



# COMUNE DI CENTO

## Provincia di Ferrara

Avviso Pubblico 1-2022 finalizzato all'individuazione di Enti del Terzo Settore disponibili per la co-progettazione e successiva gestione, di proposte progettuali da finanziare nell'ambito del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale", investimento 1.2.3 "Stazione di Posta" - Progetto finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU - CUP F34H22000260006

Intervento in Cento, Via Breviglieri 2/2 - (FE)

Studio di Fattibilità      Definitivo      Esecutivo



**PROGETTO STUDIO DI FATTIBILITA': UFFICIO TECNICO VI° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

.....

### RELAZIONE DESCRITTIVA

**Rev. 03**

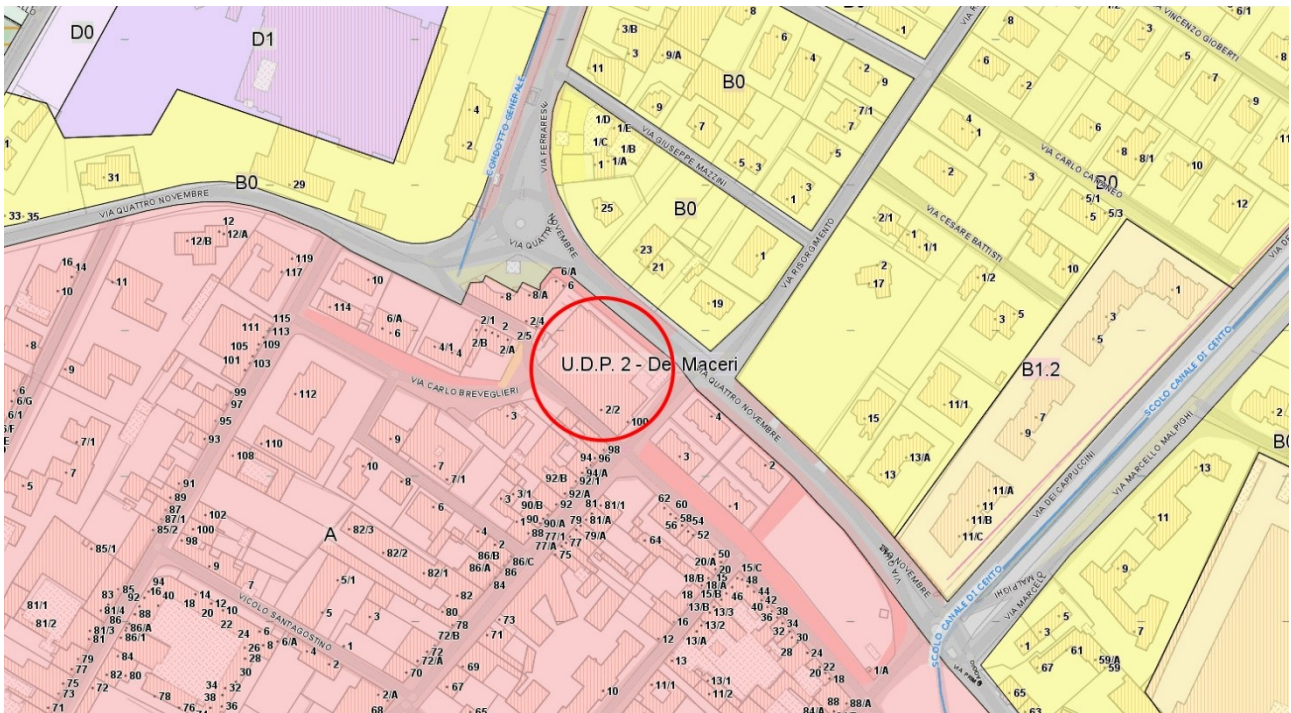
scala 1:100  
scala 1: - -  
scala 1: - -

**Note:**

**Data:**

# 1. Premessa e inquadramento

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione di un edificio attualmente dismesso ubicato in un'area centrale a prevalente destinazione residenziale: la rifunzionalizzazione del manufatto sarà ottenuta a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione completa, necessaria al fine di superare i limiti costruttivi, tipologici connessi alla significativa anzianità di costruzione dell'edificio, alle modalità di esecuzione dello stesso, spesso caratterizzate da interventi realizzati in fasi successive, dal ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche troppo semplificate al punto di non poter essere riconfigurate per conformarsi ai requisiti di sicurezza ed efficienza energetica imposti dalle attuali discipline che norma gli interventi edilizi, e, da ultimo, dal grave danneggiamento subito in seguito agli eventi sismici verificatisi nel mese di maggio 2012.



stralcio PRG – SIT Comune di Cento

Il fabbricato ricade in area densamente urbanizzata a tessuto consolidato di centro storico, disciplinato dall' art. 53 del P.R.G. vigente.

## 2. Finalità e obiettivi

Il nuovo spazio dedicato alla Stazione di Posta occuperà l'intero piano primo della struttura, con accesso pertinenziale dal piano terra, dotato di impianto ascensore e sarà dimensionato per accogliere 10/12 ospiti per il pernottamento notturno con possibilità di disporre di ulteriori 10 posti per l'esclusivo consumo dei pasti e/o l'eventuale utilizzo delle dotazioni igienico sanitarie.



La dotazione degli ambienti sarà composta rispettivamente da spazi per la gestione amministrativa, spazi di servizio, spazi comuni e camere per l'alloggio con le seguenti dimensioni e capacità

Spazi funzionali			
destinazione d'uso	N° ambienti	N° max occupanti	S. complessiva in mq
Uffici	2	3	32
Letto oper. notturno	1	1	11
Sala comune/pasto	1	20	43
Cucina/spor. pasti	1		21
Sala comune fumatori	1	8	19
Camere pernottamento	3	12	95
Spazi di servizio			
Destinazione d'uso	N° ambienti	dotazione	S. complessiva in mq
Lavanderia	1	2 lavatrici	14
Spogliatoi + docce	2	3+3 docce 2+2 lav.	36
Wc zona giorno	2	1+1 wc + lav	9
Wc zona giorno (disab)	1	1 wc+ lav	3.6
Wc zona notte	2	3+3 wc + lav.	26
Ricovero animali aff.	1	2 box	18
Deposito bagagli	1		
Connettivo e distribuzione			
Tipologia	Dotazione		
Accesso	1 accesso su pubblica via al PT		

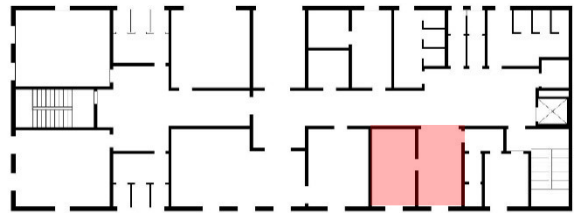
Scale emergenza	2 corpi scala interni all'edificio
Ascensore	1 vano ascensore interno
Connettivo	Distribuzione lineare su vani prospicienti

### **3. Descrizione di dettaglio degli spazi**

In riferimento allo schema precedente la dotazione degli spazi e degli ambienti al servizio dell'attività è articolata come di seguito.

#### **Uffici amministrativi**

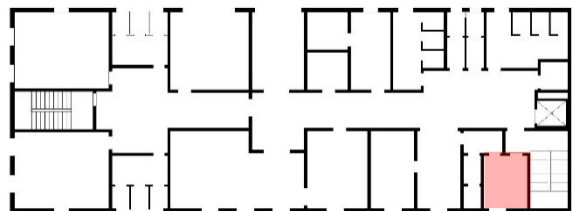
Ubicati in prossimità dell'accesso in grado di garantire un'efficace azione di sorveglianza visiva, sono costituiti da due ambienti separati; il primo con accesso diretto dal corridoio di sbarco dell'ascensore e scale, è destinato a



svolgere l'attività di accoglienza/assistenza degli ospiti in ingresso. Il secondo, con accesso indiretto è invece destinato al coordinatore della struttura con possibilità di ospitare anche riunioni di piccoli gruppi (5-6 persone). Entrambe gli uffici afferiscono ad un servizio igienico dedicato in sola condivisione con la camera dell'operatore notturno.

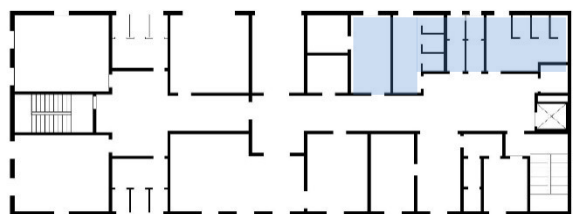
#### **Posto letto operatore notturno**

Nella struttura è presente una camera per la permanenza dell'operatore con compito di sorveglianza / guardiania notturna: la camera con accesso diretto dal vano scala consente di essere raggiunta senza necessariamente transitare per gli ambienti di distribuzione comune: inoltre dalla stessa, attraverso un disimpegno è possibile, in caso di necessità, accedere direttamente agli uffici.



#### **Spogliatoi e docce**

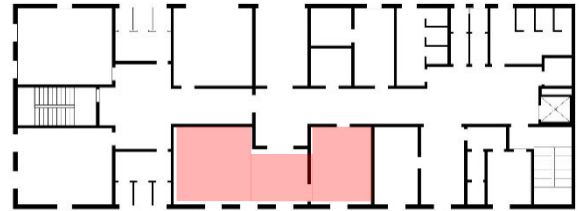
In prossimità dell'accesso al piano sono collocate due batterie di docce con attigui servizi igienici divisi per genere, così da essere facilmente accessibili anche ad eventuali utenti che non vogliono utilizzare il servizio di pernottamento: complessivamente la dotazione è



composta di 3+3 docce con area spogliatoio e zona lavandini, che consente l'utilizzo contemporaneo di 6 ospiti.

### **Sala comune e locale sporzionamento pasti**

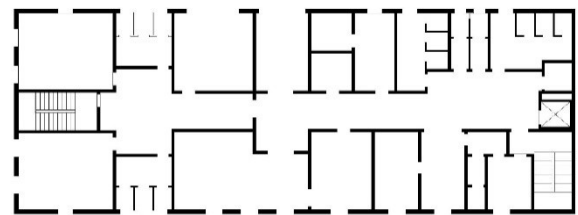
La struttura è dotata di un locale per il consumo dei pasti, che svolge anche la funzione di sala comune in grado di ospitare complessivamente 20 avventori: il locale attrezzato con tavoli e seggiole in materiale sanificabile è collegato



direttamente al locale cucina/ricevimento pasti, all'interno del quale avverrà la consegna dei pasti di tipo "monoporzione", e dove saranno presenti distributori automatici di bevande.

### **Sala fumatori**

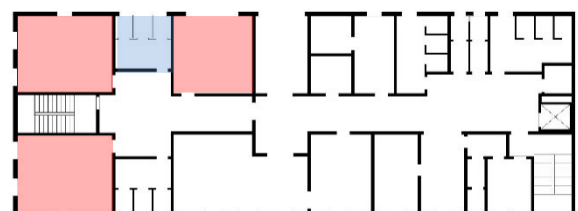
Non sussistendo la possibilità di poter disporre di uno spazio all'aperto di ragionevoli dimensioni, adeguatamente confinato e riparato, al fine di non creare aggregazioni spontanee di fumatori all'esterno in prossimità dell'ingresso, il progetto



prevede la realizzazione di un ambiente all'interno del quale grazie ad un sistema di ventilazione e ricambio meccanico sia possibile fumare, senza che i residui di combustione possano raggiungere gli ambienti limitrofi, e/o possano accumularsi in maniera eccessiva all'interno dello stesso: tale dotazione è stata posta in prossimità della sala comune e della zona notte così, così da essere facilmente raggiungibile sia durante l'attività diurna che durante la permanenza notturna.

### **Camere pernottamento e blocchi servizi**

La disponibilità 12 posti letto è suddivisa in n°3 camere di dimensioni affini con un rapporto superficie/posto letto di circa 8 mq/letto, pertanto consistentemente superiore ai minimi dimensionali richiesti per strutture di

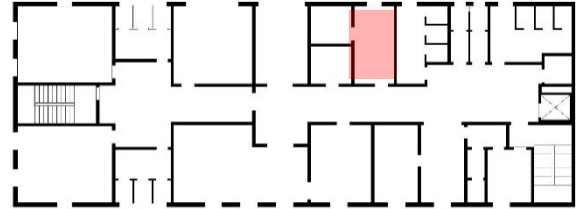


accoglienza assimilabili per tipologia: tale condizione consentirà di beneficiare di un livello di comfort adeguato con possibilità di poter dotare la camera delle attrezzature necessarie ( seggiole/comodini/armadi ecc..). Le camere sono strategicamente disposte

a ridosso delle due batterie dei servizi igienici suddivise per genere, (3+3 wc/ lavandini), e della scala posteriore che funge da via d'esodo in caso di emergenza

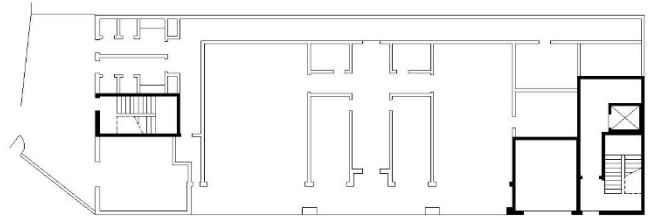
### **Locale lavanderia**

A ridosso delle batterie di docce / spogliatoi è collocato il locale lavanderia, che per lo stesso principio già esposto potrà essere comodamente utilizzato anche da coloro che non vorranno pernottare in struttura.



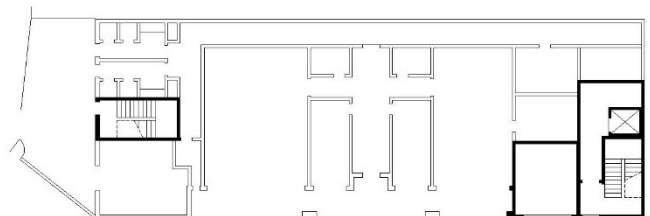
### **Box per animali da affezione**

Al fine di garantire la possibilità di sosta/ricovero di eventuali animali da affezione da parte degli eventuali utenti, al piano terra è presente un'area "loggiate" pertanto dotata di un'ampia apertura permanente verso l'esterno, all'interno della quale sono presenti n°2 box in grado di ospitare altrettanti "ospiti".



### **Deposito Bagagli**

L'edificio è dotato di una modesta area di pertinenza opportunamente recintata e confinata, raggiungibile da uno dei due copri scala presenti, all'interno della quale sarà possibile ricavare lo spazio necessario per il deposito temporaneo dei bagagli, che opportunamente riparati potranno essere direttamente custoditi all'esterno, evitando il rischio di contaminazione da parassiti degli ambienti interni.



#### **4. Riferimenti normativi**

Il dimensionamento degli ambienti è stato effettuato in accordo con quanto previsto dalle seguenti norme:

##### **Superfici minime degli ambienti:**

DGR 19/12/2005 n° 2186 – Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità – Strutture Extra-alberghiere - Ostelli

##### **Requisiti igienico-sanitari degli ambienti:**

Regolamento Comunale d'igiene del Comune di Cento

##### **Sicurezza**

DM 09/04/1994 e smi ( rif. Titolo III – strutture < 25 posti letto)

#### **5. Requisiti generali del progetto**

Al fine di garantire una efficace semplificazione gestionale, tutti gli ambienti sono dotati idonee finestrate in parete che consentono di ottenere un efficace livello di illuminazione ed areazione naturale senza dover far ricorso a sistemi di ventilazione meccanici e/o artificiali, con conseguente presenza di sistemi di filtraggio di non semplice sanificazione.

Le principali dorsali di distribuzione degli impianti tecnologici transiteranno al di sopra del controsoffitto, garantendone pertanto l'ispezionabilità e la semplicità di intervento in caso di malfunzionamento.

Le superfici di usura quali pavimenti e rivestimenti saranno realizzate con materiali resilienti a matrice vinilica in rotolo che garantiscono un altissimo livello di sanificazione uniti ad un alto grado di resistenza, in special modo nei confronti delle sbrecciature da impatto.

Tutti meccanismi di comando delle componenti sanitarie saranno dotate di temporizzatore e regolatore di temperatura al fine di prevenire sprechi e/o consumi accidentali.

#### **5. Considerazioni sul valore del bene immobile**

Come su esposto, l'intervento previsto consisterà nella realizzazione di un nuovo complesso edilizio, organizzato su due livelli, attraverso la demolizione e la ricostruzione dell'attuale fabbricato inagibile e lo spazio destinato alla futura stazione di posta

coinciderà con il solo primo piano, mentre il piano terra sarà dedicato a sede per attività di volontariato.

Visto che il fabbricato nel suo complesso sarà oggetto di un nuovo futuro impianto catastale, si ipotizza una destinazione d'uso B1, equivalente a convitti, studentati, ecc..

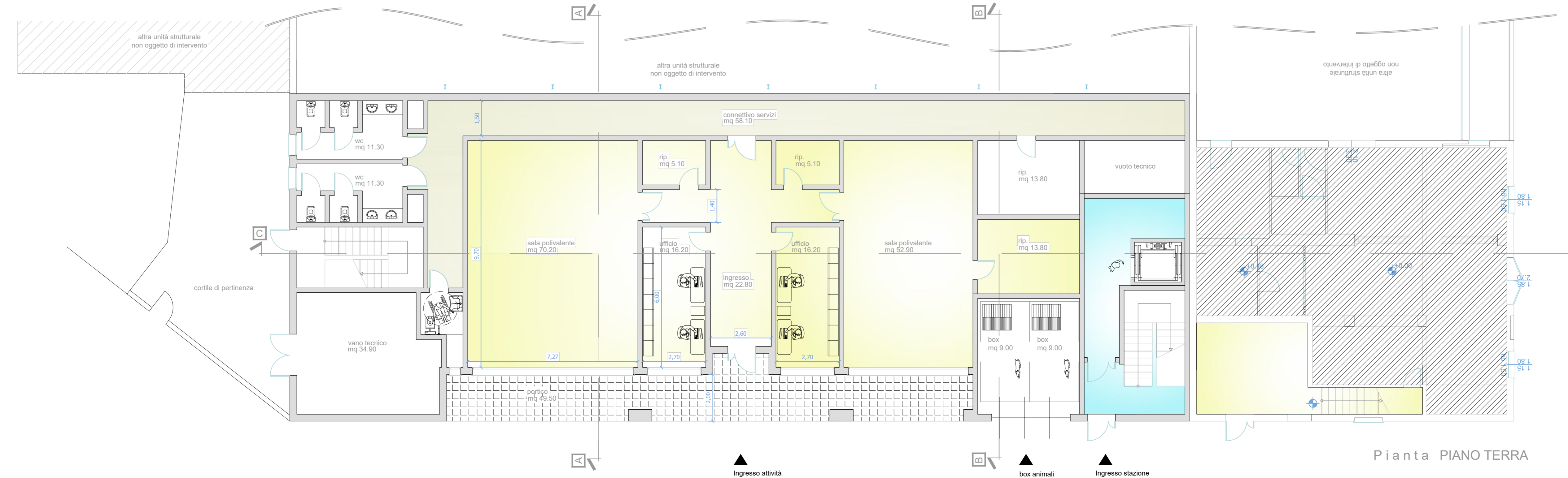
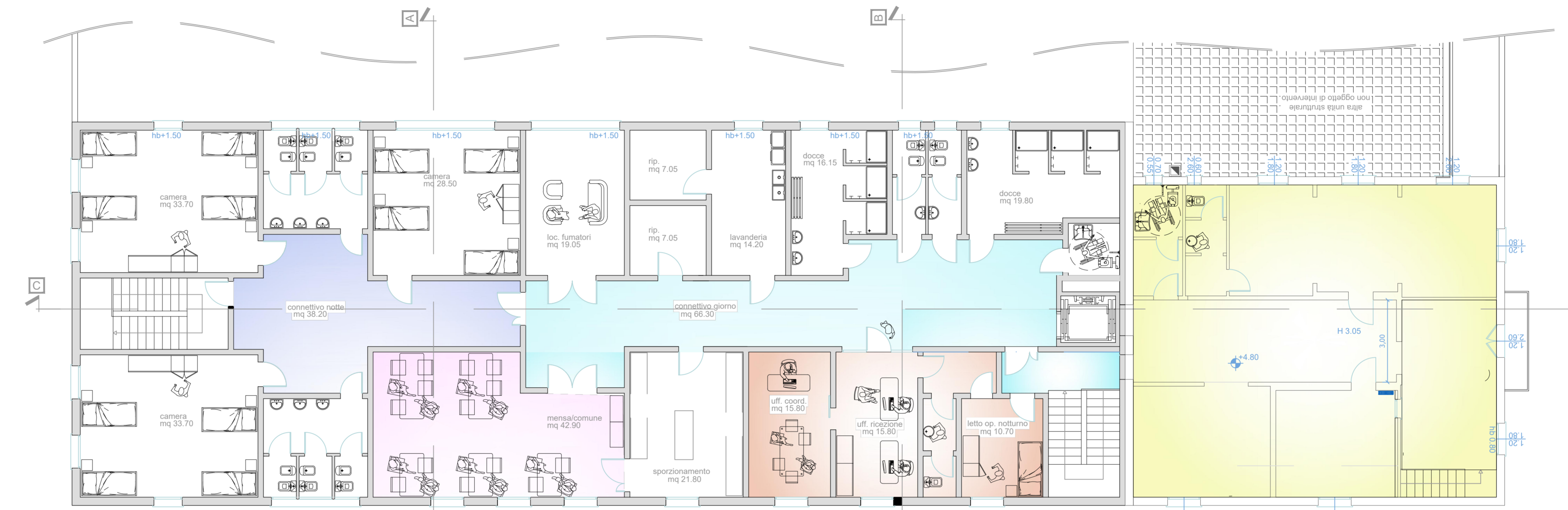
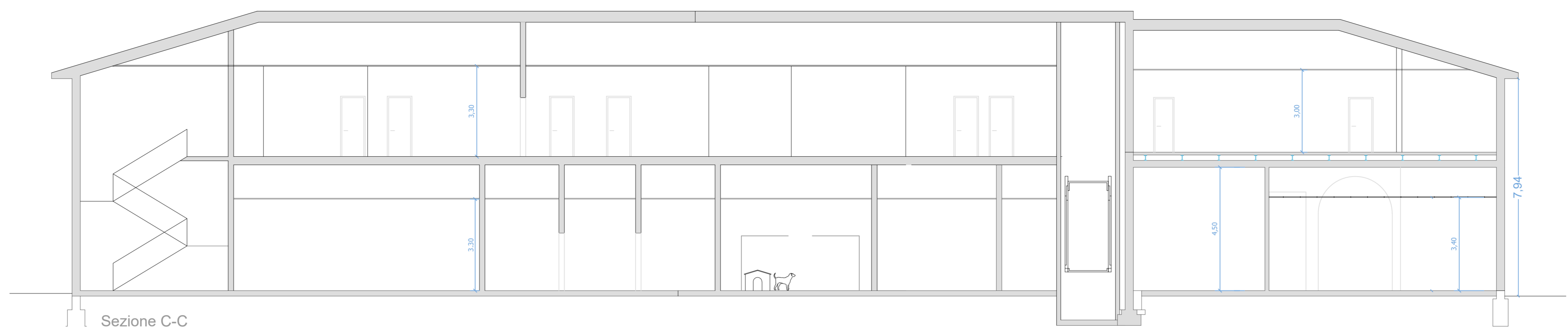
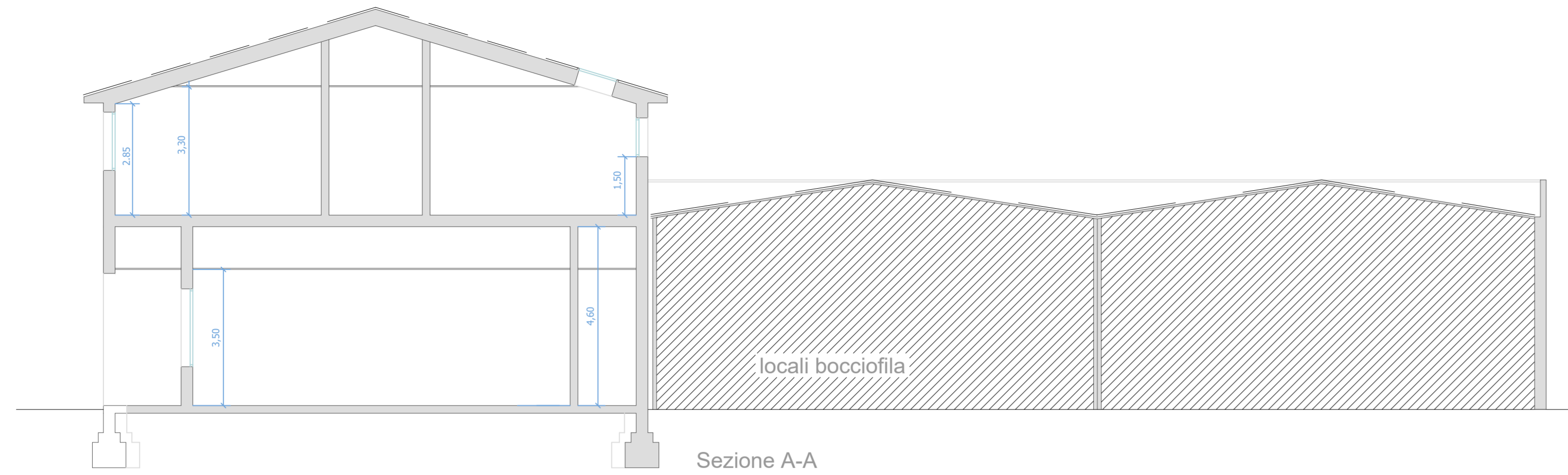
Tenendo in considerazione la zona urbanistica, nella quale l'immobile ricadrà, e la consistenza e le caratteristiche costruttive dello stesso, a seguito dell'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il valore di mercato per l'intero edificio possa oscillare tra un minimo di Euro 1.045.000,00 e un massimo di Euro 1.430.000,00.

Parallelamente, si ipotizza che il quadro tecnico economico relativo alla fattibilità del complesso edilizio ammonti ad un importo totale di Euro 2.110.000,00, di cui l'importo presunto dei lavori sarà pari a Euro 1.600.000,00, oltre all'I.V.A. e agli oneri accessori.

Di conseguenza, alla luce delle considerazioni su esposte, si ritiene che dal punto di vista commerciale la stima della futura stazione di posta possa corrispondere al 50% degli importi su indicati, ovvero indicativamente Euro 800.000,00.

Il Responsabile del  
Servizio OO.PP. Patrimonio e Mobilità  
- *ing. Andrea Curella* -

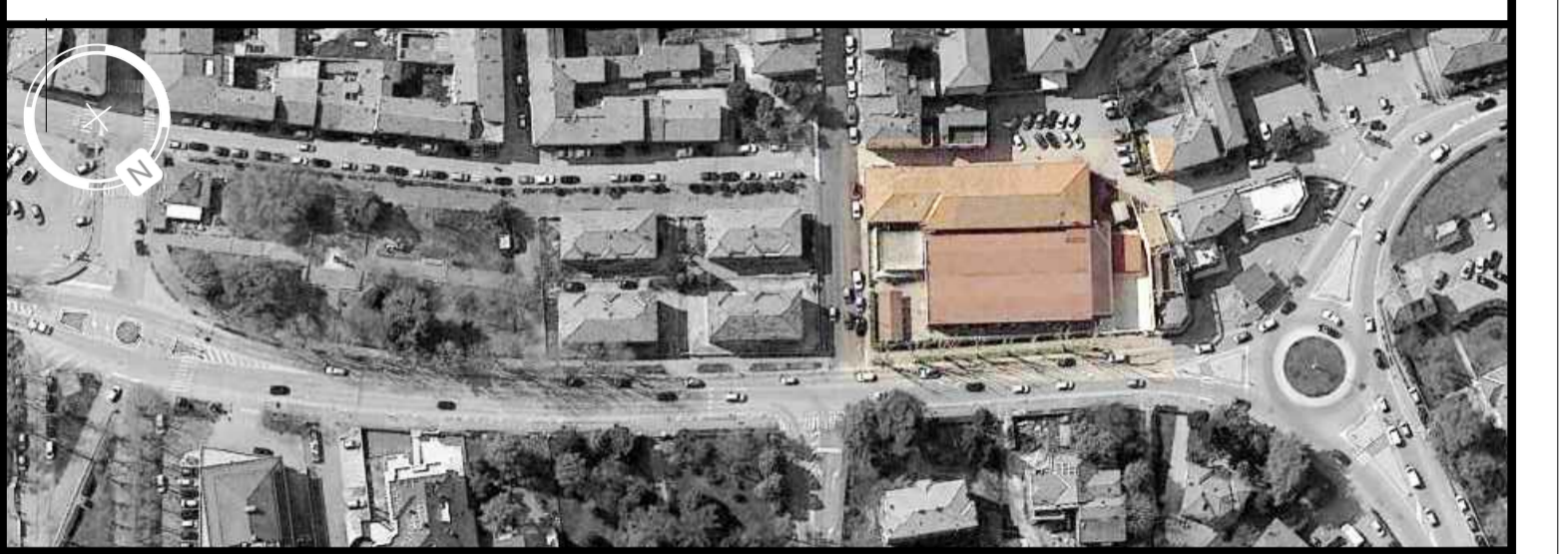




Avviso Pubblico 1-2022 finalizzato all'individuazione di Enti del Terzo Settore disponibili per la co-progettazione e successiva gestione, di proposte progettuali da finanziare nell'ambito del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale", investimento 1.2.3 "Stazione di Posta" - Progetto finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU-CUP F34H22000260006

Intervento in Cento, Via Breviglieri 2/2 - (FE)

■ Studio di Fattibilità □ Definitivo □ Esecutivo



PROGETTO STUDIO DI FATTIBILITA': UFFICIO TECNICO VI° SETTORE - LAVORI PUBBLICI

Rev. 03

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

scala 1:100  
 scala 1: - -  
 scala 1: - -

Note: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Dimensioni minime camere DRG 19 dicembre 2005 n° 2186

destinazione	tipologia	s. min	s. posto aggiuntivo	s. min 4 posti letto	s. progetto
c. letto	doppia	mq 10	+ mq 4	mq 18	mq 28 - 33,70

Dotazioni servizi con bagni comuni DRG 19 dicembre 2005 n° 2186

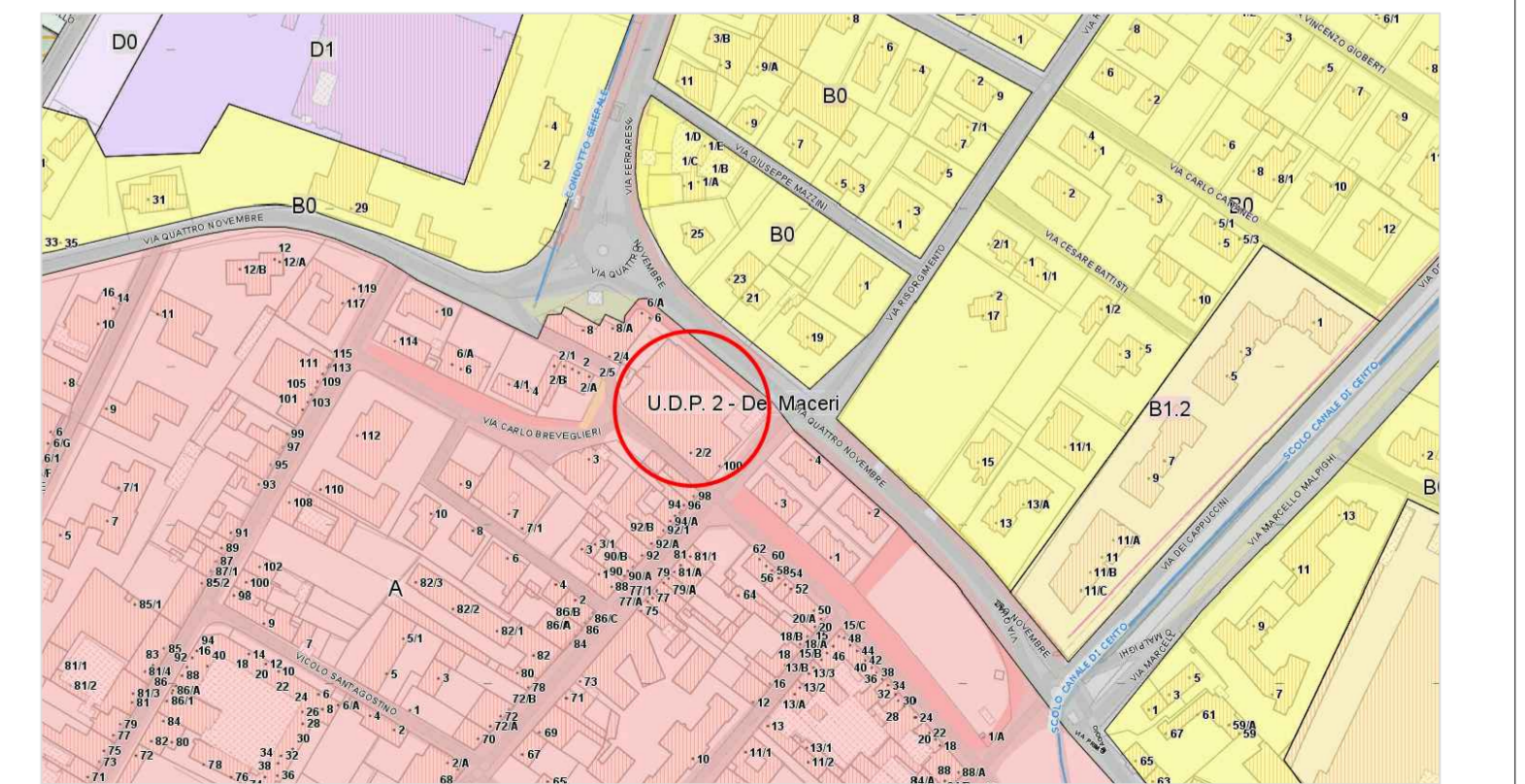
tipologia	dot. minima	posti letto totali	dot. complessiva	dot. progetto
lavabo	1/5 posti letto	12	3 lavabi	8 lavabi
wc	1/8 posti letto	12	2 wc	8 wc
doccia	1/8 posti letto	12	2 docce	8 docce

Dotazioni sale comuni coincidenti con zona consum. pasti DRG 19 dicembre 2005 n° 2186

destinazione	dot. minima	posti letto totali	dot. complessiva	dot. progetto
sala comune	mq 0,8+1/p. letto	12	mq 21,60	mq 42,90

Dotazioni sale comuni esclusive DRG 19 dicembre 2005 n° 2186

destinazione	dot. minima	posti letto totali	dot. complessiva	dot. progetto
sala comune	mq 0,8/p. letto	12	mq 20 (min)	mq 21,44



Stralicio planimetrico P.R.G.  
 Centro storico - Zona A - Art. 53