuminanti idonei per utilizzo, potenza e resa cromatica per ambienti civili residenziali.
- Revisione e settaggio della ferramenta e delle meccaniche a servizio dei serramenti di chiusura esterni.
- Tinteggiature di tutti gli ambienti.

- Ove presenti le predisposizioni, è richiesto il completamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento ad aria con split e chiller.
- Posa nuove finiture negli alloggi di cui al sub 6 e al sub 7 che si presentano con superfici verticali tutte al civile e superfici orizzontali tutte da pavimentare, nonché posa dei sanitari e dei rivestimenti nei bagni e posa di tutte le porte interne (vedi foto allegate)

Tutti gli interventi che prevedono la modifica delle superfici degli ambienti interni, dovranno inoltre essere rispondenti ai requisiti igienico-sanitari di areoilluminazione previsti dal regolamento di igiene vigente.

Di seguito identificazione puntuale, distinta per ogni alloggio, delle lavorazioni e delle manutenzioni da eseguire, utili al raggiungimento dell'obiettivo:

APPARTAMENTO			CHECK LIST MANUNTEZIONI										
PIANO	SUB	ID ALLOGGI	TINTEGGIATURE	CORPI ILLUMINANTI	IMPIANTO ELETTRICO	BAGNI DISABILI	RIVESTIMENTI BAGNI	PAVIMENTI NUOVI	A.C.	ZOCCOLINI	SANITARI NUOVI	PORTE INT.	REVISIONE SERRAM.
T	SUB 5	scala A	X	X	X				X	X	X		X
T	SUB 6	scala B	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
T	SUB 7	scala B	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
1	SUB 9	scala A	X	X	X		X	X	X	X	X		X
1	SUB 10	scala A	X	X	X					X	X		X
2	SUB 14	scala A	X	X	X			X	X	X	X		X

5. Stima delle opere oggetto di finanziamento PNRR di cui alla Missione 5 - Componente 2- Investimento 1.3.1 "Housing First"

L'importo degli interventi da realizzare è stimato come segue:

Descrizione	
- lavori a corpo, oneri della sicurezza, imprevisti e iva 10% inclusa	234.000,00€
- fornitura e posa di arredamento di base, iva inclusa	20.000,00 €
TOTALE	**254.000,00 €**

Il tecnico

Firmato digitalmente da: LOMBARDI VERA DELIA
Data: 02/07/2024 18:22:10

Arch. Vera Delia Lombardi

Area LL.PP. e Patrimonio

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica stato di fatto alloggi al rustico di cui ai sub 6 e sub 7

Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

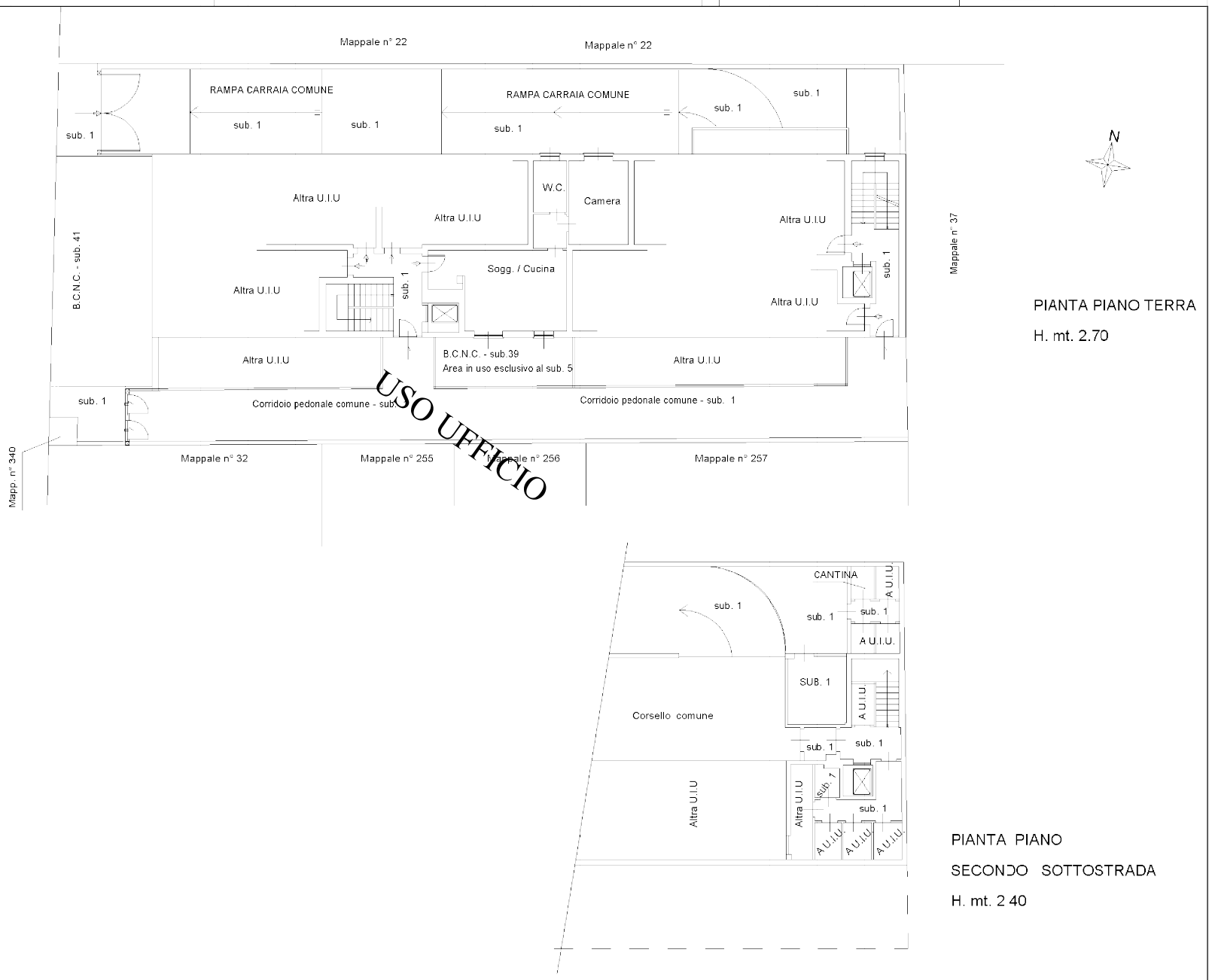
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 5

Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H

Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Milano

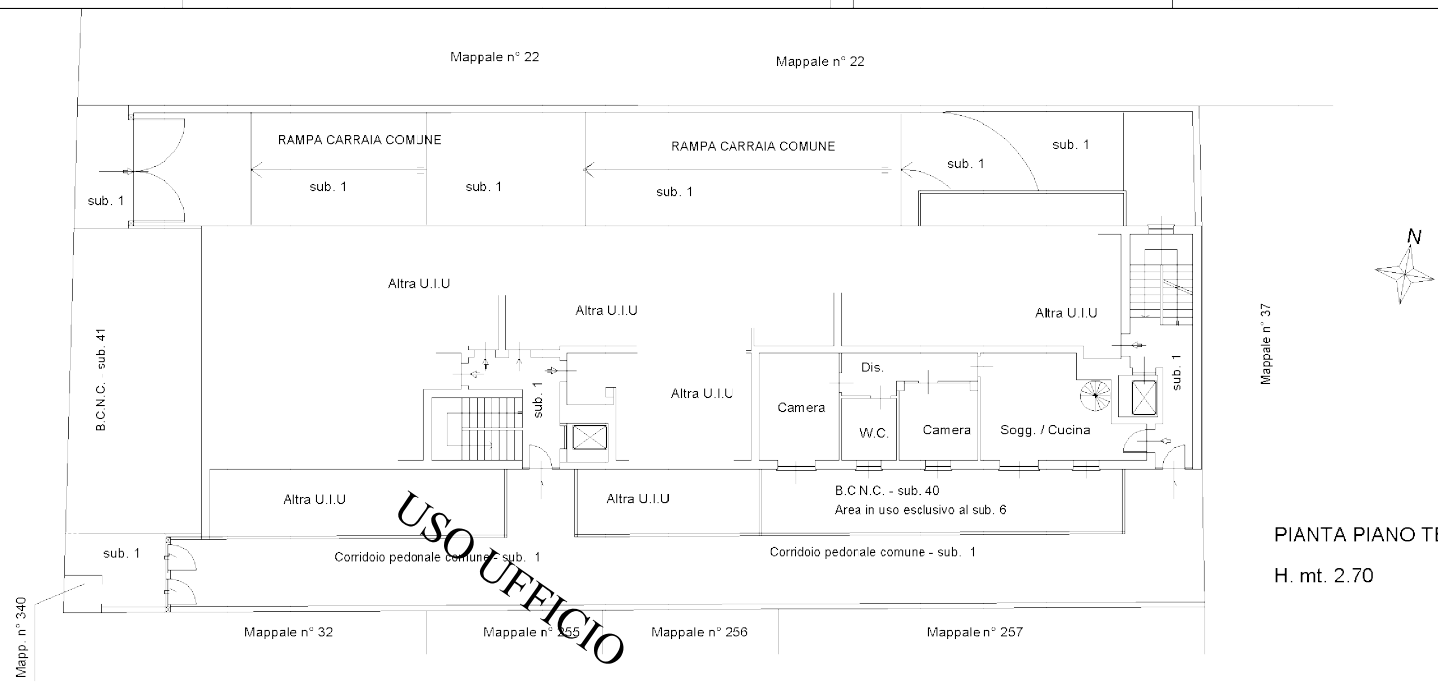
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SEREGNO (I639) - < Foglio: 11 Particella: 394 > - Sub: 6
VIA DELLE GRIGNE n. 24 piano: T-S1-S2 scala: B;

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 6

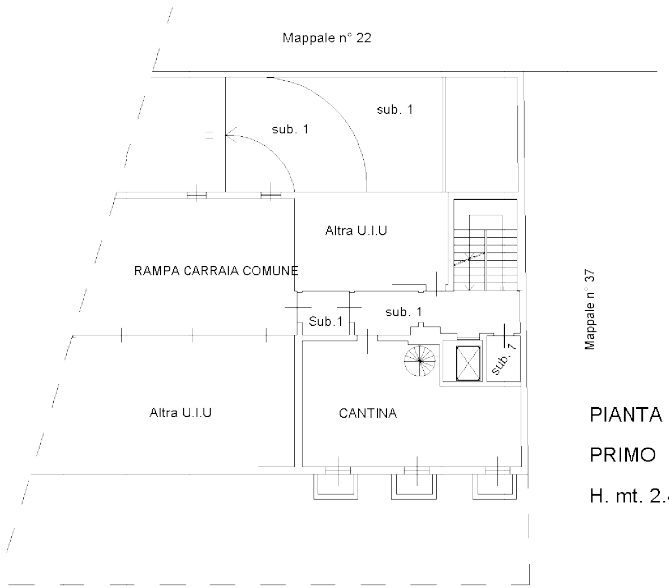
Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



USO UFFICIO

PIANTA PIANO TERRA

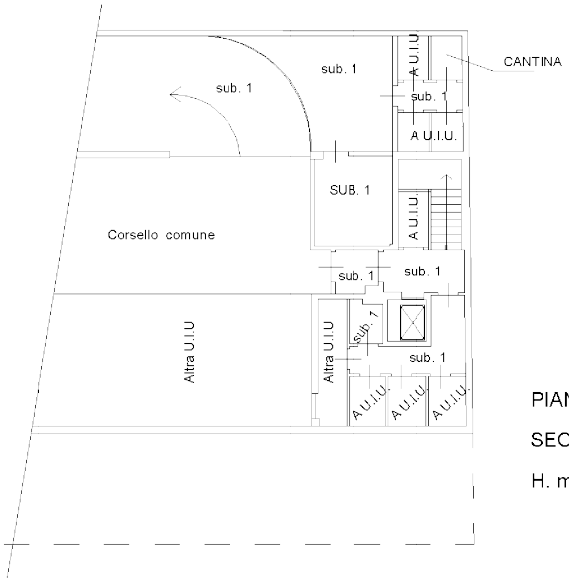
H. mt. 2.70



PIANTA PIANO

PRIMO SOTTOSTRADA

H. mt. 2.40



PIANTA PIANO

SECONDO SOTTOSTRADA

H. mt. 2.40

Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SEREGNO (SIGLA) - Foglio: 11 Particella: 394 - Subalterno: 7
VIA DELLE GRIGNE n. 24 piano: T-S1 scala: B;

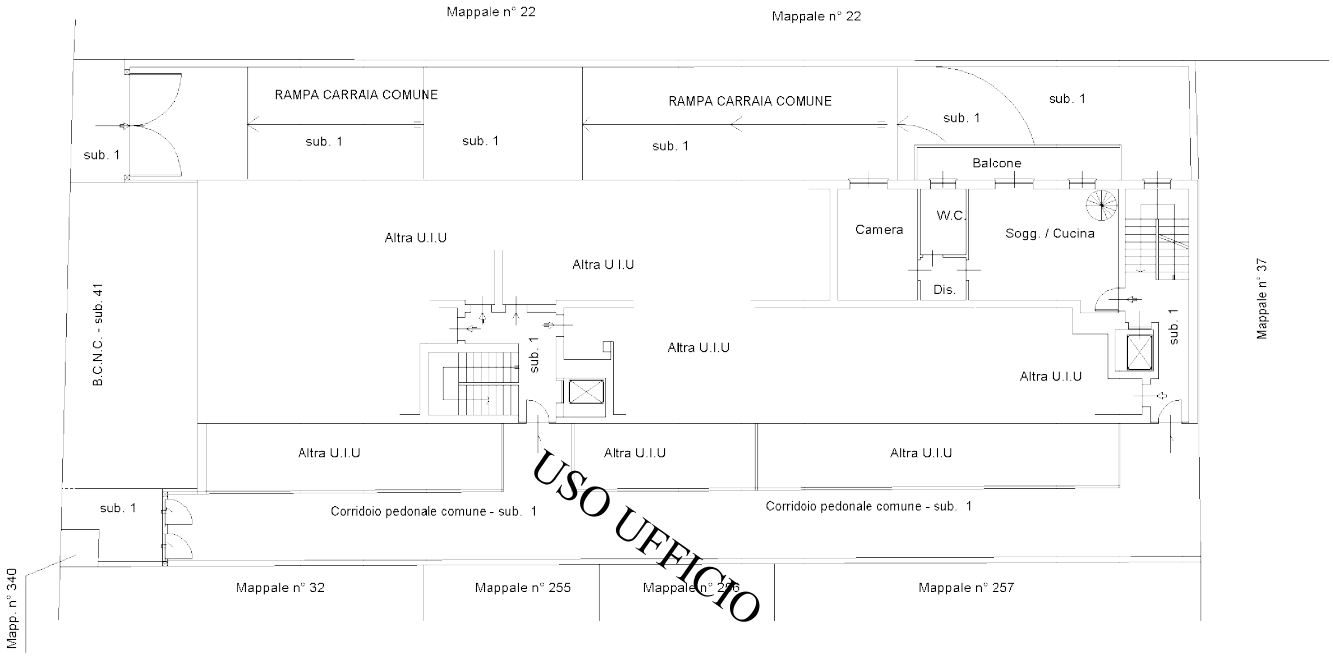
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 7

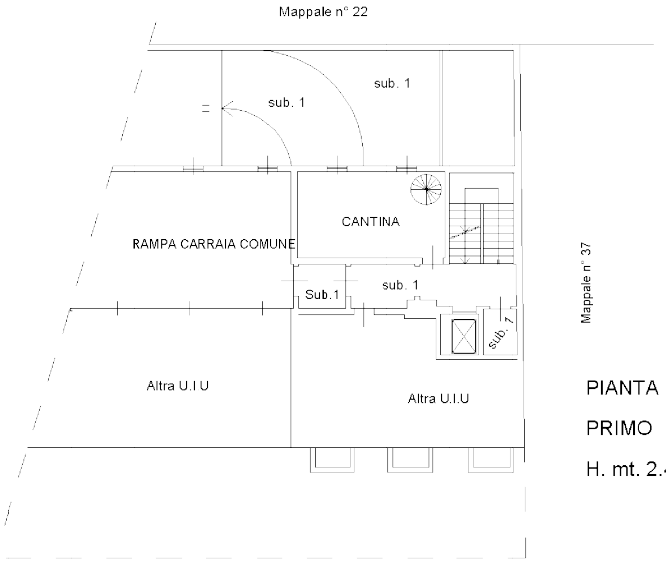
Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



USO UFFICIO

PIANTA PIANO TERRA

H. mt. 2.70



PIANTA PIANO
PRIMO SOTTOSTRADA

H. mt. 2.40

Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H

Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Milano

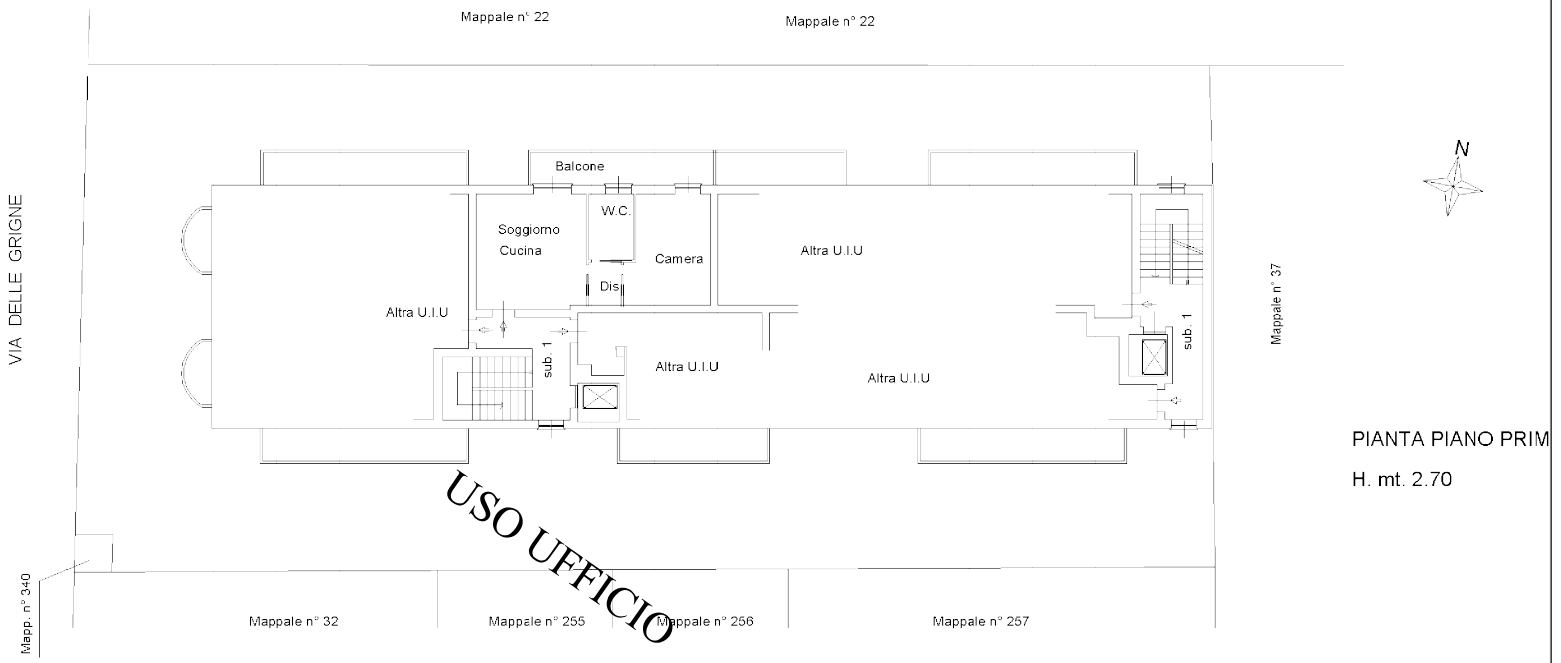
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SEREGNO (I639) - < Foglio: 11 Particella: 394 > - Sub: 9
VIA DELLE GRIGNE n. 24 piano: 1-S2 scala: A;

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

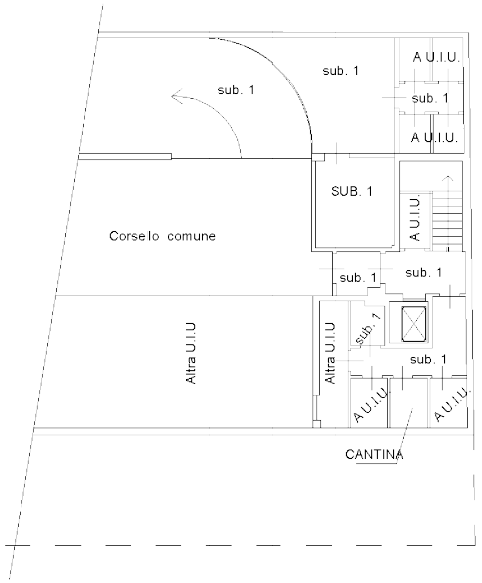
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 9

Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



PIANTA PIANO PRIM

H. mt. 2.70



PIANTA PIANO

SECONDO SOTTOSTRAD

H. mt. 2.40

Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Milano

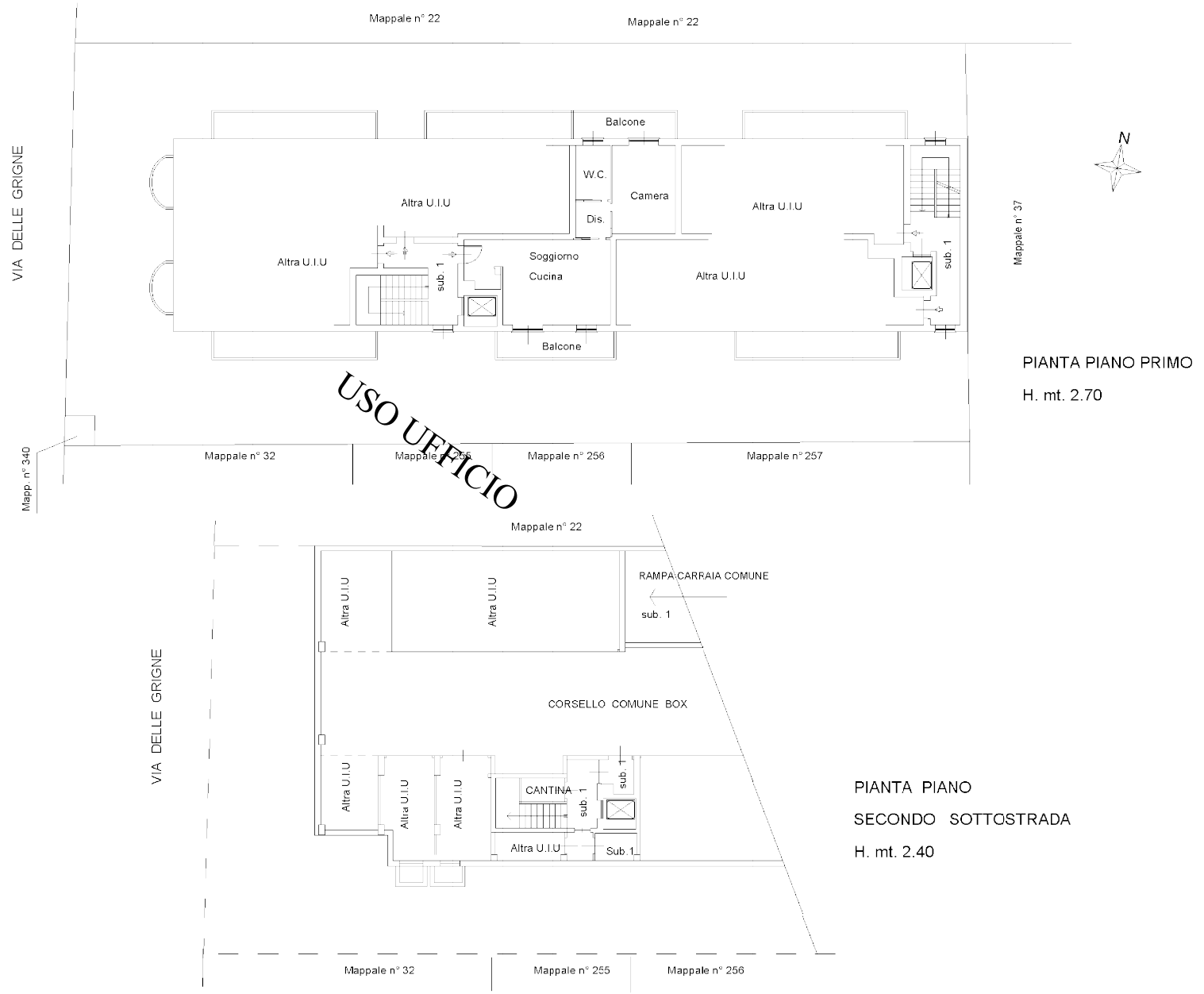
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SEREGNO (I639) - < Foglio: 11 Particella: 394 > - Sub: 10
VIA DELLE GRIGNE n. 24 piano: 1-S2 scala: A;

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 10

Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



Ultima Planimetria in atti
Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SEREGNO (I639) - < Foglio: 11 Particella: 394 > - Sub: 14
VIA DELLE GRIGNE n. 24 piano: 2-S1 scala: A;

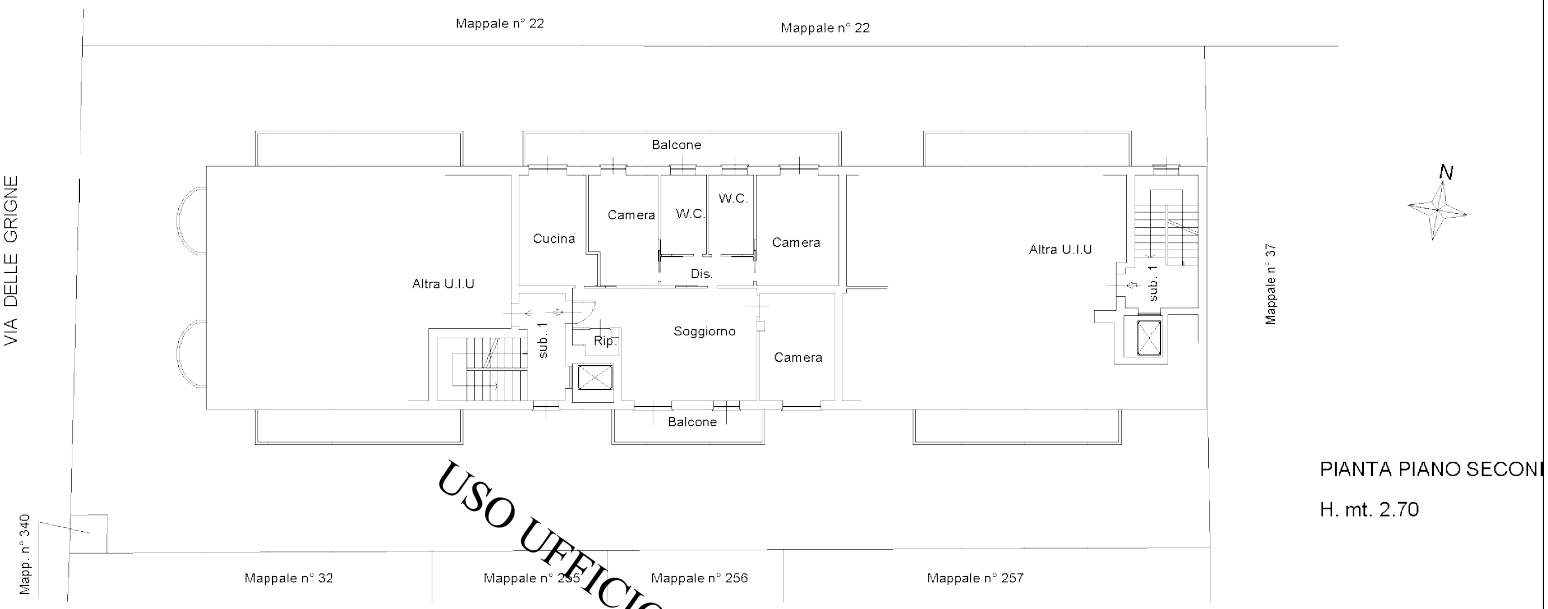
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0647325 del 21/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno
Via Delle Grigne civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 394
Subalterno: 14

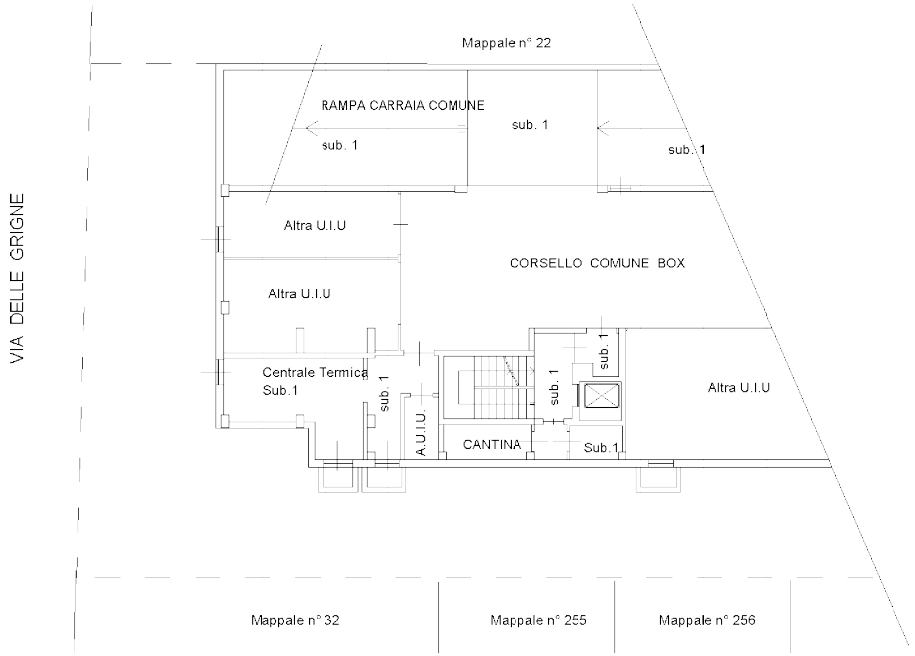
Compilata da:
Zema Domenico
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Milano N. 787



USO UFFICIO

PIANTA PIANO SECONI

H. mt. 2.70



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H. mt. 2.40

Data: 28/02/2018 - Operatore: BRMNDR79H14625H











