

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia - Programma per la riqualificazione urbane e la sicurezza Oristano Est e la ristrutturazione dell'immobile denominato "Ex Carcere Militare"



**Committente: Unione Provinciale degli
Artigiani Confartigianato Oristano**

Via Campanelli, 41 – 09170 Oristano
Tel. 0783.302934 – Fax 0783.78388

e-mail: m.franceschi@artigianservice.it

confartigianato.or@arubapec.it

www.confartigianato-impres.com/oristano/

Indice

	Pag.
SOMMARIO	
PREMESSA.....	1
1. LE DIRETTRICI DEL PROGETTO.....	2
2. GLI INVESTIMENTI E I RISULTATI ATTESI.....	3
2.a - Le tappe del progetto.....	3
3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	4
3.a - Inquadramento territoriale.....	4
4. QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO.....	5
5. ANALISI DELL'IMPATTO SOCIO-ECONOMICO.....	7
5.a - Analisi della domanda e dell'offerta.....	7
6. STATO ATTUALE DELL'OPERA.....	9
6.a - Documentazione fotografica stato attuale.....	12
7. ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.....	15
7.a - L'intervento attuale di Confartigianato.....	17
8. SCELTE TECNICHE E STILISTICHE.....	23
9. PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	25
10. ALLEGATI.....	27

PREMESSA



Il presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica riguarda l'immobile di proprietà del comune di Oristano denominato "Ex carcere militare" si inserisce nel più ampio progetto comunale che interpreta i processi di riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città per contrastare processi di degrado fisico e sociale della città. L'obiettivo del progetto nelle aree marginali della città di Oristano è quello di coinvolgere e far interagire aree interessate da diversi fenomeni di periferizzazione: aree pubbliche derelitte interessate dal progressivo abbandono da parte degli abitanti (spazi pubblici non in uso), aree in dismissione non più funzionali nell'organizzazione urbana attuale (spazi e strutture in disuso da riqualificare), spazi di connessione non più accessibili (adeguamento di strade e infrastrutture), in coerenza con gli strumenti di programmazione e pianificazione comunale, regionale e comunitaria. Il progetto di riqualificazione urbana di Oristano favorisce azioni di trasformazione di parti di città che, non comportando ulteriore consumo di suolo, contribuiscono a risolvere situazioni di marginalità economico-sociale, degrado edilizio e carenza di servizi. Per questo sono azioni che interpretano in chiave territoriale sia gli interventi proposti dall'Amministrazione Comunale, sia dai soggetti privati e dai partenariati con i diversi enti.

Nel cercare di riqualificare e risanare situazioni frammentate e obsolete della città, il progetto propone un ancoraggio agli elementi territoriali, individuando una direttrice urbana occidentale e una orientale e meridionale che realizzano i nuovi parchi urbani della città. Sono dispositivi spaziali che creano una connessione organizzata tra gli interventi pubblici, sia quelli già realizzati o attivabili dall'Amministrazione attraverso il programma triennale delle opere pubbliche, sia quelli proposti dal presente progetto.

1. LE DIRETTRICI DEL PROGETTO

Le direttrici-parco possono essere definite come “spazi strategici di contatto” che creano una motivazione. La continuità proposta dai parchi all’interno delle direttrici ha richiamato diverse possibilità di intervento da parte dei privati (parte attiva del progetto) interessati a partecipare alla realizzazione di un progetto unitario di sviluppo urbano che si basa sulla riqualificazione dell’esistente. Le direttrici-parco sono in questo senso:



α. luoghi aperti alla fruizione pubblica che richiamano differenti servizi collettivi per attività ricreative, educative, di housing sociale;

β. luoghi dell’integrazione culturale, in quanto spazi accoglienti che possono innescare processi di innovazione sociale in quanto Oristano richiama differenti profili di abitanti (residenti stabili e temporanei, lavoratori stabili e occasionali, varie tipologie di turisti, nuovi cittadini migranti);

χ. spazi che favoriscono le condizioni per la sicurezza, permettendo agli abitanti di vivere gli spazi pubblici senza rischi per la propria integrità fisica, spesso indotta dalle forme di inaccessibilità. La sicurezza urbana è anche sicurezza ambientale favorita da una presa di coscienza di alcuni luoghi che richiama una maggiore sensibilità alla tutela dell’ambiente delle aree pubbliche da parte degli abitanti.

δ. attrattori di nuove economie urbane, grazie alla localizzazione di nuovi servizi per la città anche da parte dei privati;

2. GLI INVESTIMENTI E I RISULTATI ATTESI

I risultati attesi sono legati alla possibilità di creare nuove coordinate per lo sviluppo urbano della città. Il progetto di riqualificazione delle aree pubbliche rappresenta la struttura di una serie di interventi privati o in partenariato.

L'intervento pubblico e i primi interventi privati proposti potranno effettuare una sorta di azione "enzimatica" e saranno per questo attrattori di altre azioni ad opera dei privati che potranno contribuire nel tempo alla realizzazione di uno spazio di riferimento urbano e ambientale della città.

La riqualificazione dello spazio fisico contribuirà per questo a rinnovare il tessuto economico anche grazie alla possibilità di creare nuovi ambiti occupazionali legati alla creatività e le economie della cultura e dell'ambiente (nuove professioni che potranno nascere attraverso la opportunità di localizzare nuovi servizi lungo la direttrice - parco).

Il progetto genera inoltre processi di innovazione sociale anche grazie alla possibilità di migliorare la fruizione dello spazio pubblico e la localizzazione di nuove funzioni in cui gli abitanti potranno essere parte attiva (gestione di servizi, coworking, ecc.). L'obiettivo è la creazione di una città che riscopre le proprie matrici storiche ambientali in un'ottica di innovazione e di integrazione culturale. Per questo la direttrice parco individua spazi e strutture che hanno una particolare propensione per le attività sociali e multiculturali. E in questo senso potranno essere localizzati lungo la direttrice - parco funzioni residenziali anche legate all'accoglienza temporanea di nuovi cittadini migranti (in particolare attività dello SPRAR), invertendo l'attuale tendenza a relegare in spazi confinati queste forme di residenza.

2.a - Le tappe del progetto

- 26 luglio 2016 Delibera GC 151 relativa alle linee di Indirizzo bando Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- 10 agosto 2016 Seduta pubblica presentazione bando;
- 12 agosto 2016 Scadenza presentazione proposte progettuali;
- 26 agosto 2016 firma del protocollo d'intesa che verrà presentato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri a corredo della proposta progettuale;
- 5 gennaio 2017 Pubblicazione graduatoria progetti approvati;

3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.a - Inquadramento territoriale

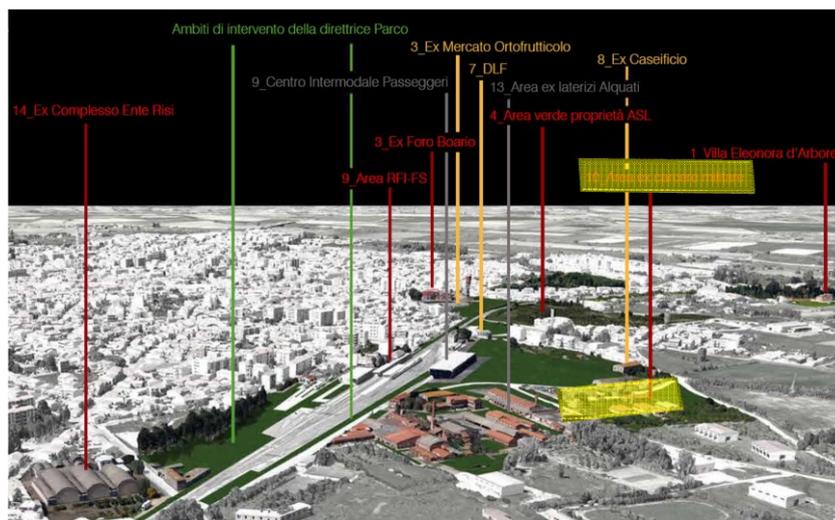
Il contesto urbano sede dell'intervento è quello del complesso ex industriale della fabbrica dei mattoni. La attuale destinazione dell'area è quella prevista per attività produttive e di servizi. Sono numerose le presenze di insediamenti destinati a tempo libero, per attività sportive e ricreative. L'ambito nel quale si realizza l'intervento è quello attrattori di nuove economie urbane, grazie alla localizzazione di nuovi servizi per la città anche da parte dei privati; Quest'ultimo ambito è quello nel quale si sviluppa il complesso in oggetto.

L'immobile denominato "Ex carcere militare" risulta costituito da più edifici, per lo più capannoni, fu originariamente destinato a carcere per detenuti militari in attesa di giudizio e costituisce oggi uno dei diversi edifici costruiti durante il periodo della guerra in Sardegna. La sua prima edificazione risale presumibilmente al 1931, mentre successivi interventi furono eseguiti nel 1944. Si caratterizza per una composizione planimetrica essenziale, con i volumi dei locali con forme semplici e funzionali e con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive classiche per il periodo. Questa struttura inizialmente di proprietà del Demanio Stato "Ramo Guerra", poi una parte di questo complesso veniva trasferita nel 1950 al Demanio Stato Ministero Agricoltura e Foreste. Nel 2012 è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione e bonifica con risorse di cui alla L.R.37/98. Sono state eseguite demolizioni di diversi corpi di fabbrica in stato di degrado avanzato e bonifica dell'area.

Interventi pubblici e privati nelle aree adiacenti:



4. QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO



La tabella sotto riportata individua i beneficiari diretti dell'intero impianto progettuale e il target specifico per ciascun intervento, espresso in termini percentuali. La generalità dei cittadini residenti sono i beneficiari principali del progetto, che genererà un impatto notevole sulla vivibilità del territorio in oggetto e di conseguenza anche su tutta la città: almeno la metà dei residenti beneficerà degli interventi, in particolare sulla viabilità, sulla sicurezza e sul recupero degli spazi urbani pubblici attualmente in stato di degrado edilizio, marginalità economica e sociale e carenza di servizi. Di notevole importanza l'impatto che il progetto avrà sui pendolari in ingresso e in uscita dalla città, siano essi lavoratori o studenti, in particolare all'attenzione per la mobilità sostenibile. Beneficiari del progetto saranno anche i turisti, che verranno attratti per la maggiore accessibilità e sicurezza delle zone ad interesse turistico e per la disponibilità di nuovi servizi culturali. Le fasce di popolazione più debole (cittadini con basso reddito, anziani, giovani disoccupati, immigrati) saranno beneficiari in particolare delle azioni che prevedono la creazione di servizi a loro offerti, il contrasto alla marginalizzazione economica e sociale. Le modalità di individuazione dei beneficiari per l'housing sociale sono le graduatorie comunali per l'assegnazione delle case popolari, elaborate con procedimenti a evidenza pubblica. Per quanto riguarda l'imprenditoria, il progetto avrà un impatto sulle imprese cittadine grazie agli interventi sulla riqualificazione degli spazi urbani marginali, sull'aumento della sicurezza e informatizzazione, e con l'attivazione di specifici servizi e opportunità per imprese già esistenti e costituenti. In particolare, il progetto prevede la creazione di un fondo di rotazione per l'avviamento e il consolidamento di impresa, che andrà a finanziare almeno 60 imprese nell'arco di un triennio. I beneficiari saranno individuati con procedura a evidenza pubblica a sportello.

Quadro economico finanziario							
Rif. PIANIMETRIA GENERALE	OPERE DI CONTESTO (IN ATTUAZIONE)	Soggetto attuatore	Importo	Finanziamento			
				Quota RAS	di cui quota Comune	di cui quota Privat/Altri	di cui quota Bando Periferie 2016
12	Miglioramento della qualità del decoro urbano	Riqualificazione area Case Minime	Comune	€ 833.000,00		€ 833.000,00	
20	Mantenimento, riutilizzo e riqualificazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti	Intervento di riqualificazione del comparto BRP di via Indipendenza	Azienda Regionale Edilizia Abitativa - AREA	€ 4.291.346,00			€ 4.291.346,00
13		Riqualificazione area ex laterizi Alquati	Fondaria Estate	€ 3.000.000,00			€ 3.000.000,00
19		Scuola Secondaria primo grado "Grazia Deledda" - Piano triennale edilizia scolastica SCUOLA 2015/2017	Comune	€ 360.000,00	€ 360.000,00		
19		Scuola Primaria "Via Solferino" - Piano triennale edilizia scolastica SCUOLA 2015/2017	Comune	€ 370.000,00	€ 370.000,00		
19		Scuola Secondaria primo grado "Via Marconi" - Piano triennale edilizia scolastica SCUOLA 2015/2017	Comune	€ 360.000,00	€ 360.000,00		
19		Scuola per l'infanzia "Via Lanusei" - Piano triennale edilizia scolastica SCUOLA 2015/2017	Comune	€ 250.000,00	€ 250.000,00		
9	Mobilità sostenibile e adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati	Realizzazione Centro Intermodale Passeggeri - 1° lotto esecutivo	Comune	€ 4.075.915,35	€ 4.075.915,35		
9		Realizzazione Centro Intermodale Passeggeri - 2° lotto di completamento	Comune	€ 4.000.000,00	€ 4.000.000,00		
3		ADAPT - Realizzazione progetto pilota pavimentazioni drenanti	Comune	€ 120.000,00			€ 120.000,00
9		Realizzazione strada di accesso al Centro Intermodale	Comune	€ 500.000,00	€ 400.000,00	€ 100.000,00	
Totale Opere di contesto				€ 18.160.261,35	€ 9.815.915,35	€ 933.000,00	€ 7.411.346,00

Rif. PIANIMETRIA GENERALE	INTERVENTI PREVISTI NEL PROGETTO	Soggetto attuatore	Importo	Finanziamento			
				Quota RAS	di cui quota Comune	di cui quota Privat/Altri	di cui quota Bando Periferie 2016
6	Social Housing da REALIZZARE IN UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA LEPANTO - ORISTANO	Da individuarsi a seguito dell'aggiudicazione del bando pubblicato in data 19/08/2016	€ 6.500.000,00		€ 500.000,00	€ 5.800.000,00	€ 200.000,00
11	Miglioramento della qualità del decoro urbano	Interventi di riqualificazione urbana via Aristana e via Arborea	Comune	€ 600.000,00			€ 600.000,00
2	Miglioramento della qualità del decoro urbano	Completamento e riqualificazione ingressi della Città - Fenusu e Sili	Comune	€ 800.000,00			€ 800.000,00
1		Riqualificazione parco e villa "Eleonora d'Arborea" e sistemazione viabilità di accesso (Vico I Volta)	Comune/PPP	€ 650.000,00		€ 89.336,53	€ 560.663,47
3		Riqualificazione area via Marconi e completamento interventi area ex Foro Boario	Comune	€ 2.188.191,24	€ 188.191,24		€ 2.000.000,00
18		Recupero e riconversione funzionale dell'ex mattatoio	Comune	€ 1.000.000,00			€ 1.000.000,00
8		Recupero e riconversione funzionale dell'ex Casificio	Massa Luca	€ 400.000,00		€ 200.000,00	€ 200.000,00
14		Recupero e riconversione funzionale dell'ex Complesso Ente Risi	Comune	€ 1.000.000,00			€ 1.000.000,00
15	Mantenimento, riutilizzo e riqualificazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti	Recupero e riconversione funzionale di un capannone ex deposito	Putzu Alberto	€ 300.000,00		€ 150.000,00	€ 150.000,00
21	Mantenimento, riutilizzo e riqualificazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti	Riqualificazione area via V. Casu fronte Foro Boario	Deidda/Euromix SpA	€ 9.260.000,00		€ 9.260.000,00	€ 0,00
10		Riqualificazione area urbana per centro servizi	Padovan Gian Franco	€ 277.700,00		€ 138.850,00	€ 138.850,00
7		Riqualificazione DLF x centro servizi studenti e area sportiva	Concas Mattia	€ 208.450,00		€ 104.225,00	€ 104.225,00
10		Incubatore di impresa per la ceramica	Confartigianato	€ 60.000,00		€ 13.000,00	€ 47.000,00
5		Parco urbano a misura di famiglia	Caboni Mauro	€ 49.753,00		€ 24.876,50	€ 24.876,50
4		Valorizzazione area proprietà ASL via Marconi	Comune	€ 800.000,00			€ 800.000,00
5		Riqualificazione accessibilità e centro servizi "Parco via Solferino"	Comune	€ 750.000,00			€ 750.000,00
10		Valorizzazione area via Is Antas - Ex Carcere Militare	Comune	€ 300.000,00			€ 300.000,00
9	Mobilità sostenibile e adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati	Sistemazione e rigenerazione del bordo urbano orientale e meridionale della città lungo il passante ferroviario (area RH-P5e Consorzio o Industriale Provinciale Oristanese), comprendente la connessione e sistemazione a parco delle aree ferroviarie residue alla loro dotazione di servizi, la riqualificazione e recupero delle strutture edilizie esistenti di prossimità, la costruzione della Mobilità sostenibile attraverso la viabilità pedonale, ciclabile con mezzi a trazione elettrica su linea ferroviaria esistente.	Comune	€ 6.000.000,00			€ 6.000.000,00
	Accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana	Completamento rete a fibra ottica della Città e sistemi di videosorveglianza - estensione zona Centro Intermodale	Comune	€ 300.000,00			€ 300.000,00
22	Potenziamento delle prestazioni e dei servizi di scala urbana, tra i quali lo sviluppo di pratiche del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano e urbano	Realizzazione di alloggi ERP	Uselli Marcello	€ 450.000,00		€ 250.000,00	€ 200.000,00
23		Centro servizi per giovani e anziani	Urru Antonino	€ 250.000,00		€ 125.000,00	€ 125.000,00
17		Fab Lab - laboratorio di prototipazione	Consorzio Industriale Oristano/Istituto Tecnico Industriale Othoca Oristano/Confartigianato	€ 41.061,70			€ 41.061,70
16		Riqualificazione immobile ex laboratorio ISOLA da destinare a struttura per anziani e supporto alle fasce deboli e alle politiche di integrazione	Comune/PPP (Masili)	€ 800.000,00		€ 400.000,00	€ 400.000,00
		Fondo di rotazione per finanziamenti alle imprese	Comune	€ 800.000,00			€ 800.000,00
		Redazione di Piani urbanistici attuativi e studi di fattibilità	Comune	€ 639.500,00		€ 39.500,00	€ 600.000,00
Totale opere di cui al Bando Periferie				€ 34.424.655,94	€ 0,00	€ 727.691,24	€ 16.555.288,03

	Interventi privati o in PPP					
	Interventi pubblici					

legenda



interventi diretti

interventi collegati

altri interventi

5. ANALISI DELL'IMPATTO SOCIO-ECONOMICO

Obiettivi del progetto proposto

Confartigianato insieme al Comune di Oristano, intende promuovere un percorso di affiancamento ai produttori di ceramiche oristanesi e un progetto di insediamento di imprese di nuova costituzione o di recente avvio.

Interesse pubblico della proposta progettuale

Il progetto di incubatore d'impresa consentirà alle imprese aderenti di utilizzare, durante i primi due anni, i locali messi a disposizione dal Partenariato Comune Confartigianato e di usufruire della consulenza resa gratuitamente dalla Confartigianato prima della costituzione dell'impresa e dalle società di servizi ad essa collegate durante i primi due anni di attività, oltre all'assegnazione di un tutor d'impresa loro dedicato. Le imprese che aderiranno all'iniziativa potranno inoltre ricevere informazioni ed assistenza per usufruire delle agevolazioni all'accesso al credito attualmente vigenti.

5.a - Analisi della domanda e dell'offerta

Beneficiari diretti ed indiretti della proposta progettuale

Attraverso la convenzione sottoscritta tra Comune e Confartigianato, sulla base di un titolo d'uso gratuito vincolato allo specifico impiego, nell'arco di pochi anni si potrebbero quindi insediare imprese di nuova costituzione e non.

Il programma, nell'arco di soli 10 anni, consentirebbe di ripopolare la via di un numero di imprese tali da costituire un polo di attrazione turistico commerciale e avviare politiche di distretto economico per il reciproco potenziamento delle capacità produttive e di penetrazione del mercato.

Ricadute occupazionali

Le forme di incentivo previste consentiranno di incidere sull'auto impiego di alcuni giovani diplomati presso l'Istituto d'Arte Liceo Artistico (attualmente Liceo Artistico e incidere sulle principali criticità tipiche dello start-up per le nuove imprese. Tale fase, particolarmente delicata adeguatamente supportata potrà minimizzare la percentuale di mortalità calcolata nei primi 24 mesi di avvio di una nuova iniziativa imprenditoriale che, senza il doveroso supporto, rimane estremamente elevata. Le conseguenze della mancata riuscita di una nuova iniziativa sono, inoltre, estremamente più rilevanti in ragione degli investimenti ad essa collegati.

In particolar modo, le risorse investite, spesso frutto di indebitamenti familiari o, peggio, di provvidenze pubbliche, possono causare danni difficilmente recuperabili. Per contrastare le oggettive difficoltà di accesso e scongiurare i principali motivi di insuccesso occorrono strategie articolate che possano garantire il necessario supporto agli aspiranti imprenditori in ognuna delle fasi del processo che porta dal concepimento dell'idea imprenditoriale

alla realizzazione della stessa. Le principali criticità evidenziate nell'analisi della nati-mortalità nei primi 24 mesi di una nuova impresa sono le seguenti:

Rispondenza normativa (possessione di eventuali requisiti professionali);

Rispondenza tecnica, (relativa all'insediamento, alla dotazione di macchinari ed attrezzature, rispetto delle norme sulla sicurezza, valutazioni ambientali);

Rispondenza economica (Garanzie finanziarie e assicurative, finanziamenti agevolati, accesso al credito, business-plan);

Rispondenza al mercato (indagini di mercato, competitori, politica dei prezzi); Rispondenza istruttoria (autorizzazioni e abilitazioni, SUAP).

La finalità del progetto è anche quella di offrire maggiori opportunità di successo soprattutto alle imprese che si affacciano sul mercato senza particolari esperienze e tutele; le imprese in fase di start-up hanno necessità di una assistenza particolare e di servizi pensati e realizzati su misura.

Burocrazia, conoscenza e rispetto delle norme sulla sicurezza e l'ambiente, accesso al credito possono essere determinanti per il successo futuro di nuove iniziative.

In considerazione delle particolari difficoltà di avvio che le nuove imprese devono affrontare, il progetto garantirà assistenza tecnica per le iscrizioni agli albi e ruoli, la verifica della rispondenza dei requisiti dei locali e delle attrezzature oggetto delle attività, l'assistenza legale e contrattualistica, la consulenza in materia di rispetto delle norme sulla sicurezza e tutela ambientale per un periodo di un anno dall'avvio delle attività.

L'iniziativa prevede inoltre l'opportunità di partecipare ad incontri informativi e formativi, in funzione delle attività svolte, attraverso strutture accreditate presso la Regione Autonoma della Sardegna.

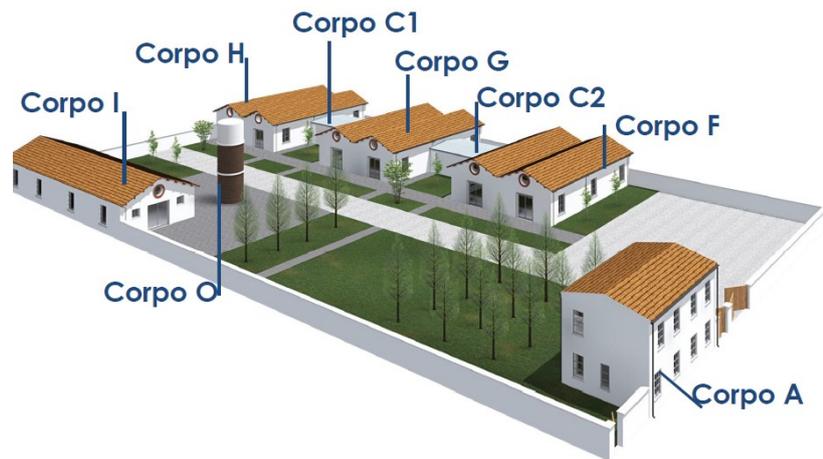
6. STATO ATTUALE DELL'OPERA



Nel corpo A sono state eseguite le demolizioni del solaio di copertura, del solaio di plafone e delle tramezzature interne al piano primo. Nei corpi F e G, le demolizioni della copertura, e posa in opera le nuove capriate, tavolato, impermeabilizzazione e le tegole tipo Coppo Sardo, inoltre sono state intonacate le pareti perimetrali sia all'interno che all'esterno ed è stata posta in opera la gronda interna in acciaio inox. Nelle aree esterne sono iniziate le lavorazioni relative alle reti impiantistiche principali (idrico, fognario e elettrico). In data 14/02/2012 è stato redatto regolare Verbale di consistenza dei lavori in contraddittorio con l'impresa appaltatrice

Il lotto di forma rettangolare si sviluppa su una superficie complessiva di circa 4950 mq, con lato maggiore di circa 89 m e lato minore di 56 m.

Nel lotto sono ad oggi presenti 6 immobili distinti che saranno oggetto dell'intervento congiunto pubblico (Comune di Oristano) e privato (Confartigianato), destinato alla ristrutturazione, riconversione e gestione di un centro servizi per le imprese.



Il primo edificio su due livelli prospiciente al pubblica via di circa 100 mq a piano (corpo A) è destinato alla demolizione al recupero della volumetria per un successivo intervento di ricostruzione.



Alla destra per chi accede sono presenti tre capannoni binati della superficie di circa 310 mq ciascuno (corpi F – G – H) destinati ad ospitare uffici e laboratori per l'erogazione di servizi alle imprese.



L'ultimo capannone presente ubicato sull'angolo sinistro del lotto per chi accede e adiacente alla torre cisterna si sviluppa su una superficie di circa 290 mq (corpo I) destinato ad ospitare l'incubatore per le imprese della ceramica.



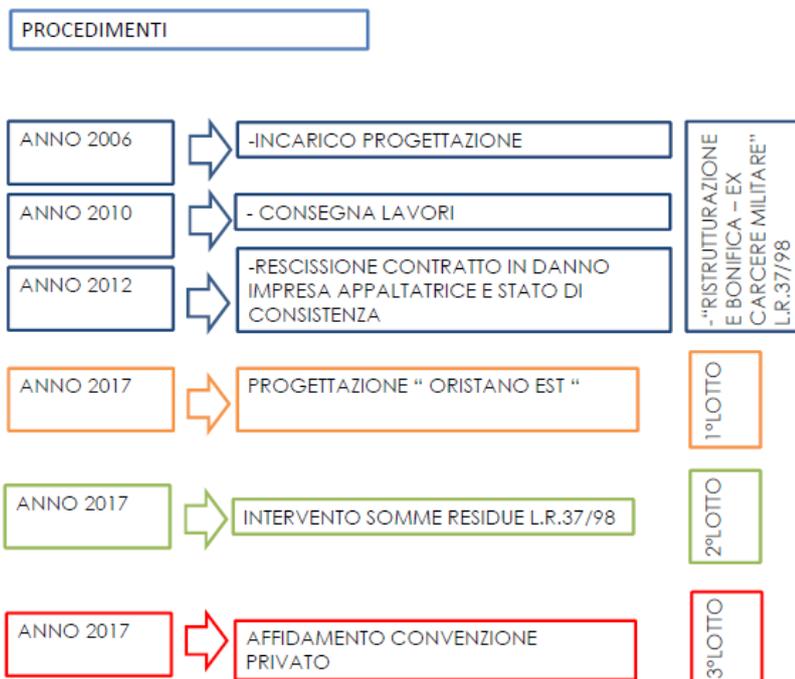
6.a - Documentazione fotografica dello stato attuale







7. ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE



Il 1° lotto prevede il completamento del **corpo H**, la sostituzione pressoché integrale della copertura, l'ultimazione degli intonaci, le finiture esterne ed interne, la posa di infissi metallici, i pavimenti da realizzare in calcestruzzo così come negli altri corpi F e G. Saranno realizzati i **corpi C1** e **C2** con funzione di collegamento tra i capannoni binati destinati a servizi. Saranno realizzate inoltre i sottoservizi destinati a tutti i corpi di fabbrica e parte delle sistemazioni esterne.



Il 2° lotto Il lotto prevede la ristrutturazione del **corpo I**, la messa in sicurezza del **serbatoio idrico O** e la demolizione del **corpo A** posto all'ingresso ed una parte delle sistemazioni esterne.

Saranno completate le sistemazioni esterne consistenti nella realizzazione di parte dei camminamenti pedonali cementizi lungo i fabbricati, di parte della strada carrabile e delle zone di parcheggio dei veicoli e delle aree verdi.



Il 3° lotto prevede il completamento dei **corpi F e G**, previa la posa di infissi metallici, la realizzazione di un pavimento cementizio per rispettare lo spirito del luogo e pareti attrezzate mobili al fine di lasciare il più possibile inalterata la percezione dello spazio e delle coperture di legno a vista. Saranno completate le sistemazioni esterne consistenti nella realizzazione di parte dei camminamenti pedonali cementizi lungo i fabbricati, di parte della strada carrabile e delle zone di parcheggio dei veicoli e delle aree verdi.



QUADRO ECONOMICO INTERVENTI "EX CARCERE MILITARE"

DESCRIZIONE	LOTTO 01	LOTTO 02	LOTTO 03	SOMMATORIA FINALE
	(bando Cristiano est - Presidenza del Consiglio dei Ministri)	(L.R. 37/98)	(intervento privato)	lotto 01+ lotto02+ lotto 03
LAVORI LORDI				
LAVORI A MISURA	€ 226.000,00	€ 350.000,00	€ 220.000,00	€ 796.000,00
ONERI SICUREZZA 3%	€ 6.780,00	€ 10.500,00	€ 6.600,00	€ 23.880,00
IMPORTO TOTALE LAVORI	€ 232.780,00	€ 360.500,00	€ 226.600,00	€ 819.880,00
SOMME A DISPOSIZIONE				
IVA LAVORI(10%) ED ONERI	€ 23.278,00	€ 36.050,00	€ 22.660,00	€ 81.988,00
ACCORDI BONARI (3,0 %)	€ 9.000,00	€ 14.302,50	€ 9.000,00	€ 32.302,50
INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE 2% (art 113 DL 50/2016)	€ 4.655,60	€ 7.210,00	€ 4.532,00	€ 16.397,60
SPESE TECNICHE COMPRESSE DI IVA E C.I.	€ 26.828,84	€ 55.900,00	€ 34.000,00	€ 116.728,84
CONTRIBUTO AVCP-ANAC	€ 225,00	€ 250,00	€ 225,00	€ 700,00
PUBBLICITA'	€ 500,00	€ 500,00	€ 550,00	€ 1.550,00
IMPREVISTI	€ 2.732,56	€ 2.037,50	€ 2.433,00	€ 7.203,06
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 67.220,00	€ 116.250,00	€ 73.400,00	€ 256.870,00
TOTALI	€ 300.000,00	€ 476.750,00	€ 300.000,00	€ 1.076.750,00

7.a - L'intervento privato di Confartigianato

Lo stato attuale

Oggetto degli interventi sono i due capannoni, denominati F e G, situati all'interno della vasta area che includeva, oltre all'ex carcere militare, un vecchio edificio situato in prossimità dell'ingresso, una torre-cisterna da ristrutturare e altri due capannoni, quasi contemporanei ai primi e oggetto di intervento di restauro da parte dell'amministrazione comunale con affidamento ad altri progettisti.

Gli edifici in progetto si presentano in condizioni di interruzione forzata dei lavori, sospesi da circa 8 anni per vizi e problematiche ormai superate.

Arrivano così, ai giorni nostri, privi di pavimentazione, finiture, infissi e impianti vari.

Progetto preliminare

L'intervento proposto da CONFARTIGIANATO prevede la riqualificazione dei capannoni denominati in progetto F e G, le sistemazioni di alcune aree esterne e altre lavorazioni minori.



I sistemi decorativi artigianali

All'interno delle aree di lavoro e di formazione e nei rispettivi ingressi, una serie di pannelli decorativi rafforzeranno l'immagine di CONFARTIGIANATO.

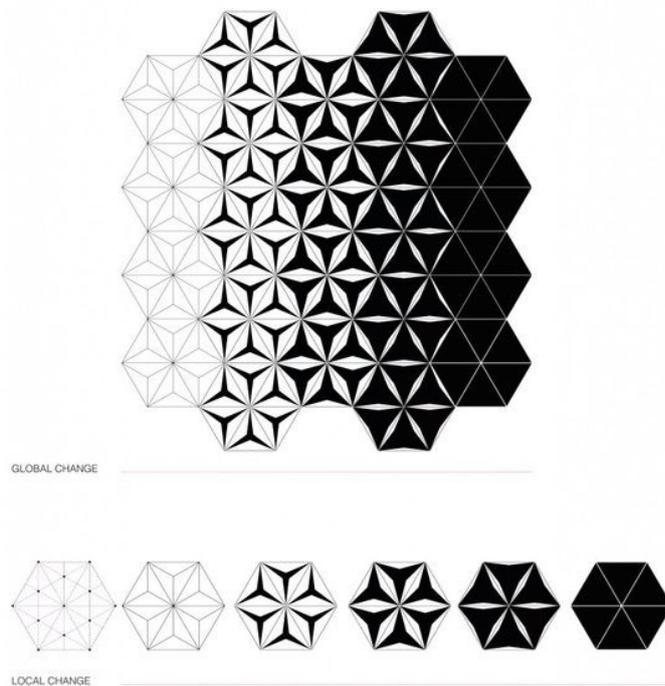
Saranno interamente realizzati dagli artigiani. Si tratta di un sistema modulare da comporre all'interno delle aree basato sullo sviluppo della forma geometrica dell'esagono.

Eugenio Tavolara o Costantino Nivola operavano negli ambienti

Le materie prime, lavorate dagli artigiani del legno, della ceramica, del ferro, del vetro ecc. saranno così messe in risalto creando un'immagine forte e originale e al tempo stesso un consegnando all'osservatore, un messaggio di cooperazione e di laboriosità.

Il sistema modulare decorativo: le parti scure saranno la materia

prima lavorata artigianalmente.



Edificio F

Sarà la sede degli uffici operativi di CONFARTIGIANATO e della società di servizi da essa promossa Artigian Service. All'ingresso, composto da una vetrata - bussola, ci sarà un'area di accoglienza con un tavolo, uguale a tutti gli altri da lavoro presenti nel grande e unico ambiente. A separare fisicamente e visivamente ci saranno solamente due volumi, realizzati con delle pannellature di legno composito insonorizzante, a pianta esagonale, all'interno dei quali una postazione per entrambi riceverà gli utenti garantendo l'eventuale riservatezza richiesta.



Lo schema distributivo in pianta, rispetta il ritmo spaziale scandito dai pilastri centrali, portanti, con i mattoni lasciati con la posa a

vista.



I tavoli e gli altri accessori di arredamento come i box contenitori dei documenti e degli archivi inseriti all'interno dell'ambiente, saranno realizzati dagli artigiani di CONFARTIGIANATO, incluso il soppalco - archivio collocato nel fondo del capannone, con un'area attrezzata nella quale sarà incluso l'ufficio direzionale. Nella parte inferiore del soppalco verrà allestita una serie di pannelli di legno per contenere e custodire alcune parti archivistiche, ottimizzando sia gli spazi, offrendo migliore visibilità, che gli interni dell'archivio.



Il soppalco, realizzato in metallo e verniciato di nero opaco, sarà realizzato da maestranze artigiane e sarà raggiungibile tramite una scaletta . Collocata in fondo all'edificio avrà una funzione scenografica d'effetto, abbracciando per intero il lato corto dell'edificio.



Le postazioni di lavoro saranno costituite da dei comodi tavoli ovali, con i piani verniciati con laccature antigraffio e struttura portante metallica a quattro gambe. Realizzati dagli artigiani di Confartigianato, i tavoli avranno l'area perimetrale libera, permettendo così agli operatori maggiore fruibilità degli spazi circostanti rendendo più confortevole il lavoro. Le sedie per le postazioni degli uffici, da produzioni seriali, saranno previste con gli schienali e le sedute anatomiche.



I volumi contenitori, distribuiti all'interno dell'ambiente, delimitano le varie funzioni e le varie competenze degli uffici. La funzione, quindi, oltre che quella di contenitori chiusi a supporto degli uffici, sarà quella di suddividere visivamente i diversi ambienti senza però chiuderli limitandone la visibilità. Gli spazi di collegamento, inseriti tra i capannoni F e G e G con H, progettati in condivisione con altro studio di progettisti, saranno dotati di servizi igienici per le utenze degli uffici e per il pubblico. Delimiteranno un'area interna, verde, come un piccolo patio accessibile dal loro interno. Servirà come sia come spazio per l'accesso ai vani tecnici sia come piccola area giardino visibile dall'ultima finestra degli uffici. I collegamenti tra F e G saranno ampi e fruibili, dotati di uscite di emergenza verso l'area principale.



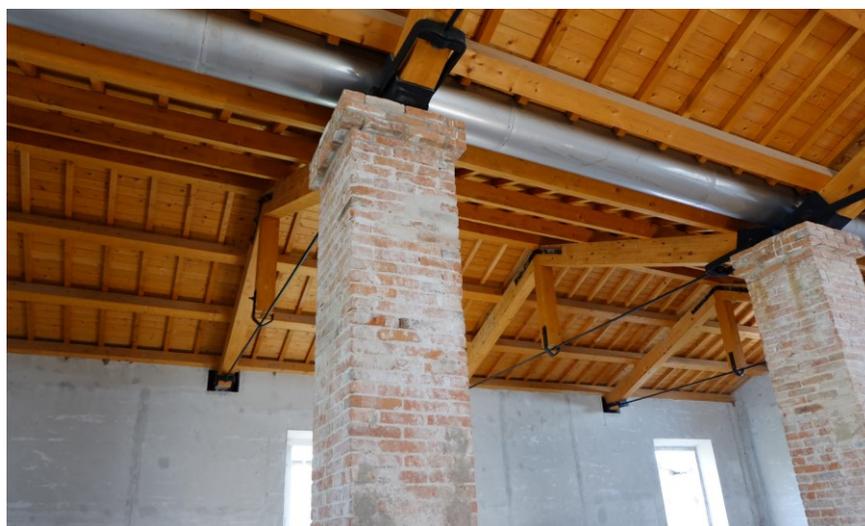
Il soppalco, realizzato in metallo e verniciato di nero opaco, sarà realizzato da maestranze artigiane e sarà raggiungibile tramite una scaletta . Collocata in fondo all'edificio avrà una funzione scenografica d'effetto, abbracciando per intero il lato corto dell'edificio. Le postazioni di lavoro saranno costituite da dei comodi tavoli ovali, con i piani verniciati con laccature antigraffio e struttura portante metallica a quattro gambe. Realizzati dagli artigiani di Confartigianato, i tavoli avranno l'area perimetrale libera, permettendo così agli operatori maggiore fruibilità degli spazi circostanti rendendo più confortevole il lavoro. Le sedie per le postazioni degli uffici, da produzioni seriali, saranno previste con gli schienali e le sedute anatomiche.

Edificio G

Le aule didattiche, multimediali e di formazione, saranno inserite all'interno del capannone G, gemello a F. Le partizioni saranno di legno composito fonoassorbente e tutti gli ambienti saranno chiusi, in copertura, da ulteriori pannellature fonoassorbenti bianche (per il coefficiente di luminosità). I corridoi, ovvero gli spazi distributivi alle varie aule, saranno liberi dai pannelli di copertura permettendo così agli utenti la visione e la percezione dello spazio contenitivo del capannone G con le sue capriate di legno e il tavolato.



Allo stato attuale i capannoni presentano al loro interno un canale di gronda a vista in acciaio inox. E' previsto in questo caso un intervento di isolamento termico in tutta la lunghezza degli edifici per rendere fruibile e abbattere le trasmittanze termiche tra esterno ed interno.



Edificio I

L'edificio individuato in planimetria con la lettera I è disposto sul lato sinistro della proprietà e presenta 2 lati al confine con altra proprietà. Il lato lungo libero si affaccia sullo spiazzo interno e sulla torre cisterna al lato opposto ai corpi di fabbrica F, G e H collegati tra loro dai blocchi servizi. La destinazione dell'edificio I sarà quella di ospitare l'incubatore per le imprese della ceramica (proposta progettuale del piano generale Proposta 17 10 OO.PP.

L'intervento, previsto nel Piano delle OOP 2016/2018, consiste nel completamento della riqualificazione dell'ex carcere militare. L'intervento, avviato alcuni anni orsono è stato interrotto per problemi con l'impresa esecutrice. Oggi deve essere ripreso per realizzare un centro per la valorizzazione dell'artigianato tipico locale, ed in particolare per il recupero della tradizione dei figoli e delle ceramiche artistiche. La proposta privata n. 13 della Confartigianato è funzionale alla gestione integrata degli spazi da adibire a laboratorio e centro espositivo.

8. SCELTE TECNICHE E STILISTICHE

L'illuminazione

E' previsto in progetto lo studio illuminotecnico degli ambienti di lavoro e didattici, per il quale sono già state analizzate in via preliminare le fattibilità tecniche tra comfort lavorativo e resa illuminante.

Sono stati valutati diversi sistemi di illuminazione e per una maggiore efficienza sono stati inseriti e quantificati economicamente all'interno del progetto preliminare, dei sistemi modulari a barre sospese LED illuminanti con gradazione solare (4000 - 5000 K).

Gli infissi

Congiuntamente all'altro team di progettazione incaricato dall'UT di Oristano, si è optato per l'installazione di infissi di alluminio grigio. Il risultato finale sarà quello di un ambiente insonorizzato e isolato termicamente grazie ai tagli termici e ai vetri-camera a basso emissivo.

I disegni degli infissi richiameranno l'aspetto industriale del luogo con i vetri compartimentati a moduli rettangolari.

Si riprodurranno gli stessi ritmi anche per le porte dei moduli - ufficio esagonali e per la bussola di ingresso.

La pavimentazione

La pavimentazione sarà realizzata in cemento industriale levigato con effetto nuvolato per rendere l'ambiente rispondente al luogo originario.

La copertura

Il progetto attuato dal team precedente ha previsto, come isolante, un unico strato di manto ardesiato da inserire tra il tavolato e le tegole di copertura.

Con il passare degli anni e l'abbandono forzato del cantiere, numerose infiltrazioni di acque meteoriche e piante infestanti, alcune parti del legno portante si sono degradate.

L'intervento previsto in progetto, fondamentale per la riuscita stessa dell'opera, attuerà l'inserimento di un nuovo manto di copertura ma con una sottostante barriera isolante adeguata alla funzione principale degli ambienti.

Gli impianti fotovoltaici

Il progetto preliminare prevede un sistema di approvvigionamento energetico fotovoltaico mediante la collocazione nelle coperture dei capannoni F e G (o eventualmente in una pensilina da installare nell'area dei parcheggi)

Gli esterni

All'esterno verrà realizzato un ampio parcheggio collocato all'inizio del camminamento pedonale.

In progetto preliminare, per scelta economica, è stato optato un temporaneo strato di ghiaia di fiume lavata. Il vialetto che conduce sino al fondo dell'area sarà anch'esso di ghiaia, mentre i camminamenti pedonali, dotati di un sistema di illuminazione notturna, saranno definiti da una pavimentazione di pietra a tagli regolari.

UNIONE PROVINCIALE ARTIGIANI
VIA CAMPANELLI N. 41
09170 ORISTANO
COD. FISC. 80006390951

STATO PATRIMONIALE

	ANNO CORRENTE	ANNO+1	ANNO+2	ANNO+3
<u>ATTIVITA'</u>				
IMMOBILIZZAZIONI	€ 269.271,89	€ 724.860,89	€ 724.860,89	€ 724.860,89
PARTECIPAZIONI	€ 53.847,00	€ 53.847,00	€ 53.847,00	€ 53.847,00
CREDITI COMM.LI	€ 1.200,00	€ 1.300,00	€ 1.450,00	€ 1.500,00
BANCHE	€ 16.516,00	€ 17.200,00	€ 18.300,00	€ 18.500,00
CASSA	€ 850,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
ERARIO CONTO IVA				
CREDITI DIVERSI				
<u>TOTALE ATTIVITA'</u>	€ 341.684,89	€ 799.207,89	€ 800.457,89	€ 800.707,89
<u>PASSIVITA'</u>				
CAPITALE SOCIALE				
CAPITALE NETTO	€ 133.703,51	€ 139.989,15	€ 108.592,14	€ 64.248,50
F.DI AMM.TO	€ 122.766,89	€ 153.675,50	€ 184.584,11	€ 215.492,72
MUTUI		€ 400.000,00	€ 384.658,47	€ 368.902,29
DEBITI VS. FORNITORI	€ 800,00	€ 650,00	€ 750,00	€ 1.200,00
DEBITI A BREVE TERMINE				
DEBITI VS. BANCHE				
FONDO ACC.TO TFR	€ 84.385,00	€ 95.185,00	€ 106.385,00	€ 118.885,00
<u>TOTALE A PASSIVITA'</u>	€ 741.655,40	€ 773.508,12	€ 662.828,54	€ 280.941,22
UTILE D'ESERCIZIO	€ 29,49	€ 9.708,24	€ 15.488,17	€ 31.979,38
<u>TOTALE A PAREGGIO</u>	€ 341.684,89	€ 799.207,89	€ 800.457,89	€ 800.707,89
<u>CONTO ECONOMICO</u>				
<u>RICAVI</u>				
FATTURATO	€ 204.513,27	€ 261.300,00	€ 277.520,00	€ 300.952,40
RIMANENZE FINALI				
ALTRI PROVENTI				
<u>TOTALE RICAVI</u>	€ 204.513,27	€ 261.300,00	€ 277.520,00	€ 300.952,40
<u>COSTI</u>				
ACQUISTI	€ 186,14	€ 190,00	€ 207,10	€ 212,80
RIMANENZE INIZIALI				
SPESE PER IL PERSONALE	€ 186.089,54	€ 195.000,00	€ 202.837,60	€ 207.200,00
SPESE GENERALI E VARIE	€ 10.217,00	€ 15.000,00	€ 18.000,00	€ 21.000,00
AMMORTAMENTI	€ 7.991,10	€ 30.908,61	€ 30.908,61	€ 30.908,61
ONERI FINANZIARI		€ 10.493,15	€ 10.078,52	€ 9.651,61
<u>TOTALE COSTI</u>	€ 204.483,78	€ 251.591,76	€ 262.031,83	€ 268.973,02
UTILE D'ESERCIZIO	€ 29,49	€ 9.708,24	€ 15.488,17	€ 31.979,38
<u>TOTALE</u>	€ 204.513,27	€ 261.300,00	€ 277.520,00	€ 300.952,40