

RECUPERO EX CONVENTO DEI CROCIFERI-
RESIDENZA UNIVERSITARIA

- relazione tecnica illustrativa

II STRALCIO DEI LAVORI DI RECUPERO DEL CONVENTO DEI CROCIFERI A VENEZIA- secondo lotto attuativo Sistemazione spazi esterni

RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA

Premessa

L'ambito di intervento del presente appalto si colloca all'interno dell'ex-complexo conventuale dei Crociferi, già Caserma Manin, sito 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.

Il complesso edilizio è stato 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.

I lavori sono stati eseguiti grazie al finanziamento del MIUR, in parte già erogato (MIUR – I stralcio), in parte di prossima erogazione (MIUR – II 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 leggi 338/200 e 388/2000, 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, resta da realizzare un secondo lotto attuativo dei lavori di II stralcio, a completamento di quanto necessario per ottemperare agli standard dei luoghi richiesti dal MIUR,
- nelle more dell'erogazione del cofinanziamento, con cui procedere alla gara d'appalto per la realizzazione delle opere succitate, la Fondazione Iuav intende realizzare alcune modeste attività preliminari e propedeutiche, atte ad agevolare ed accelerare i successivi interventi,
- tra le attività preliminari, nell'ambito del secondo stralcio, vi sono da realizzare quelle relative a sistemazione di spazi esterni su una delle tre corti interne alla residenza universitaria, denominata "corte delle galline", il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Il presente documento illustrare quindi nel dettaglio le attività in oggetto.

Gli interventi previsti

Come già menzionato trattasi di opere di completamento di un appalto già eseguito, di importo complessivo di **61.260,87 euro (esclusi oneri sicurezza)**, di non particolare complessità tecnica, se pur nell'ambito di un intervento su un 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 turistico-ricettivo in 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.

Gli elaborati grafici di progetto architettonico, che riassumono ed approfondiscono gli interventi previsti nel loro sviluppo esecutivo, illustrano le principali lavorazioni da svolgere, di seguito elencate:

- lieve mediante scavo a mano, conferimento e trasporto a discarica dell'attuale pavimentazione in ghiaio lavato sciolto, su corte esterna, inclusi sigilli e coperchi di pozzetti esistenti, in calcestruzzo;
- onere a carico dell'impresa per rilievo, verifica ed eventuale modifica dei livelli del massetto esistente per garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche;
- fornitura e posa in opera di idoneo strato impermeabilizzante, su area oggetto di successiva pavimentazione, corrispondente anche al solaio di copertura del sottostante vano interrato;

- fornitura e posa di nuova pavimentazione in lastre di pietra (trachite), spessore minimo cm 3, superficie pari a 170 mq c.a., disposizione, finitura e sigillatura del bordo perimetrale a contatto con altra pavimentazione esistente, e dimensioni lastre secondo disegno esecutivo, finitura superiore lastra a bocciardatura meccanica a filo piano, su letto di posa con malta di calce, inclusa posa dei sigilli e coperchi di pozzetti esistenti in lastre di trachite di medesima finitura, di idoneo spessore per raccordo livelli con pavimentazione, incluso infine ogni altra lavorazione necessaria a dare l'opera finita secondo la regola d'arte;
- accurata movimentazione di due sarcofaghi in pietra, attualmente collocati su corte, in vano a piano terra attiguo alla corte (C13) situato all'interno del complesso edilizio secondo indicazioni di progetto, per agevolare la posa della pavimentazione in pietra, e successiva accurata ricollocazione in opera;
- fornitura e posa di elemento di copertura in lamiera di acciaio zincato (carter), verniciato a polvere, a mascheramento/protezione dalle acque meteoriche degli impianti meccanici sottostanti, adeguatamente sagomato, da collocare in opera in corrispondenza della pavimentazione in grigliato metallico di aerazione del locale grande interrato (superficie pari a 10 mq c.a.); detto elemento dovrà poi essere adeguatamente raccordato alla pavimentazione in pietra per un corretto sistema di smaltimento delle acque piovane;
- completamento dei fissaggio dei grigliati di cui sopra, con idonei elementi metallici, analoghi a quelli già presenti in opera.

Computo metrico estimativo

Considerato che:

- i lavori di recupero dell'ex Convento dei Crociferi, appaltati da Fondazione Iuav in data 27.10.2010, in origine prevedevano una doppia destinazione d'uso, distinta tra residenza universitaria ed alloggi sociali richiesti dal Comune di Venezia;
- successivamente, durante lo svolgimento dell'appalto di esecuzione dei lavori in oggetto (2010-2013), è cambiata la destinazione d'uso di una porzione del complesso, da *housing* sociale a residenza universitaria, di cui il progetto esecutivo, denominato "Il stralcio dei lavori di recupero del Convento dei Crociferi a Venezia", è stato trasmesso, ai sensi delle disposizioni dell'art. 7 del DM n.246/2012, al MIUR, il 26 luglio 2011 in sede di partecipazione al terzo bando di richiesta di cofinanziamento per alloggi e residenze per studenti universitari;
- il costo complessivo del suddetto progetto è stato costruito sulla base dei prezzi unitari offerti dall'impresa aggiudicataria nella gara d'appalto del 2010, così come esplicitato in premessa.
- il progetto del secondo lotto del II stralcio, di cui trattasi, fa parte del suddetto progetto unitario del "II stralcio dei lavori di recupero del Convento dei Crociferi a Venezia", approvato del MIUR a giugno 2015,

si precisa, di conseguenza, che i prezzi unitari esposti oggi 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 del MIUR a giugno 2015.

Il costo dell'intervento è così suddiviso:

- restauro e manutenzione di beni immobili vincolati (per complessivi **€61.260,87**)
- oneri per la sicurezza, calcolati in base a stima analitica, contenuta all'interno del Piano di sicurezza e coordinamento, per un importo di **€2.500,00**.

Il costo totale dei lavori da appaltare, inclusi oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta), ammonta ad **€63.760,87**.

Cantierizzazione

Fermo restando quanto esplicitamente indicato negli altri elaborati di progetto, ed in particolare nel PSC, è importante sottolineare che la cantierizzazione, oltre a doversi confrontare con gli evidenti vincoli e cautele dovuti ad un edificio di 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.

A questo si aggiunge il fatto che il cantiere, posto in contesto urbano residenziale, risulterà delimitato da spazi pubblici (il campo dei Gesuiti, l'omonimo canale ed il Rio di Santa Caterina) intensamente utilizzati e percorsi da pedoni ed imbarcazioni, in particolare nelle ore diurne.

Infine si sottolinea nuovamente 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 della residenza, in corso d'opera, al fine di garantire il normale funzionamento dell'attività.

A tal proposito, nella planimetria contenuta nel PSC è stata evidenziata l'area che verrà data in consegna all'appaltatore, con i relativi percorsi di accesso, che le maestranze dovranno scrupolosamente osservare, al fine di evitare flussi interferenti con gli ospiti della struttura.

E' quindi di fondamentale importanza che tutte le attività di cantiere, esterne all'edificio, siano programmate avendo come punto fondante la **compatibilità** tra le **lavorazioni** da eseguirsi, le **tempistiche** scelte e la salvaguardia dei beni e delle **funzioni** esistenti nel manufatto e nelle aree adiacenti.

In particolare si ribadisce che le **attività di cantiere non dovranno creare intralcio, impedimento o pregiudizio:**

- alle normali funzioni della caserma dei carabinieri e delle persone ivi residenti, con specifica attenzione, per esempio, alla salvaguardia di attrezzature ed impianti di servizio alla caserma, collocati o transitanti nell'area di cantiere;
- al normale svolgimento dell'attività dello studentato.

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;
- 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, presente su Campo dei Gesuiti, sarà invece destinato ad uso esclusivo del cantiere, ad eccezione di alcuni casi in cui sarà autorizzato l'uso dell'accesso a servizio della residenza e che sarà valutato in relazione alla fase di lavoro in essere.

In merito alla **logistica di cantiere**, in estrema sintesi si evidenzia che i gestori della residenza mettono a disposizione l'appartamento B170, situato nel corpo B a livello +5.00, come meglio evidenziato nella planimetria; si rimanda al Piano di sicurezza e coordinamento per le ulteriori indicazioni di dettaglio.

Si evidenzia infine che dovranno essere messe in opera, a carico dell'Appaltatore, tutte le necessarie opere provvisorie o di segregazione di aree, al fine di limitare i rischi legati alle singole lavorazioni e la propagazione degli stessi verso l'interno del complesso e l'esterno del cantiere, ovvero qualsivoglia altro dispositivo di sicurezza che la D.L. ravvisi necessario per eliminare e/o ridurre eventuali rischi interferenziali.

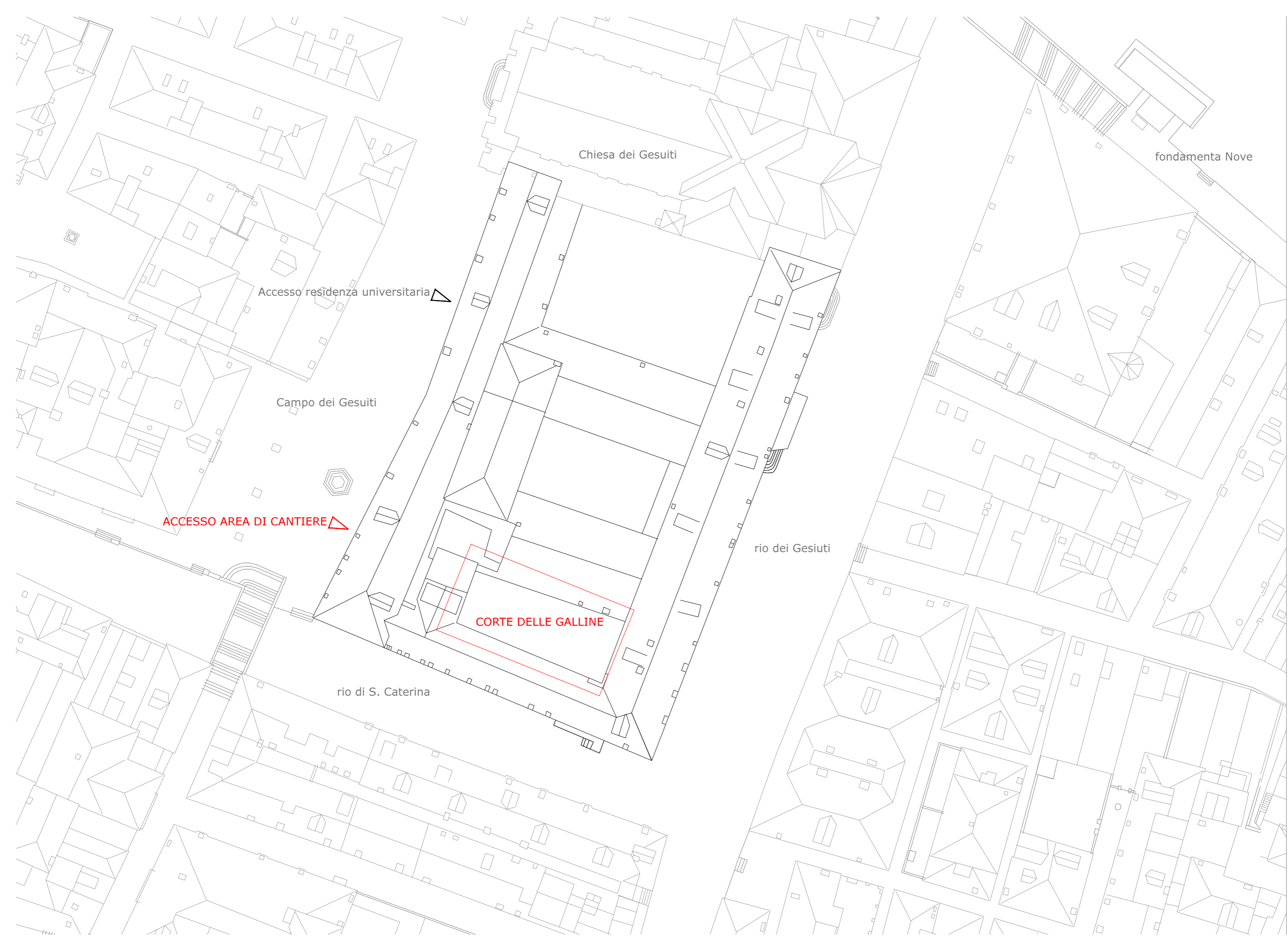
Durata dell'appalto

Il programma temporale delle opere si articola secondo una durata di **45 giorni naturali e consecutivi**; si ipotizza quindi una consegna dei lavori a partire dall'inizio del mese di novembre 2016, ed un termine a fine metà dicembre 2016.

Venezia, il 21/10/2016

Il tecnico

Arch. Rossella Marzano



Chiesa dei Gesuiti

fondamenta Nove

Accesso residenza universitaria

Campo dei Gesuiti

ACCESSO AREA DI CANTIERE

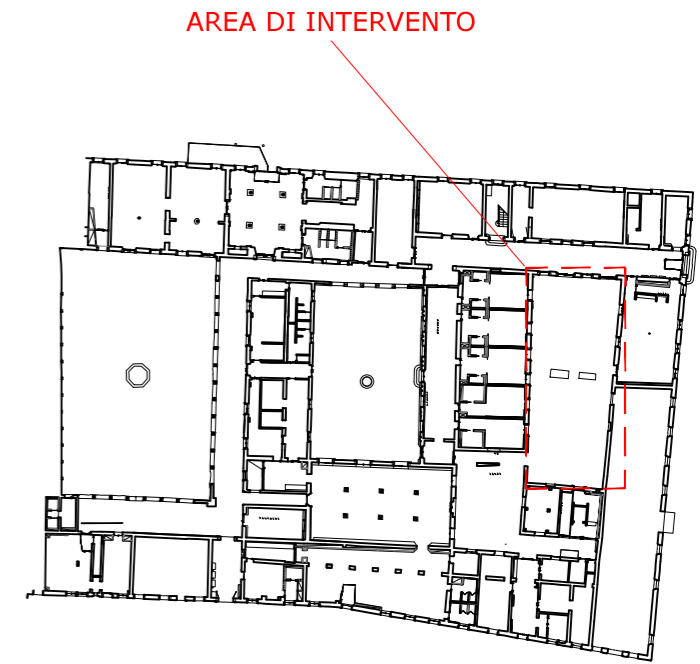
CORTE DELLE GALLINE

rio dei Gesuiti

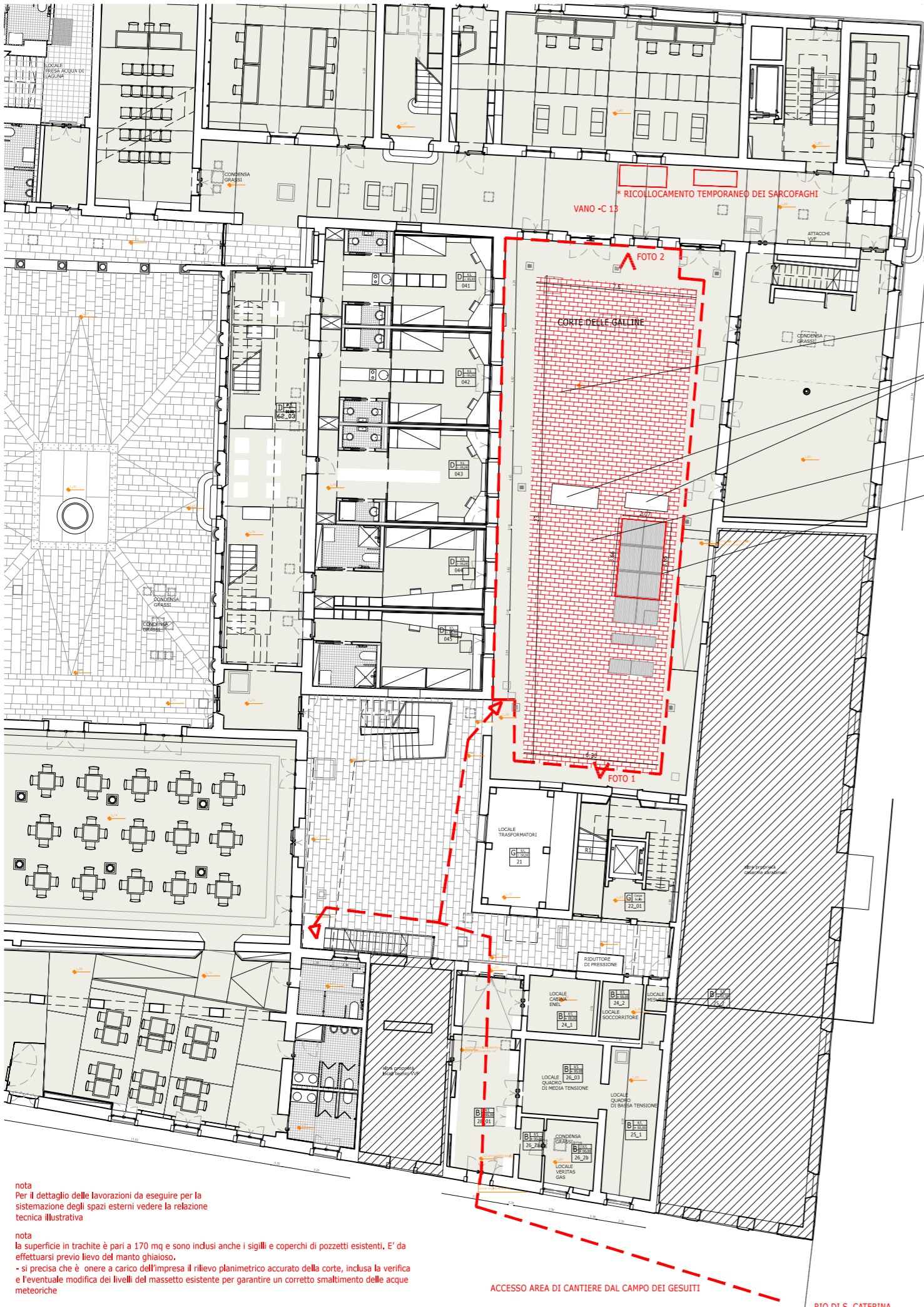
rio di S. Caterina



FOTO 2

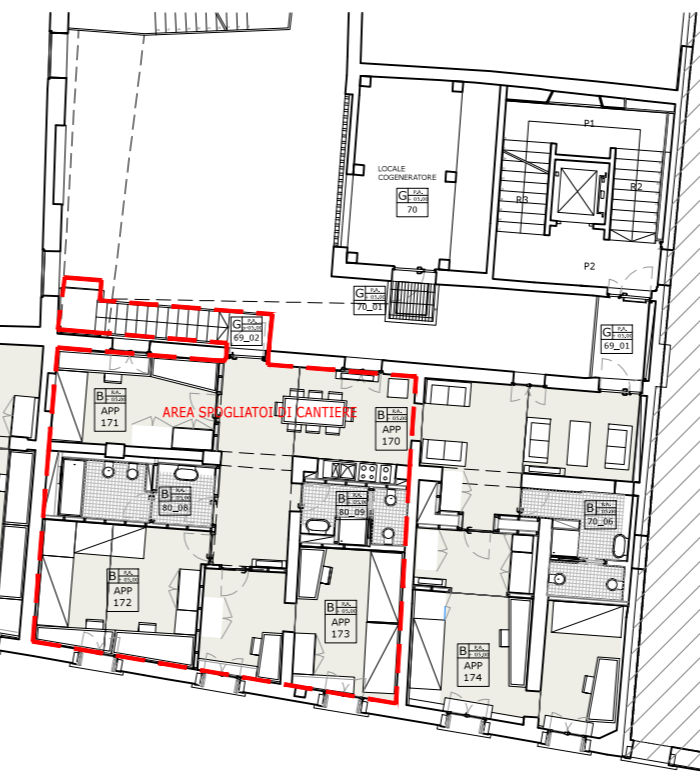


AREA DI INTERVENTO



nota
Per il dettaglio delle lavorazioni da eseguire per la sistemazione degli spazi esterni vedere la relazione tecnica illustrativa

nota
la superficie in trachite è pari a 170 mq e sono inclusi anche i sigilli e coperchi di pozzetti esistenti. E' da effettuarsi previo lieve del manto ghiaioso.
- si precisa che è onere a carico dell'impresa il rilievo planimetrico accurato della corte, inclusa la verifica e l'eventuale modifica dei livelli del massetto esistente per garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche



quota +05.00 piano primo

quota +02.00 piano terra