

RECUPERO EX CONVENTO DEI CROCIFERI-  
RESIDENZA UNIVERSITARIA

- relazione generale

## II STRALCIO DEI LAVORI DI RECUPERO DEL CONVENTO DEI CROCIFERI A VENEZIA- secondo lotto attuativo

### RELAZIONE GENERALE

#### 0. Premessa

Il progetto complessivo di recupero dell'ex Convento dei Crociferi, autorizzato da tutti gli enti preposti e vincitore del bando MIUR con finanziamento D.M. 14.11.2008 Prot. 72/2008, pubblicato su G.U.R.I. 10.02.2009, prevedeva inizialmente una doppia destinazione d'uso in cui gli alloggi universitari convivessero, seppur nella loro autonomia, con gli alloggi in affitto sociale richiesti dal Comune di Venezia.

Quest'ultimo, (in data 16 maggio 2011 e con delibera n° 72/2011), avendo deciso di realizzare alloggi in affitto sociale in altra sede, ha esteso il diritto di superficie della porzione dei corpi di fabbrica inizialmente destinati ad alloggi sociali a favore della Fondazione IUAV, promotrice dell'intero progetto, che ne ha quindi previsto il conseguente cambio di destinazione d'uso.

A seguito di tale concessione è stato ri-modulato il distributivo interno in alcune sue parti, non solo per rendere unitario il progetto complessivo del Recupero dell'ex Convento dei Crociferi, ma anche per rendere tale parte conforme e coerente alle normative relative all'uso di residenza universitaria.

Il complesso edilizio è stato già oggetto di un importante intervento di recupero, per destinare la fabbrica a residenza universitaria, ed i lavori hanno interessato un arco temporale compreso tra il 2010 ed il 2013, e sono stati eseguiti grazie al finanziamento del MIUR, in parte già erogato (MIUR – I stralcio).

Tutto ciò premesso, considerato che:

- lo scorso 11.05.2015 la Fondazione Iuav ha sottoscritto con il MIUR la convenzione che prevede l'erogazione del cofinanziamento per la realizzazione del II stralcio dei lavori di recupero del Convento dei Crociferi, ai sensi delle disposizioni normative di cui alla Legge 388/2000 ed al DM n.26/2011;
- in data 27.10.2010 la Fondazione Iuav ha stipulato un contratto con l'ATI Sacaim – Salmistrari per le opere di recupero dell'immobile, che si sono concluse in data 23 dicembre 2013 e che con tale contratto, solo un primo lotto dei lavori riguardanti il II stralcio è stato realizzato e completato secondo la normativa MIUR,
- tenendo conto del progetto esecutivo presentato al MIUR nel luglio 2011 ed approvato nel giugno 2015 e delle opere effettivamente realizzate con il primo lotto dei lavori, completati a dicembre 2013,

il presente progetto esecutivo illustra in dettaglio un secondo lotto attuativo dei lavori di II stralcio, a completamento di quanto necessario per ottemperare agli standard dei luoghi richiesti dal MIUR, ai sensi della Legge n°338 del 14 novembre 2000 (e successivo D.M. 43 del 22 maggio 2007, che riporta negli allegati A e B gli Standard minimi dimensionali e qualitativi e le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338).

#### 0.1. Localizzazione geografica e dati catastali

L'ambito di intervento del presente appalto si colloca all'interno dell'ex-complesso conventuale dei Crociferi, già Caserma Manin, siti a Cannaregio, civico 4878, a Venezia. Il complesso è individuato al N.C.E.U. del Comune di Venezia, sezione Venezia, Foglio 12, mappale 3280, sub 13-14-15-16-17.

#### 0.2 Vincoli ambientali e architettonici

Il complesso del Convento dei Crociferi (già Caserma Manin) è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42.

#### 0.3 Prescrizioni urbanistiche

L'intero complesso del Convento dei Crociferi (già Caserma Manin) – ai sensi di quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Venezia – è individuato e definito come "Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM)".

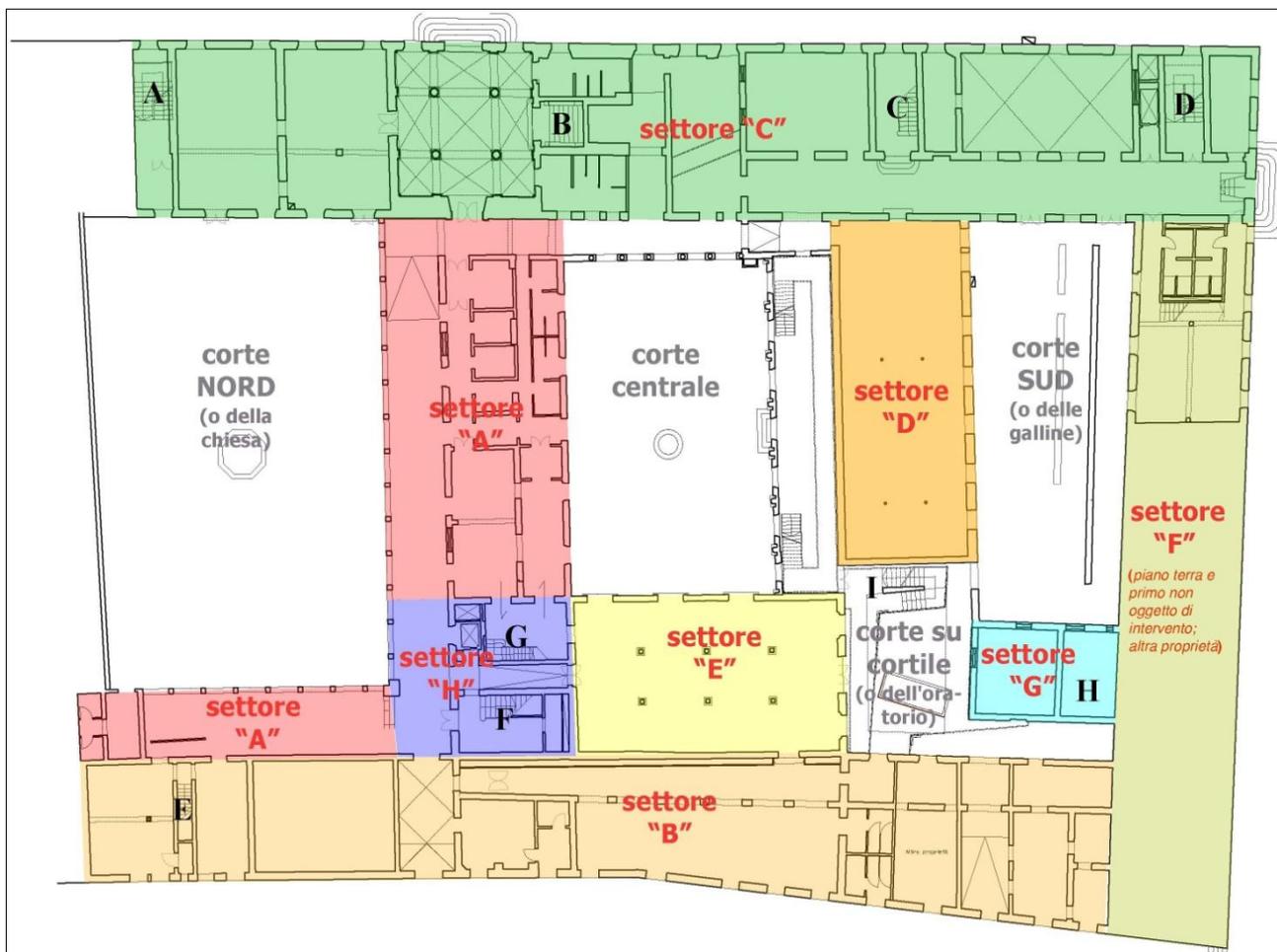


fig. 01 – planimetria generale dell'ex-complexo conventuale dei Crociferi, con individuazione dei vari corpi di fabbrica

## 1. Gli interventi previsti

Come già menzionato trattasi di opere di completamento di un appalto già eseguito, di importo complessivo pari ad euro 924.501,15 (esclusi oneri della sicurezza, pari ad euro 62.000,00), di non particolare complessità tecnica, se pur nell'ambito di un intervento su immobile vincolato e pregevole per arte e storia, ma di assoluta importanza per le modalità, i tempi ed i luoghi di intervento, essendo il complesso ricettivo in piena fase di esercizio.

Dovranno infatti essere mitigate e ridotte al minimo le possibili interferenze tra le attività di cantiere ed il normale svolgimento dell'attività in essere.

In tal senso si sottolinea come sia necessario il rispetto delle tempistiche di cantiere, come previste da progetto esecutivo e dai documenti di gara, al fine di non incorrere nella necessità di applicazione delle penali per ritardo in fase di esecuzione dei lavori.

Inoltre, vista la peculiarità di alcune lavorazioni, relative, a puro titolo esemplificativo, al trattamento delle superfici murarie, gli aspetti correlati alla perizia tecnica delle maestranze, alla capacità di coordinamento temporale tra le lavorazioni, soprattutto al fine di ridurre al minimo o addirittura diminuire i tempi di cantiere nelle varie fasi, assumeranno particolare rilevanza.

### 1.1 Il progetto architettonico

Gli elaborati grafici di progetto architettonico (planimetrie di sintesi degli interventi) riassumono in un unico quadro sinottico i vari interventi previsti ed approfonditi nel loro sviluppo esecutivo.

Si elencano sommariamente nel seguito le lavorazioni previste da progetto architettonico, consistenti in:

- rimozione/demolizioni di parti al fine di procedere alle necessarie integrazioni previste;
- consolidamento, revisione e restauro di paramenti murari in laterizio;
- opere edili, consistenti in piccoli ripristini in cartongesso, nel rispetto del progetto originario; interventi di ripassatura del tetto, revisione lattone rie ed impermeabilizzazione;
- piccole opere di completamento di elementi di rivestimento, in carpenteria metallica;
- adeguamento/implementazione delle prestazioni di serramenti in legno ed acciaio;
- opere di finitura di pavimenti, pareti e soffitti, mediante i seguenti cicli di lavorazione:
  - a) per i pavimenti: ciclo di pulizia profonda, successiva posa di impregnante metacrilico e ceratura (solo per spazi comuni);
  - b) per le pareti: pulizia superficiale preventiva delle superfici e successiva posa di "sagramatura",

tradizionale o solfato resistente (al solo piano terra), ovvero scialbatura o intonaco isolante, per pareti interne; scarnitura e ristilatura giunti su pareti esterne; generale intervento migliorativo delle superfici in calcestruzzo a vista; posa di boiserie "tecnica" in legno, come prevista da progetto approvato.

c) per i soffitti: implementazione dello strato di isolamento termoacustico, con finitura in lastra di cartongesso, laddove necessario;

- completamento degli allestimenti interni ed arredi degli spazi comuni e di quelli privati, analoghi a quanto già in opera e conformi al progetto approvato.

Il progetto architettonico si articola quindi in una serie di abachi (degli infissi, delle pavimentazioni, delle pareti, degli isolamenti e delle coperture, dei consolidamenti, degli allestimenti interni ed arredi) che illustrano nelle planimetrie di sintesi la localizzazione degli interventi da eseguire, e nei successivi dettagli esecutivi o nelle schede tipologiche le lavorazioni, ovvero i singoli elementi d'arredo da eseguire.

Le scelte progettuali sono conseguenti ad una recente campagna di indagini e di verifica sullo stato dei luoghi, al fine di valutarne da un lato la consistenza delle opere attualmente mancanti e strettamente necessarie al pieno soddisfacimento degli standard minimi richiesti dal MIUR, dall'altro le eventuali migliorie, in termini di requisito di durabilità e comfort abitativo, apportabili all'organismo edilizio, emerse anche a seguito del confronto avuto con gli attuali gestori della struttura.

Per una più precisa identificazione dei criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive di progetto architettonico, al fine del conseguimento e della verifica dei prescritti livelli qualitativi e di sicurezza, si rimanda alla specifica relazione specialistica.

## 1.2 Gli impianti tecnologici

L'obiettivo del progetto esecutivo di secondo lotto attuativo è l'integrazione delle dotazioni impiantistiche esistenti, sia afferenti agli impianti elettrici e speciali che agli impianti meccanici, dei "tipi" edilizi previsti da normativa MIUR, articolati in minialloggi/camere/nuclei integrati disposti nel corpo B, D ed F del II° stralcio, rispetto a quanto previsto originariamente dal progetto esecutivo presentato nel 2011 al Ministero.

Oltre alle dotazioni impiantistiche mancanti si è valutata l'opportunità di integrare ulteriori dotazioni impiantistiche della struttura, per accogliere specifiche indicazioni del gestore correlate alla facilità d'uso e di gestione della struttura, nonché per aumentarne il livello di comfort e di sicurezza.

Per una più precisa identificazione dei criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive degli impianti, al fine del conseguimento e della verifica dei prescritti livelli qualitativi e di sicurezza, si rimanda alle specifiche relazioni specialistiche (impianti meccanici ed impianti elettrici e speciali).

## 3. Computo metrico estimativo

Si precisa che i prezzi unitari esposti a base di gara, per la particolare procedura di finanziamento a cui afferisce l'affidamento, sono gli stessi prezzi adottati nella redazione del progetto esecutivo del "II stralcio dei lavori di recupero del Convento dei Crociferi a Venezia", approvato dal MIUR a giugno 2015.

Il computo descrive quindi i costi d'intervento suddivisi per due macro-categorie di lavorazione, secondo la seguente suddivisione:

- restauro di beni immobili sottoposti a tutela (OG 02), pari ad euro **696.635,06**
- impianti tecnologici (OG 11), pari ad euro **227.866,09**

per complessivi euro **924.501,15** oltre ad oneri per la sicurezza (pari ad euro 62.000,00), calcolati in base a stima analitica, contenuta all'interno del Piano di sicurezza e coordinamento.

Il totale, inclusi oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta), ammonta ad euro **986.501,15**, che rappresenta il costo totale dei lavori da appaltare.

## 4. Cantierizzazione

Fermo restando quanto esplicitamente indicato negli altri elaborati di progetto ed in particolare nel PSC, è importante sottolineare che la cantierizzazione del progetto, oltre a doversi confrontare con gli evidenti vincoli e cautele dovuti ad un edificio di grande valore storico architettonico dovrà tenere in grande conto il fatto che ampie porzioni interne o contermini al manufatto (caserma dei Carabinieri, Chiesa dei Gesuiti) sono quotidianamente utilizzate ed in piena attività.

Infine si sottolinea che l'appalto in oggetto si collocherà all'interno di un complesso ad uso residenza universitaria che rimarrà in funzione per tutta la durata delle opere in appalto; pertanto dovrà essere cura ed onere dell'Appaltatore coordinarsi con la Direzione dei Lavori, anche in ordine ad eventuali prescrizioni derivanti da specifiche esigenze che potranno essere segnalate dai gestori dell'attività ricettiva in corso d'opera, al fine di garantire il normale funzionamento dell'attività.

Dal punto di vista dell'accessibilità si sottolinea quanto segue:

- l'accesso acqueo per le operazioni di carico scarico avverrà da Rio Santa Caterina, sufficientemente

- ampio per consentire il trasporto delle forniture in appalto, su cui si affaccia un approdo esistente;
- l'accesso pedonale principale ad uso esclusivo della residenza avverrà invece dall'ingresso sito al civico 4878 di Campo dei Gesuiti;
- il secondo accesso pedonale dall'altro civico di pertinenza della residenza presente su Campo dei Gesuiti, sarà invece destinato ad uso esclusivo del cantiere.

In merito alla logistica di cantiere, in estrema sintesi si evidenzia che i gestori della residenza mettono a disposizione un appartamento della residenza (app. B170), situato nel corpo B a livello +5.00.

#### **5. Cronoprogramma temporale dell'opera e durata dell'appalto**

Il programma temporale delle opere si articola secondo una durata di circa 5 mesi, da metà febbraio a fine luglio.

Il rispetto dei termini è di assoluta importanza per consentire ai gestori dell'attività alberghiera di poter operare senza interferenze di cantiere e con il pieno possesso di tutti i posti letto durante il restante periodo estivo, che risulta essere quello di maggior concentrazione dell'attività turistica-ricettiva.

Venezia, dicembre 2016

Il tecnico  
Arch. Rossella Marzano.