



**Lecce  
Social  
Housing**  
Parco Ex Galateo

**CONCORSO INTERNAZIONALE  
DI PROGETTAZIONE PER LA  
RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE  
DENOMINATO “EX GALATEO”**

Documento Preliminare alla Progettazione

## **Stazione Appaltante**

*Puglia Valore Immobiliare srl - Arca Sud Salento*

## **Responsabile Unico del Procedimento**

*Arch. Carmen D'Onghia*

## **Assistenti al RUP**

*Dott. Francesco Panese - Arca Sud Salento*

*Arch. Marcella Marcuccio - Arca Sud Salento*

*Ing. Claudio Sanapo - Città di Lecce*

## **Stesura del Documento Preliminare alla Progettazione**

*Arch. Carmen D'Onghia*

*Ing. Marco Barbara*

## **Informazioni Concorso**

## 1. PREMESSA

La Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione S.r.l.”, in sigla “P.V.I.”, società interamente partecipata dalla Regione Puglia, che ha per oggetto la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare ex Asl, è proprietaria del complesso ospedaliero denominato Ex Galateo. In accordo con il Comune di Lecce, l’Arca Sud Salento, la Regione Puglia e la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto, ha sottoscritto un protocollo d’intesa per la valorizzazione del compendio immobiliare Ex Galateo.

I soggetti coinvolti, in virtù di un crescente e articolato disagio abitativo che comprende diffuse situazioni di vulnerabilità e rischio di ampie fasce di popolazione quali: giovani coppie, giovani soli, studenti universitari fuori sede, famiglie monogenitoriali, lavoratori, anziani, sfrattati o sotto minaccia di sfratto, che, esclusi dai benefici pubblici rivolti ai più bisognosi e alla residenza popolare, non sono tuttavia nelle condizioni di accedere al libero mercato degli alloggi e sono esposti al rischio di peggiorare le proprie condizioni abitative, intendono attivare politiche multilivello per la casa, intrecciate alla pianificazione urbanistica, alla rigenerazione urbana e al riuso di immobili dismessi, ricercando idee brillanti e innovative per il rinnovamento e la valorizzazione del suddetto edificio attraverso un intervento che preveda la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere famiglie e/o persone disagiate con servizi comuni, con un progetto finalizzato alla ristrutturazione dell’edificio da adibire a condominio solidale.

Per l’attuazione di tale obiettivo, la Committenza bandisce un concorso di progettazione in due gradi al fine di “favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l’offerta qualitativa per affermare il primato e la qualità del progetto.” Per raggiungere tale scopo, si individua nel concorso di progettazione, ex art. 152 comma I lettera a) del D.Lgs. n.50/2016, da svolgersi con procedura aperta, la procedura di gara più idonea ed efficace per la scelta prioritaria del progetto; successivamente la Committenza dovrà avvalersi della possibilità di affidare al vincitore, con procedura negoziata senza bando, lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva) ai sensi dell’art. 63 comma 4. Il contratto sarà stipulato a corpo.

Per una gestione fluida ed efficace dell’intero iter concorsuale la

Stazione Appaltante si avvale della piattaforma dell'ordine degli architetti - <https://www.concorsiawn.it/rigenerazione-exgalateo> - la quale interpreta i valori di meritocrazia, trasparenza, partecipazione, semplicità e innovazione che caratterizzano la Comittenza e che si vuole siano alla base delle proposte progettuali dei concorrenti.

Con riferimento all'intervento in oggetto, il presente documento rappresenta il Documento Preliminare all'avvio della Progettazione.

## 2. CENNI STORICI

L'Ospedale Sanatoriale “Galateo” nasce nel ventennio fascista sulla scia degli impegni energeticamente intrapresi dal governo per la lotta alla tubercolosi. I lavori per la costruzione dell'edificio ebbero inizio nel 1932 e affidati all'Impresa Nervi e Nebbioso che era già attiva nella città di Lecce con la costruzione del Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi. Tra i professionisti impegnati nella realizzazione dell'opera si menzionano, il Direttore dei Lavori Ing. Oronzo Pellegrino ed il Direttore di Cantiere Ing. Giovanni Bortoli. L'ospedale venne inaugurato nel 1929 e dedicato ad Antonio De Ferraris, detto il Galateo, umanista e medico di grande fama nato a Galatone. L'edificio è frutto di un modello architettonico basato su principi prestazionali che dovevano rispondere alle tecniche di cura messe a punto nei paesi europei e negli Stati Uniti durante gli anni 20 e 30. A metà strada tra razionalismo e liberty l'edificio si presenta in buona parte integro nei suoi caratteri architettonici, eccetto la zona a sud oggetto di alcuni importanti interventi della fine degli anni '90 quando per l'edificio venne previsto un intervento di recupero funzionale e un nuovo ruolo nel panorama ospedaliero pugliese. Essendo rimasto in funzione fino alla metà degli anni 90, il Galateo disponeva di ogni tipo di impianti, compresi il serbatoio del gasolio per il riscaldamento e la vasca della riserva idrica antincendio. Poi il Galateo venne definitivamente abbandonato. L'ex-Ospedale “A. Galateo” insiste su una porzione di città a sud del centro storico, all'interno del quartiere Leuca, di fronte il complesso dei padiglioni del vecchio Ospedale civile Vito Fazzi compreso tra viale Torre del Parco e via Forlanini. L'accesso principale, a nord, si affaccia su un tratto di circonvallazione di connessione tra Viale Rossini e Viale Alfieri. La testata della recinzione a nord si estende per circa 120 metri e verso sud per circa 290 metri tra Via Francesco Camassa ad est e Via Malta ad ovest. Via Mons. Giancane chiude l'area a sud.

### 3. STATO DI FATTO

Oggi il complesso mostra tutti i segni dell'età, del degrado e che nell'ultimo ventennio ha dovuto subire.

L'area del lotto in cui è ubicato l'edificio è costituita da quattro sistemi spaziali connessi e destinati ad accogliere diverse funzioni:

1. il piazzale antistante l'edificio a nord composto da due giardini laterali e lo spazio aperto in asse con l'entrata principale dell'edificio (circa 12.500 mq);

2. l'edificio composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato (circa 12.080 mq di superficie linda e 3.790 mq di superficie delle terrazze).

Si tratta di un edificio così costituito:

	Superficie coperta linda	Terrazze
Piano seminterrato	mq 3.288,00	
Piano rialzato	mq 2.854,03	mq 484,91
Piano primo	mq 2.705,08	mq 569,41
Piano secondo	mq 2.592,92	mq 542,27
Piano terzo	mq 639,80	mq 2.193,39
	<b>mq 12.080,00</b>	<b>mq 3.790,00</b>

**Superficie scoperta pertinenza mq 29.987,00**

Il piano seminterrato è accessibile direttamente anche dall'esterno ed ha praticamente tutti gli ambienti direttamente areati ed illuminati.

L'ultimo piano, un luminoso ed ampio solarium, è costituito quasi nella sua interezza da un'ampia e panoramica terrazza e da una decina di stanze e due ali adibite a deposito.

I piani intermedi avevano nella parte che corrisponde alla facciata principale gli ambienti destinati agli ambulatori e agli uffici. Sulla facciata posteriore erano presenti le grandi stanze di degenza che si affacciavano sulle ampie terrazze esposte a sud-est, verso il polmone verde del Parco. Sull'ala destra guardando la facciata principale del corpo posteriore delle camere di degenza, le terrazze sono state alterate da corpi accessori che successivamente dovevano ospitare i bagni delle camere.

I cinque piani sono serviti da due ampie scale principali che si sviluppano in vani a pianta esagonale illuminati dai lucernai trasparenti.

All'esterno per interventi di adeguamento sono state realizzate tre scale di sicurezza in cemento armato a faccia vista.

Tutto il fabbricato sanatoriale è immerso in un giardino di notevole dimensioni.

La grande area verde è stata oggetto di un recente intervento di recupero e valorizzazione che ha salvaguardato l'impianto originario del tipico giardino storico all'italiana ed è pensato per essere un parco pubblico aperto alla cittadinanza.

L'intervento si è prefissato l'obiettivo di recuperare la funzionalità del parco, sino ad oggi pertinenza esclusiva dell'ex sanatorio Galateo, e pertanto chiuso in se stesso e delimitato da un'alta recinzione, grazie ad una serie di interventi coordinati volti all'inserimento di elementi riqualificanti il parco stesso ma anche l'intero quartiere Leuca. Il progetto di recupero del Parco interagisce con il tessuto edilizio del quartiere, con la realizzazione di infrastrutture necessarie per garantire il miglioramento delle condizioni di fruibilità della città da parte del cittadino e del turista, quest'ultimo in considerazione della spiccata vocazione turistica della città di Lecce e della sua Provincia connesse tra loro con la SS 16 e la SS 101 con innesto posto a circa 400 metri dal parco.

I lavori sono consistiti nel recupero del parco su suolo di pertinenza della struttura sanatoriale che aveva accesso dal viale Rossini e che, con l'intervento, si è previsto di stralciarne l'area più prossima all'edificio con l'apertura di due varchi sulle vie Camassa e Via Malta. Dell'intero parco per motivi di sicurezza si è separata la parte che accedendo da viale Rossini lambiva l'imponente manufatto con un volume di 52.000 mc., lasciando quale pertinenza dello stesso una superficie di mq. 14.000. La zona residua, ovvero quella stralciata da detta pertinenza, rappresenta il nuovo parco che la Puglia Valore immobiliare, una volta realizzati i lavori, cederà in comodato al Comune di Lecce. **L'obiettivo è quello di riconnettere la complessità degli spazi aperti, una volta recuperato l'edificio.**

La superficie disponibile del "nuovo" parco è pari a mq 18.400, ha forma irregolare con i lati prospettanti le vie Camassa e Malta rispettivamente di ml 140 e ml 100 mentre trasversalmente per i due lati, quello che prospetta il fabbricato misura ml 140 mentre l'altro quale confine reale con altra proprietà e con andamento a "spezzata" ml. 190.

## **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO E' PREVISTO**

L'intera area che comprende anche il manufatto, ex presidio ospedaliero A. Galateo ha superficie di mq 33.275, è individuata nel NCEU del Comune di Lecce al foglio 240 p.la 62 ed è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente per la parte già stralciata dell'edificio e della pertinenza, come "F 26 attrezzature sanitarie ospedaliere", che necessita di approvazione da parte dell'amministrazione comunale di una nuova variante a seguito del concorso, e "Verde attrezzato" F 14 per mq. 16.500,00 come da nuova variante già approvata.

L'edificio e il suo parco, insistono all'interno di un grande ambito urbano, oggetto di interventi di rigenerazione urbana ai sensi della Legge Regionale 21/2008, che hanno riguardato un insieme di azioni materiali e immateriali con il ridisegno di alcuni spazi pubblici e assi viari, posti ad est ed ovest della linea ferroviaria, tra cui Parco Tafuro e via Leuca, oltre al restauro conservativo della Masseria Tagliatelle all'interno delle Cave di Marco Vito.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. l'immobile denominato "Ex Complesso Sanatorio Antitubercolare" è stato dichiarato bene di interesse culturale particolarmente importante e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

## 5. INDICAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA E SISMICA (METTERE NOTA SANAPO)

### 5.1. MORFOLOGIA

L'area oggetto del presente studio, nel centro abitato di Lecce e si sviluppa alla quota media di +50m s.l.m.. Morfologicamente presenta un aspetto subpianeggiante con lievi ondulazioni degradanti verso Nord-Est, verso il Mare Adriatico.

Le variazioni dei litotipi affioranti e della quota topografica testimoniano la presenza nel substrato di alcune discontinuità che si sviluppano con un allineamento concorde e con direzione NO-SE.

Più a nord-ovest (intorno all'abitato di Surbo), gli affioramenti dei calcari del Cretaceo mettono in evidenza due anticlinali che rappresentano degli alti strutturali.

Il rilevamento geologico di superficie ha permesso di individuare capienti e doline che talvolta interessano le calcareniti marnose ed i calcari costituenti il substrato. Tali manifestazioni carsiche o paracarsiche sono poco evidenti perché le varie depressioni sono piene di terra rossa e presentano una estensione areale limitata. La terra rossa, che ha riempito tali cavità imbutiformi o le fessure verticali, è un deposito alluviale di deposizione recente costituito da un limo argilloso rossastro. L'intera area di indagine risulta ricoperta da un deposito limo-sabbioso che costituisce il terreno agrario e presenta uno spessore medio di 0.3m. Questo paleosuolo ricopre in modo irregolare i vari litotipi rendendo spesso difficile distinguere le loro aree di affioramento e delimitarne i limiti.

### 5.2. IDROGEOLOGIA

La presenza di una falda superficiale ormai esaurita è testimoniata dal fatto che nell'area rilevata ed all'interno della città si ritrovano dei vecchi pozzi scavati a mano sino alla profondità di circa -30m dal p.c.. Quasi sempre sono abbandonati ed inutilizzati, sono testimoni di una falda superficiale ormai esaurita o di esigua portata.

### 5.3. CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE

Il rilevamento geologico di superficie ha evidenziato come in corrispondenza della città di Lecce il substrato sia costituito da una calcarenite mamosa di colore bianco giallastra variamente

cementata. A questo litotipo sono associate due formazioni geologiche, di queste la più recente come deposizione è quella affiorante conosciuta come Calcareni di Andrano (M5-2). E' costituita da sedimenti di origine marina, che nella successione stratigrafica, comprendono due tipi litologici: calcareniti mamosse e calcari o calcari detritici. L'intera serie stratigrafica, ascritta a tale formazione nella parte sommitale ed in quella basale presenta una facies calcarenitico-marnosa, in quella intermedia comprende calcari e calcari detritici. Nell'area di intervento, affiora la facies calcarenitica basale rappresentata da calcareniti mamosse giallastre a grana fine, variamente cementate e calcilutiti. Tali sedimenti si presentano in banchi, quando sono stratificati hanno uno spessore inferiore a 50cm e sono immersi verso sud-ovest o nord-est.

## 6. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

L'immobile è attualmente in disuso e non è pertanto sfruttato secondo le sue potenzialità, motivo per cui la Committenza si prefigge come scopo primario dell'intervento un insieme sistematico di opere finalizzate ad un suo rinnovo e successivo riutilizzo con la realizzazione di un edificio da adibire a condominio solidale nella città.

L'intervento prevede la realizzazione di una struttura con una superficie utile di circa 12.080 m<sup>2</sup> destinata ad accogliere famiglie e studenti e/o persone disagiate con servizi comuni.

Il progetto riguarderà il recupero/ristrutturazione edilizia dell'immobile da adibire a residenza di housing sociale che permette di offrire alloggi a famiglie, studenti e anziani. Gli interventi di restauro e di recupero conservativo saranno previsti nel rispetto delle norme sul restauro e del miglioramento sismico. Un restauro intelligente per rivitalizzare un edificio storico e consegnare a Lecce un nuovo polo vivace e in pieno centro, attraverso una rifunzionalizzazione abitativa e la creazione di spazi multifunzionali con funzioni aggregative per attività commerciali, sportive, ricreative e culturali. Il progetto di un edificio adibito a Social Housing in questo ambito della città, ha l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano circostante e i legami sociali e di rilanciare lo sviluppo economico. Obiettivo strategico è il rafforzamento delle relazioni fisiche e immateriali tra i caratteri fisici della città, gli abitanti e le pratiche urbane, mediante un progetto di rigenerazione urbana che intende rispondere ai bisogni sociali emergenti con l'inclusione sociale e la

creazione di nuove funzioni a carattere innovativo. Il criterio basilare dell'intervento deve essere la definizione di un sistema organico per innalzare la qualità del paesaggio urbano. Il Social Housing nasce come forma particolare d'intervento per far fronte ad uno specifico fabbisogno abitativo introducendo aspetti innovativi sulla sostenibilità ambientale e nel contrasto alla vulnerabilità sociale delle città. La residenza Social Housing è caratterizzata da alcuni spazi aperti alla cittadinanza, dove periodicamente sono allestite mostre o sono tenute conferenze. Nello specifico la presenza di un parco, di circa 3 ettari, già oggetto di intervento, riveste a pieno tale caratterizzazione, ponendosi come un nuovo spazio pubblico contemporaneo. L'intero immobile, in tal senso, sarà immerso nel verde, perché l'intero spazio aperto del complesso è stato trasformato in un grande parco liberamente accessibile ai residenti.

I concorrenti sono chiamati a ricercare soluzioni qualitative a livello architettonico e funzionale in grado di creare nuove sinergie con il complesso edilizio preesistente vincolato ai sensi dell'art.10, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e assicurare un rapporto virtuoso con il contesto urbano di inserimento.

È altresì richiesta ai concorrenti una rivisitazione degli ambienti interni esistenti mediante una loro riorganizzazione spaziale improntata alla massima funzionalità e flessibilità assicurando, all'occorrenza, durante l'esercizio, il mutamento nell'assetto di una parte dei singoli ambienti, che siano adibiti a funzione residenziale e/o altro.

È consentito l'intervento su serramenti interni, esterni, finiture degli spazi distributivi, sono concessi abbattimenti di tramezzi esistenti e l'alterazione dei volumi interni mediante pannellature verticali.

In conseguenza all'incremento dei carichi di esercizio permanenti gravanti sulla struttura è onere dei partecipanti al concorso valutare con attenzione, ed esplicitare nelle relazioni redatte, l'eventuale modalità attraverso cui adeguare e rinforzare la struttura portante del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni normative ed in un'ottica di salvaguardia e tutela antismistica.

Gli obiettivi che le soluzioni progettuali e architettoniche proposte dovranno conseguire sono:

1. Ristrutturazione edilizia e valorizzazione dell'immobile finalizzata all'adeguamento normativo del complesso edilizio tanto dal

punto di vista spaziale – distributivo, rendendo fruibili gli ambienti attualmente non utilizzati, quanto dal punto di vista impiantistico, con il contenimento energetico e contestuale miglioramento delle prestazioni complessive del sistema edificio – impianto;

2. Riqualificazione degli spazi interni che consenta di espletare le esigenze di flessibilità e funzionalità degli ambienti, requisiti prioritari per la Stazione Appaltante. Si richiede ai concorrenti di ridisegnare i locali, anche proponendo misure di interior design, concependone e connotandone la tipologia distributiva, formale e compositiva in coerenza con le molteplici destinazioni d'uso degli spazi interni ai differenti piani: commerciale e mista ai piani inferiori, residenziale ai piani in elevazione;
3. Creazione di posti auto, anche con l'eventuale adozione di sistemi meccanizzati, cercando di realizzare un parcheggio interrato. La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite. Conseguimento per l'immobile della Certificazione energetico ambientale mediante applicazione delle *“Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale”* edite dal Mibac nel 2016.

## 7. REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

Le proposte di ristrutturazione integrale del complesso edilizio concepite dai concorrenti, finalizzate ad una generale riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile, dovranno:

- a. Rispettare ed adempiere alle disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;
- b. Impiegare adeguate tecnologie in materia di risparmio energetico, coibentazione termica ed impermeabilizzazione nonché soluzioni tecniche conformi alle norme ambientali;
- c. Favorire la semplicità degli interventi di manutenzione e pulizia tanto sull'immobile quanto sugli impianti a servizio dello stesso;
- d. Concepire i volumi come elementi aggregabili, tali da non stravolgere la funzionalità e la composizione architettonica della proposta progettuale, qualora, per esigenze connesse al rilascio delle autorizzazioni e delle approvazioni necessarie e/o

- per opportunità della committenza, risultasse non realizzabile il progetto complessivo redatto dal professionista;
- e. Concepire per supportare un approccio progettuale integrato l'adozione di impianti quali domotica e videosorveglianza.

## 8. NORME TECNICHE

Per la redazione della progettazione di cui al presente DPP si reputa necessaria l'osservanza dei riferimenti normativi e delle norme tecniche di settore. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, quelle in materia di lavori pubblici, le Norme Tecniche per le Costruzioni, Linee Guida per l'applicazione al patrimonio culturale della normativa tecnica, le disposizioni inerenti l'edilizia e l'urbanistica, le normative di sicurezza sui luoghi di lavoro, quanto disciplina gli impianti tecnologici e il risparmio energetico, le normative di prevenzione incendi, le norme in materia ambientale. Resta inteso che qualora dovessero sopravvenire nuovi riferimenti normativi o modifiche/integrazioni successive alle disposizioni vigenti alla data di pubblicazione del presente bando, questi dovranno essere recepiti nella loro totalità, indipendentemente dallo stato di avanzamento del progetto.

## 9. PREVISIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI E STIMA SOMMARIA DELLE OPERE

### 9.1. RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO CON RIDISTRIBUZIONE DELLA S.L.P.

Nella presente fase progettuale sono state indicativamente prefigurate le diverse tipologie di alloggi e le ipotesi dimensionali di massima dei singoli appartamenti oltre che le loro dotazioni.

La configurazione da definire, deve prevedere la realizzazione di alloggi e spazi da destinare ad attività di uso collettivo e servizi.

Si prevede il seguente programma funzionale:

- Spazi per la residenza: Le unità abitative di metrature varie 45 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> e 95 m<sup>2</sup> disegnate su di una griglia modulare per permettere il più alto grado di flessibilità funzionale e dimensionale, dovranno essere sono dotate di cucina, zona pranzo-soggiorno, camera da letto e servizi. Nell'ottica del co-housing, alcune residenze potranno prevedere servizi in comune a più alloggi, ad esempio

cucina, lavanderia, living room. Il comprensorio sarà realizzato in un'ottica di sostenibilità ambientale, rispettando i principi della eco- architettura.

- Spazi per servizi integrativi all'abitare (SIA), ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e autogestite. (living room, cineforum, deposito attrezzi per la manutenzione, hobby room, cucine comuni...);
- Spazi per servizi locali e urbani (SLU), con servizi erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali e rivolti non solo ai nuovi residenti ma a tutto il quartiere e la città. Servizi che si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione;
- Spazi per servizi commerciali con locali e dotazioni destinate alla funzione commerciale e rivolti a tutta la cittadinanza (bar/ caffetteria, negozi, co-working, temporary shop,);
- Spazi per attività sportive e culturali;
- Spazi utili a concorrere ad una gestione economicamente sostenibile dell'immobile.

Gli interventi previsti sono finalizzati dunque, al recupero dell'involucro edilizio esistente nel rispetto delle sue peculiarità storico-architettoniche (lo stato di degrado in cui versa l'edificio esistente necessita di interventi di recupero importanti dal punto di vista strutturale ed architettonico) e alla trasformazione della destinazione d'uso dell'edificio per Social Housing. Ai progettisti è lasciata la facoltà di prevedere, in aggiunta al social housing, anche uno stock di alloggi RSA, senior housing e alloggi normali, all'interno di una eventuale scelta d'insieme che propone un mix funzionale utile a garantire una adeguata sostenibilità economica dei costi di esercizio dell'immobile. Obiettivo del concorso infatti è la realizzazione di un *Condominio Solidale* in grado di accogliere gruppi sociali tra loro diversi sia per età, con una proposta abitativa intergenerazionale, che per composizione del nucleo sociale, (giovani coppie, famiglie, studenti, single, famiglie monogenitoriali).

## 9.2. INTERVENTI NECESSARI

### Strutture

L'edificio esistente presenta una struttura del tipo misto in muratura portante e a telaio in c.a., con solai latero-cementizi.

A prescindere dagli elementi strutturali singoli che versano attualmente

in stato di degrado e che necessitano di interventi di ripristino e di messa in sicurezza, è fondamentale porre l'attenzione sul corpo strutturale nel suo insieme.

La struttura che nasce intorno al 1920 ha necessità di essere adeguata alle normative di settore vigenti (N.T.C. 2018 - DPCM 09.02.2011 Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale), che prevedono diverse tipologie di intervento sugli edifici esistenti al fine di migliorarne la risposta dal punto di vista sismico.

Mediante una accurata fase di indagini conoscitive della geometria e delle caratteristiche dei materiali costituenti gli elementi strutturali, che verrà svolta nelle successive fasi di progettazione, verrà acquisito un livello di conoscenza che determinerà con precisione gli interventi necessari al consolidamento della struttura esistente.

Le tipologie di intervento considerate in questa fase sono state definite tra quelle usualmente utilizzate per consolidamenti della stessa natura. I rinforzi degli murature portanti esistenti possono essere realizzate mediante l'applicazione di intonaco armato o mediante l'utilizzo di fibre di carbonio (FRP), mentre per travi e pilastri è possibile realizzare incamiciature in c.a. con il ringrosso della sezione originaria o mediante l'utilizzo di fibre di carbonio (FRP).

I solai latero-cementizi che presentano porzioni in stato di degrado con fenomeni di sfondellamento, distacchi di intonaco/copriferro e travetti con armatura ossidata saranno oggetto di un intervento di ripristino.

Le modalità di realizzazione degli interventi di riduzione della vulnerabilità sismica faranno riferimento alle *Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale* edite dal Mibac nel 2010.

### **Facciate**

Si dovrà prevedere il recupero delle facciate esterne in muratura, mediante il trattamento dei blocchi in pietra che presentano segni di ammaloramento. L'intervento, che deve salvaguardare l'aspetto originario dello stile architettonico dell'edificio, consisterà nella pulizia del muro con asportazione di tutte le parti ammalorate, mediante idrolavaggio o sabbiatura, ripresa delle fughe e sigillatura delle stesse, pitturazione a base calce bianca, stesura di intonaco deumidificante a base calce alla base della muratura per evitare umidità di risalita e protezione finale con pittura silossanica trasparente.

### **Opere murarie**

L'intervento per le opere murarie consisterà nella demolizione di alcune tramezzature interne e la ricostruzione delle stesse secondo la nuova configurazione degli ambienti per la destinazione d'uso individuata.

### **Pavimentazioni**

Le pavimentazioni esistenti, in gran parte compromesse e/o rimosse, non possono essere recuperate. Si prevederà dunque la demolizione della pavimentazione esistente e la posa in opera di nuova pavimentazione con caratteristiche dei materiali idonee al tipo di ambienti per la destinazione d'uso individuata.

### **Serramenti**

I serramenti esistenti sono in gran parte compromessi e/o rimossi. Quelli esterni, aventi telaio in legno e singola lastra di vetro, non presentano caratteristiche idonee relativamente alla dispersione termica. Si dovrà prevedere dunque la sostituzione di tutti gli infissi esterni con altri di nuova generazione a basso coefficiente di trasmissione e con vetro a bassa emissione, aventi il disegno architettonico in analogia a quelli esistenti. Gli infissi interni esistenti non sono recuperabili, dovranno dunque essere rimossi e sostituiti con nuovi infissi in materiale idoneo al tipo di ambienti per la destinazione d'uso individuata.

### **Ascensori, scale interne ed esterne**

Nella configurazione attuale dell'edificio sono presenti 3 corpi scala interni con annesso vano ascensore per il collegamento ai piani, inoltre è presente un quarto vano ascensore a cui si accede dal corridoio di spina orizzontale. Vi sono 3 corpi scala esterni a cui si accede da terrazze ai piani che sono state realizzate in fase più recente rispetto all'edificio originario per garantire l'esodo ai fini antincendio che possono essere anche ripensate in funzione del nuovo programma funzionale.

Le scale interne hanno il rivestimento in marmo con corrimano in carpenteria metallica e vetrate su una parete; l'intervento deve prevedere il recupero di questi elementi architettonici di pregio. Gli ascensori esistenti non sono rispondenti delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, per cui si deve prevedere la sostituzione con vani cabine aventi dimensioni e caratteristiche idonee. L'edificio dovrà essere reso fruibile per l'accesso ai disabili con interventi diffusi per il superamento delle barriere architettoniche.

### ***Efficientamento energetico***

Obiettivo del progetto è la massimizzazione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo dell'edificio attraverso la riduzione dei consumi energetici con interventi di coibentazione sulla struttura, con il conseguimento della riduzione del tasso di CO2 nell'atmosfera.

Le opere da prevedere per aumentare l'efficienza energetica delle unità immobiliari e degli spazi comuni, dovranno tenere conto di una serie di fattori che assicurano una diminuzione delle dispersioni di calore mediante l'aumento della trasmittanza delle strutture perimetrali e delle coperture e della sostituzione di elementi che garantiscono un migliore rendimento.

### ***Impianti***

#### *Impianto antincendio*

Si dovrà fare riferimento alla *Linee guida di VVF per la valutazione di progetti sui beni culturali tutelati dallo stato ad attività aperte al pubblico* edite da Mibac nel 2016, in funzione della destinazione d'uso degli ambienti.

### ***Sistemazione esterna, parcheggio interrato e opere minori***

L'area di pertinenza del fabbricato, che attualmente versa in stato di abbandono, verrà recuperata con interventi di recupero delle aree pavimentate, a verde e con la realizzazione di un parcheggio interrato di circa 1.000 mq.

### ***9.3. STIMA SOMMARIA DELLE OPERE E FONTI DI FINANZIAMENTO***

La stima sommaria relativa agli interventi necessari per il recupero dell'involucro edilizio esistente e per la riconversione dell'edificio a Edilizia Residenziale Sociale, (residenza, residenza studentesca, assistita, co-abitazioni, co-housing, RSA), indica gli importi delle varie tipologie di lavori, individuati mediante l'utilizzo di costi unitari applicati alle quantità lavorate.

Di seguito si riporta tabella con stima relativa alla tipologia di lavori identificati ai sensi del D.M. 17/06/2016.

Categoria	Destinazione funzionale	"ID-Opere"	Grado di complessità	Corrispondenza L143/1949 Classi e Categorie	Incidenza	Importo
Strutture	Verifiche strutturali e interventi di recupero	S.03	0,95	I/g	25,53%	€ 3.600.000,00
Edilizia	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela e ai sensi del D. Lgs. 42/2004	E.22	1,55	I/e	28,37%	€ 4.000.000,00
Edilizia	Opere murarie, pavimenti e rivestimenti, serramenti e ascensori	E.20	0,95	I/c	32,98%	€ 4.650.000,00
Impianti	Idrico-sanitari e antincendio	IA.01	0,75	III/a	2,98%	€ 420.000,00
Impianti	Termici	IA.02	0,85	III/b	6,17%	€ 870.000,00
Impianti	Elettrici	IA.04	1,30	III/c	2,16%	€ 305.000,00
Paesaggio, Ambiente, Naturalizzazione	Sistemazione esterna	P.03	0,85		1,81%	€ 255.000,00
<b>Costo stimato per la realizzazione dell'opera</b>						<b>€ 14.100.000,00</b>

Gli importi si intendono al netto di IVA, spese tecniche, imprevisti, allacci, collaudi ecc... L'importo stimato per gli oneri per la sicurezza aggiuntivi non compresi nell'importo lavori e non soggetti a ribasso ammonta a € 350.000,00.

Il costo massimo dell'intervento da realizzare (quadro economico, comprensivo di importo dei lavori, costi di progettazione, direzione lavori, collaudo, costi per la sicurezza, spese del concorso e somme a disposizione della Stazione Appaltante) è stimato nell'importo di **€ 20.000.000,00**.

## Quadro economico

<b>Lavori</b>	€ 14.100.000,00
<b>Sicurezza</b>	€ 350.000,00
<b>Totale lavori</b>	<b>€ 14.450.000,00</b>

<b>Somme a disposizione</b>	
Rilievi, accertamenti, indagini	€ 80.000,00
Spese tecniche (progettazione definitiva, esecutiva, D.L.)	€ 2.400.000,00
Spese per attività tecnico amministrative e di supporto al RUP	€ 289.000,00
Allacciamenti	€ 50.000,00
Spese per commissioni giudicatrici	€ 50.000,00
Spese per pubblicità	€ 25.000,00
Collaudo statico e tecnico amministrativo	€ 120.000,00
Imprevisti	€ 444.420,00
IVA su lavori (10%)	€ 1.445.000,00
IVA spese tecniche (22%)	€ 646.580,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 5.550.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 20.000.000,00</b>

## 10. DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

La Stazione appaltante fornisce ai concorrenti i seguenti documenti, finalizzati ad una conoscenza più approfondita dell'edificio:

- 1.1 Schema planimetrico – Pianta piano seminterrato
- 1.2 Schema planimetrico – Pianta piano rialzato
- 1.3 Schema planimetrico – Pianta piano primo
- 1.4 Schema planimetrico – Pianta piano secondo
- 1.5 Schema planimetrico – Pianta piano terzo
- 1.6 Schema sezioni
- 1.7 Schema prospetti
  
- 2.1 Rilievo fotografico – Piano seminterrato
- 2.2 Rilievo fotografico – Piano rialzato
- 2.3 Rilievo fotografico – Piano primo
- 2.4 Rilievo fotografico – Piano secondo
- 2.5 Rilievo fotografico – Piano terzo
- 2.6 Rilievo fotografico – Area esterna
- 2.7 Documentazione fotografica – Foto storiche
  
- 3. Inquadramento territoriale del fabbricato
  
- 4. Decreto di vincolo di interesse architettonico sull'immobile
  
- 5. Determinazione dei corrispettivi per i servizi di architettura e ingegneria



# Lecce Social Housing

Parco Ex Galateo