

RECUPERO DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO "S'ANTONIO ABATE" IN TERAMO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTADELLA DELLA CULTURA

Progettazione e realizzazione dei lavori di recupero dell'edificio F4

RELAZIONE TECNICA STUDIO DI PRE-FATTIBILITÀ TECNICA ECONOMICA

PREMESSE

In data 3/10/2022 l'Ufficio del Responsabile del Procedimento si è attivato al fine di fornire supporto tecnico e ausilio per la redazione di una stima di prefattibilità economica relativa alla progettazione e realizzazione di un intervento di recupero "stralcio" nell'ambito del generale procedimento di recupero funzionale dell'ex Ospedale Psichiatrico S'Antonio Abate in Teramo.

La presente relazione è così strutturata:

Paragrafo 1: verifiche relative alla possibilità del riuso del patrimonio immobiliare esistente

Paragrafo 2: descrizione dello stato attuale;

Paragrafo 3: ipotesi progettuale

Paragrafo 4: stima economica

PARAGRAFO 1

Verifiche relative alla possibilità del riuso del patrimonio immobiliare esistente

L'Università di Teramo, in seguito all'accordo di programma siglato in data 16/7/2016, è comodataria dell'intero complesso immobiliare dell'ex manicomio "S. Antonio Abate" al fine della rifunzionalizzazione dello stesso mediante la realizzazione della "Cittadella della Cultura" in concerto con la Asl Teramo e il Comune di Teramo.

La creazione della "Cittadella della Cultura" all'interno della struttura dell'ex Ospedale Psichiatrico, è un'operazione delicata e complessa, con ricadute positive che si estendono, in primo luogo, all'intero centro storico di Teramo. Nell'ambito del progetto di riqualificazione, il polo universitario trasferito nella struttura dell'ex Ospedale Psichiatrico si afferma come centro primario della vita associata e culturale. Gli interventi architettonici previsti dal progetto puntano a far diventare l'Università un'emergenza figurativa, il punto focale della costruzione di una nuova immagine del centro storico all'interno delle dinamiche della città contemporanea.

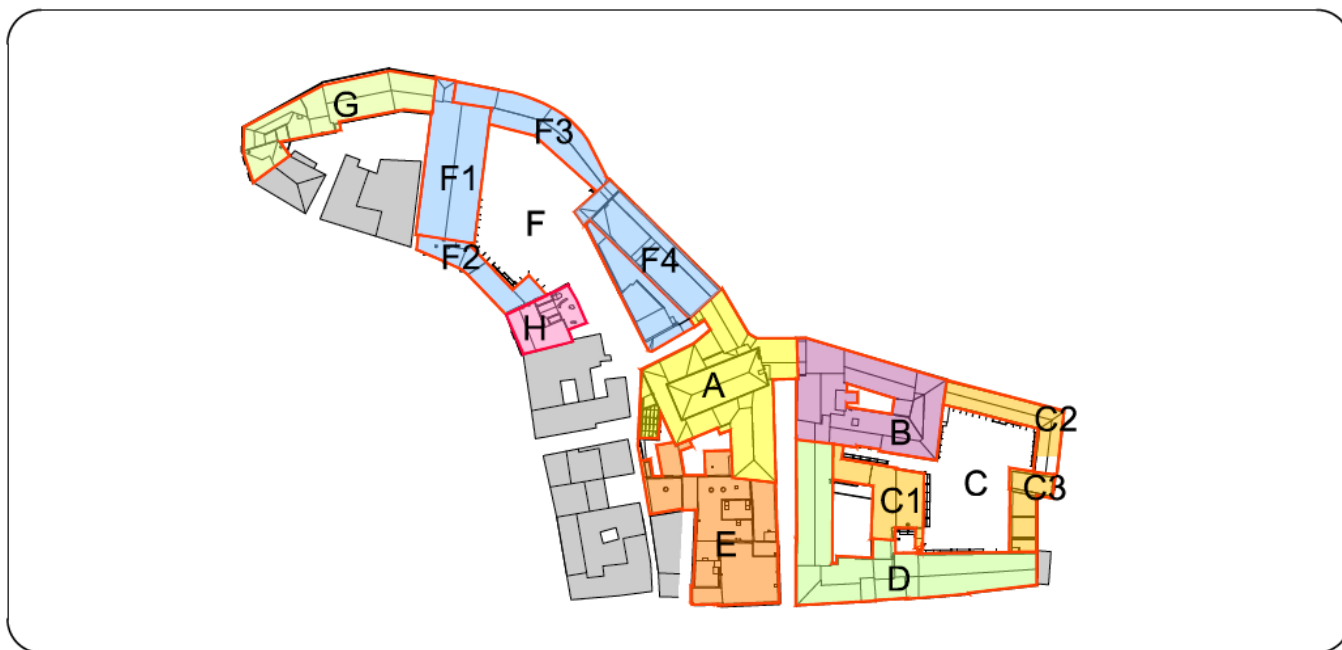
Il progetto di fattibilità tecnico economica prevede un intervento complessivo per € 54.600.000,00 e ad oggi l'Università è beneficiaria di un finanziamento nell'ambito del Masterplan per l'Abruzzo MASTERPLAN ABRUZZO - Intervento: ABSS-PSRA-55-01 "Interventi di valorizzazione ex Manicomio di S. Antonio Abate - Teramo- FASE PROGETTUALE" per un importo di € 2.100.000,00, con fondi a valere sulla Delibera CIPE 26/2016 (FSC 2014/2020), che ha per l'oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva del primo stralcio dei lavori. Il progetto è attualmente in fase di verifica e validazione, successivamente alla quale l'Università richiederà alla Regione Abruzzo il finanziamento per la realizzazione delle relative opere per complessivi € 33.635.961,38.

La prima fase realizzativa avrà per oggetto i corpi A, B, C e D e accoglierà alcune funzioni universitarie che saranno trasferite dalla attuale sede nel Campus di Coste Sant'Agostino nel complesso dell'ex Manicomio.

Esse riguardano, in particolare il Dipartimento di Scienze della Comunicazione con il trasferimento dei seguenti corsi di studio:

- Scienze della Comunicazione,
- Management and Business Communication,
- DAMS: Discipline delle Arti, Musica e Spettacolo.

In questa fase è inoltre previsto un ufficio di rappresentanza del Rettorato, un Auditorium (Chiesa di Sant'Antonio Abate) e Videoteca, Studi Radio-Televisivi (corpo A).



L'edificio F4 rappresenta il naturale prolungamento di questo intervento e la sua localizzazione, la possibilità di avere accessi separati e indipendenti nonché la sua funzione baricentrica all'interno del complesso lo rendono la localizzazione ideale per la realizzazione di un primo stralcio dei lavori.

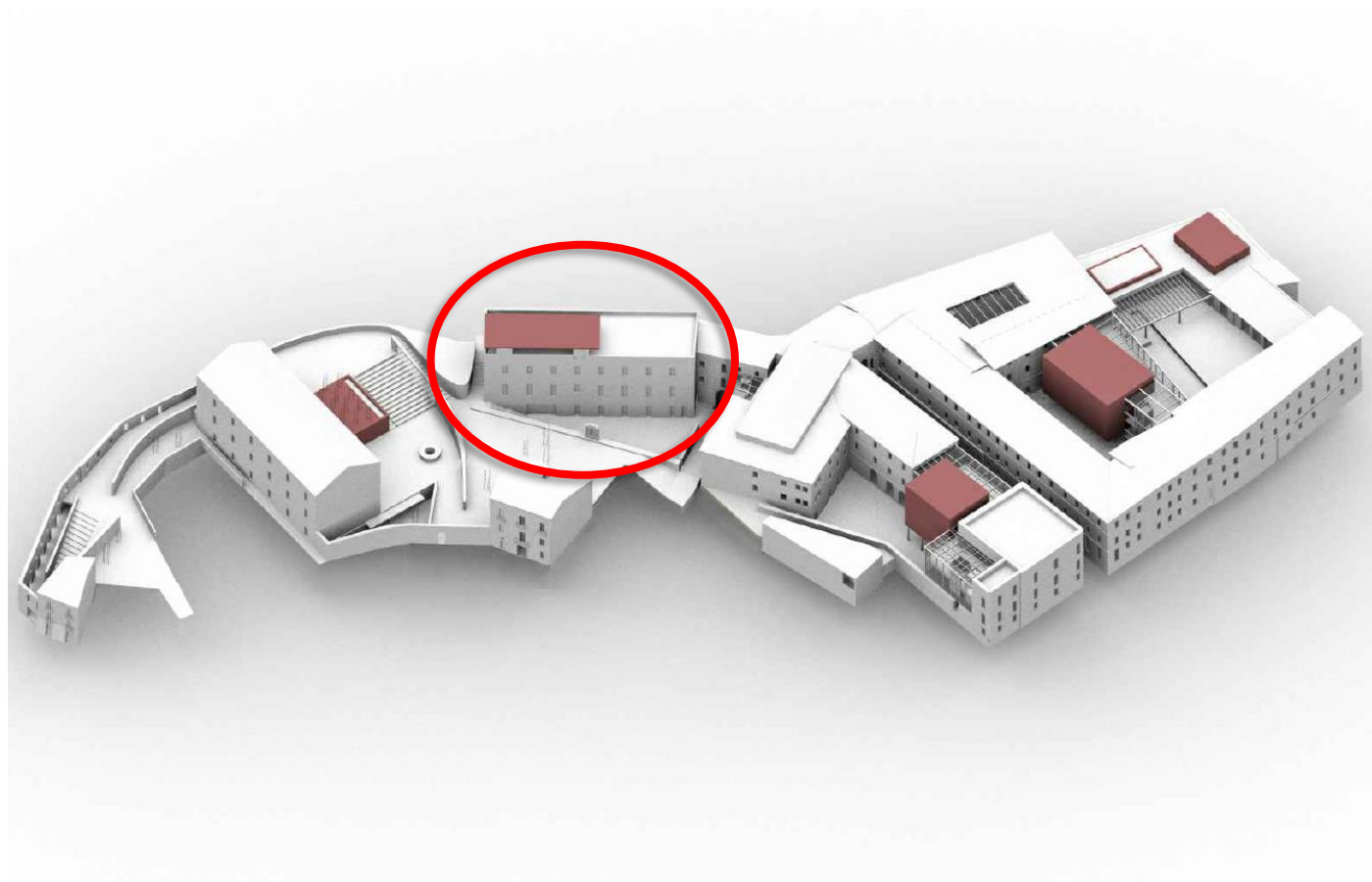
PARAGRAFO 2

Descrizione dello stato attuale;

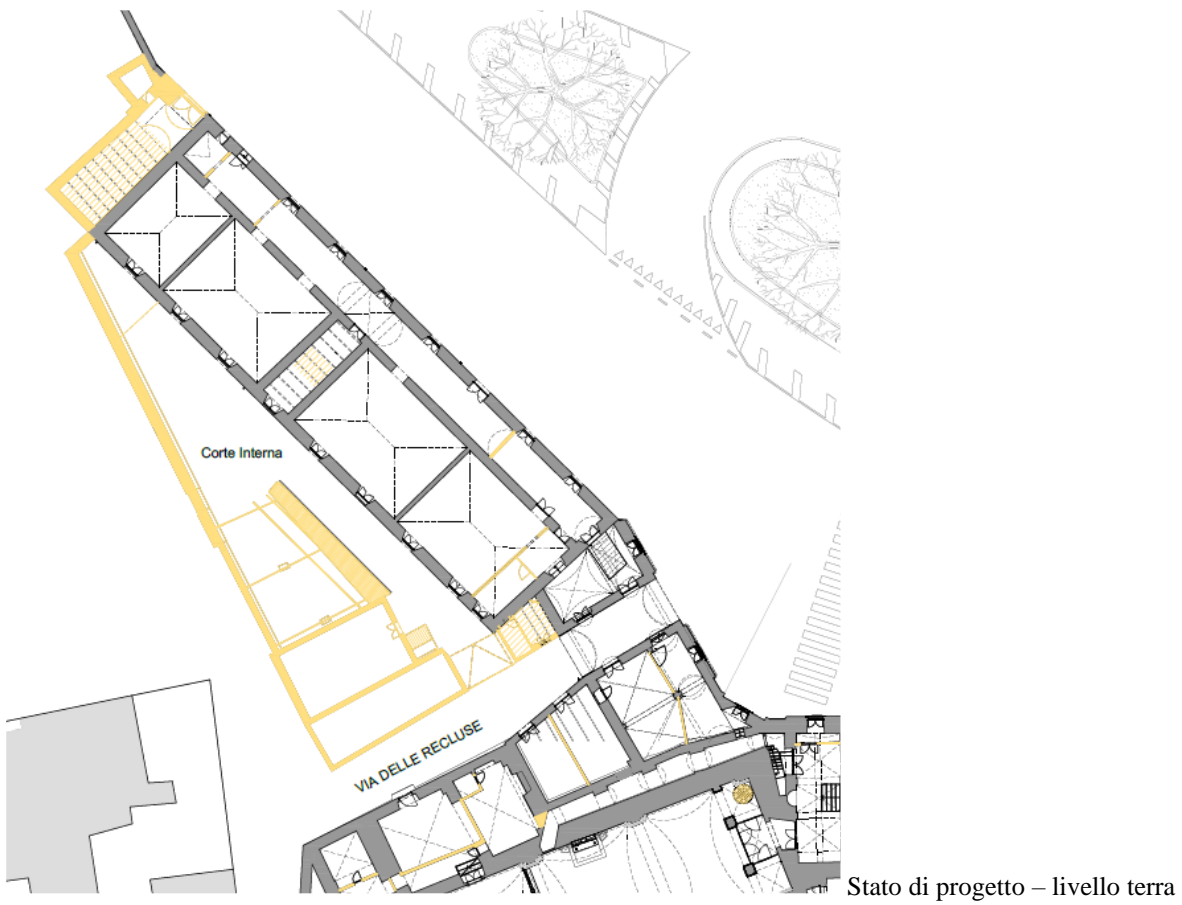
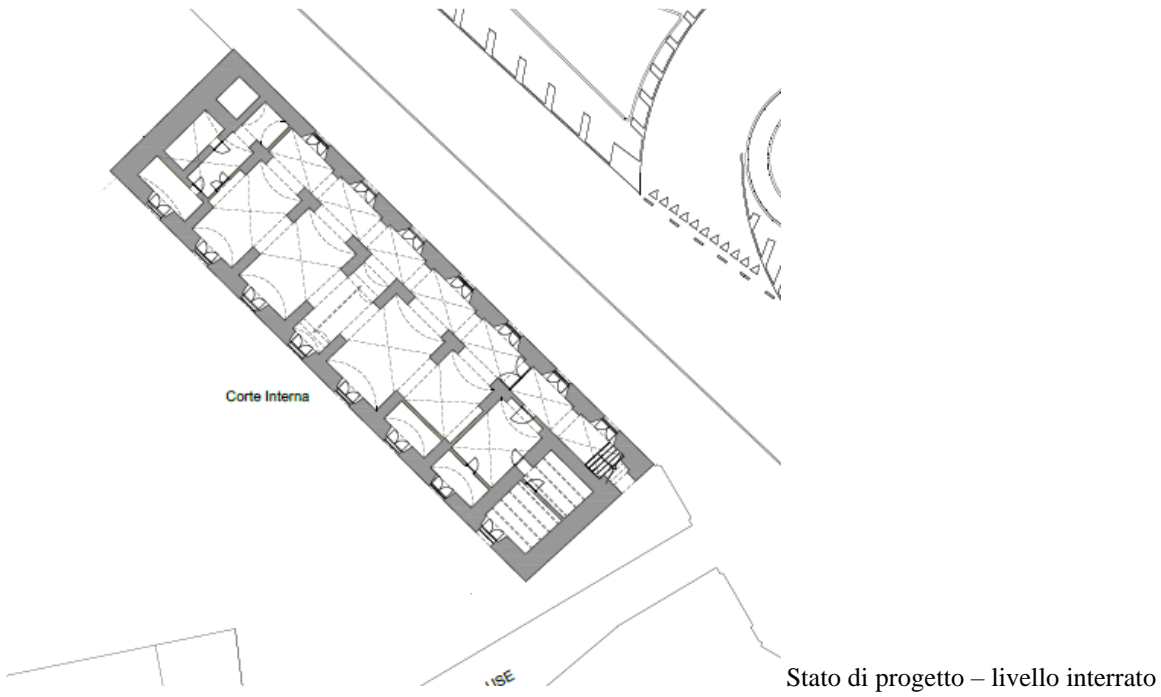
Nell'ambito del progetto di fattibilità tecnico economica il corpo F4 viene destinato nei piani superiori all'ampliamento delle sedi universitarie e al piano terra a spazi per associazioni culturali.

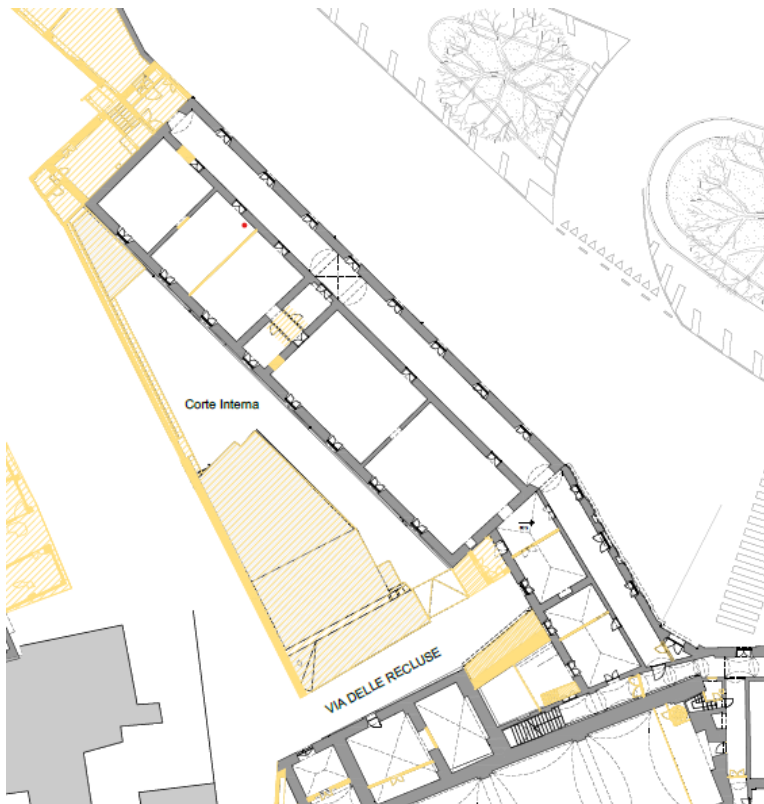
Nell'ex Padiglione di degenza ottocentesca (F4) sono previsti, al primo, secondo e terzo piano, spazi a disposizione degli sviluppi futuri dell'Università e al piano terra spazi per associazioni culturali.

Il fabbricato, disposto sul versante settentrionale lungo la circonvallazione, presenta interpiani consistenti, pari a circa 5 metri. Nell'intento di ottimizzare il suo riutilizzo, il progetto di fattibilità ha ritenuto opportuno ristrutturare il suo interno introducendo nuove distribuzioni verticali, ma prevedendo il restauro dell'originario corridoio di distribuzione orizzontale. In tale modo le nuove spazialità hanno un elevato livello di flessibilità in modo da adeguarle alle necessità didattiche future. Ambienti per uffici e servizi sono ricavati nelle parti di connessione tra il Padiglione e la Chiesa di Sant'Antonio Abate.

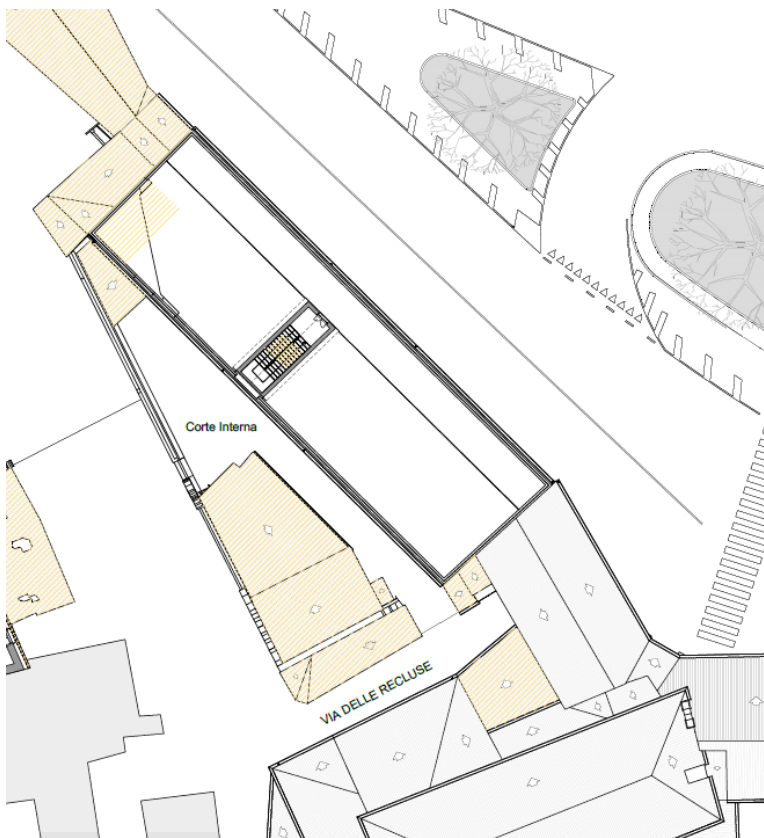


Render dell'intero progetto di fattibilità con individuazione dell'edificio F4

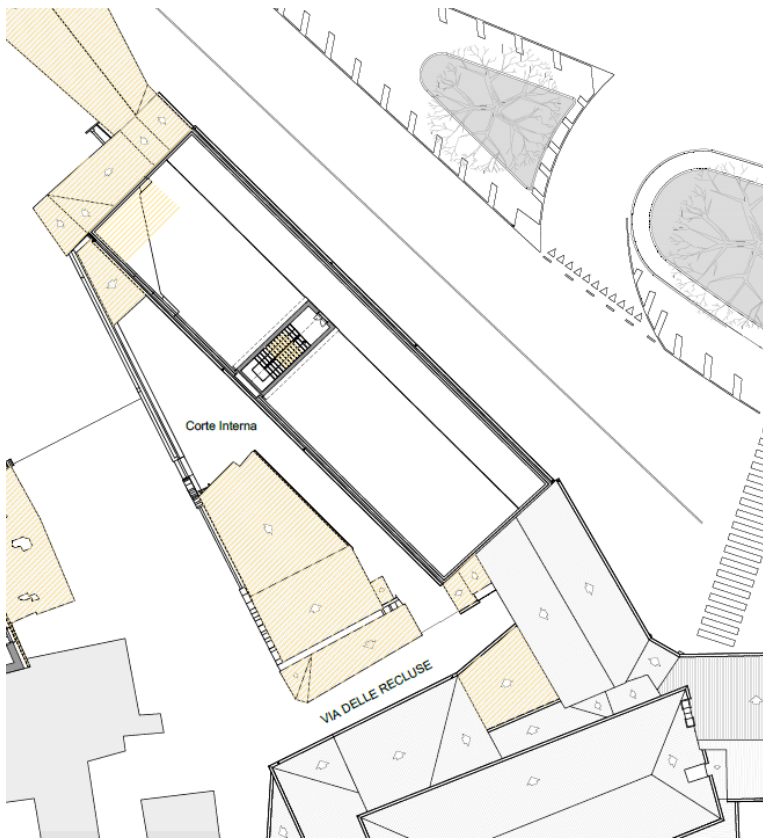




Stato di progetto – livello primo



Stato di progetto – livello secondo



Stato di progetto – livello copertura



Foto dell'edificio dalla Circonvallazione Ragusa

PARAGRAFO 3

Ipotesi progettuale

Nell'ambito di una riqualificazione urbanistica così ampia e complessa, è molto importante comunicare alla città e ai futuri utenti del complesso della "Cittadella della Cultura" l'inizio del lungo processo di recupero.

In molte esperienze europee e italiane sono stati realizzati per questa finalità dei primi limitati interventi di recupero edilizio, destinati alla creazione di spazi da utilizzare per manifestazioni ed eventi.

In questo modo la fruizione, anche temporanea, dell'area restituisce alla città il complesso e sancisce l'apertura del "recinto urbano" alle nuove funzioni, in particolare in un luogo caratterizzato dalla separazione rispetto al resto della città e dalla reclusione quale un ex Ospedale psichiatrico.

La localizzazione baricentrica dell'edificio F4, la sua possibilità di accesso autonomo rispetto al resto del complesso ospedaliero e la sua dotazione di spazi altamente flessibili, rendono questo edificio la location ideale per ipotizzare questa tipologia di funzioni.

In particolare nell'edificio oggetto di intervento si ipotizzano i seguenti interventi:

- Consolidamenti murature e orizzontamenti;
- Demolizioni superfetazioni incongrue;
- Realizzazione di tramezzature leggere o mobili;
- Realizzazione di opere di finitura (pavimentazioni, tinteggiature, ...);
- Sostituzione infissi interni ed esterni;
- Opere impiantistiche di base (impianto elettrico, idrico, meccanico).

Nel processo di rifunionalizzazione dell'intero complesso urbano, la realizzazione di queste opere di consolidamento e minima dotazione impiantistica, non confligge ed anzi è propedeutica alla successiva destinazione didattica e culturale dell'edificio ipotizzata dal progetto di fattibilità.



PARAGRAFO 4 Stima economica

In considerazione di quanto indicato nell'ipotesi progettuale, con particolare riferimento alle minori opere da realizzare relativamente agli allestimenti degli spazi per la didattica, si può ipotizzare un abbattimento del 30% rispetto alle stime dei costi dei lavori computate nel progetto di fattibilità.

Pertanto, secondo quanto indicato nella presente relazione di pre-fattibilità dell'opera, il recupero funzionale del corpo F4 con l'allestimento finale dei locali per utilizzi legati a manifestazioni ed eventi culturali ha il seguente quadro economico:

Università degli Studi di Teramo LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA "CITTADELLA DELLA CULTURA" NELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO "S. ANTONIO ABATE" IN TERAMO Stralcio Edificio F4		
QUADRO ECONOMICO		
1.1)	IMPORTO LAVORI	
1.1a)	Opere edili	€ 1.905.803,20
1.1b)	Opere Impiantistiche elettriche	€ 287.434,00
1.1c)	Opere Impiantistiche meccaniche	€ 373.800,00
	SOMMANO NETTI	€ 2.567.037,20
1.2)	ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso	
1.2.b)	ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTO A RIBASSO EXTRA LAVORI	€ 128.351,86
	IMPORTO LAVORI	€ 2.695.389,06
2)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
2.2)	Importo relativo all'incentivo di cui all'art.113 del codice	€ 53.907,78
2.3)	Spese tecniche (progettazione esecutiva, direzione lavori, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico, servizi tecnici di ingegneria correlati all'appalto quali attestazione energetica, accatastamento ecc.). Comprensive di I.V.A. (22%), cassa previdenziale (4%) e ritenuta di acconto (20%)	€ 335.000,00
2.5)	Oneri per allacci (forfait)	€ 10.000,00
2.7)	Compenso ANAC (forfait)	€ 600,00
2.8)	I.V.A. su lavori eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge 10,00%	€ 269.538,91
2.9)	Imprevisti, comprensivi di IVA	€ 135.564,25
	IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 804.610,94
	IMPORTO COMPLESSIVO	€ 3.500.000,00

Il Responsabile del Procedimento
arch Domenico Capulli