

2014/2020

POR

FESR / REGIONE DEL VENETO



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

UNA REGIONE + GRANDE



Azienda Territoriale per
l'Edilizia Residenziale della
Provincia di Venezia

Asse 6 Azione 9.4.1 "Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie (persone e nuclei familiari) fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi per categorie molto fragili".

Sub-azione 1 "Edilizia Residenziale Pubblica", Interventi infrastrutturali di manutenzione straordinaria, recupero edilizio compreso l'efficientamento energetico di edifici di edilizia residenziale pubblica esistenti

Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 17 alloggi sfitti nei comuni di Venezia Spinea e Mirano.

Finanziamento

POR-FESR/2014-2020	€	989.048,00
Legge Regionale n. 11/2001	€	<u>510.952,00</u>
	€	1.500.000,00

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Fabrizio Vianello – ATER Venezia

Progettisti: Arch. Stefania Spiazzi - ATER Venezia
Ing. Fabrizio Vianello - ATER Venezia

Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione: Arch. Stefania Spiazzi - ATER Venezia

Direttore dei Lavori: Ing. Fabrizio Vianello - ATER Venezia

Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione: Arch. Stefania Spiazzi - ATER Venezia

Il POR FESR 2014-2020 del Veneto è stato approvato con decisione della Commissione Europea (CE) C(2015) 5903 *final* del 17.08.2015 e il presente Invito dà attuazione all'ASSE 6 "Sviluppo Urbano Sostenibile" - Priorità di investimento 9 (b) ai fini di promuovere l'inclusione sociale, combattere la povertà e ogni forma di discriminazione sostenendo la rigenerazione fisica, economica e sociale delle comunità sfavorite nelle aree urbane e rurali.

In particolare l'Obiettivo specifico 9.4 - Azione 9.4.1 persegue la "Riduzione del numero di famiglie con particolari fragilità sociali, sociali ed economiche in condizioni di disagio abitativo" mediante "Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie (persone e nuclei familiari) fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi per categorie molto fragili".

Nel caso specifico la Sub-azione 1 "Edilizia Residenziale Pubblica", finanzia Interventi infrastrutturali di manutenzione straordinaria, recupero edilizio compreso l'efficientamento energetico di edifici di edilizia residenziale pubblica esistenti.

Per rispondere alle finalità di cui sopra sono stati individuati all'interno del patrimonio edilizio dell'Ater, nel centro storico e nella terraferma veneziana, 17 alloggi sfitti.

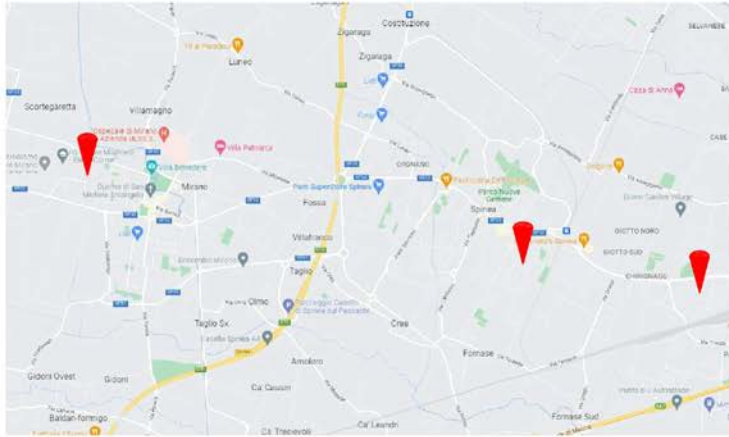
1) Tipologia di intervento

Nell'individuazione degli interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico a cui sottoporre le unità abitative si è data priorità ai seguenti aspetti:

- buona qualità della riqualificazione tramite innovatività della modalità di recupero e l'utilizzo di elementi tecnologici;
- garanzia di migliore efficienza ed economicità;
- garanzia di celerità nella realizzazione e nel conseguimento dell'obiettivo di risposta al bisogno della popolazione – target in condizioni di fragilità economico-sociale;
- previsione di soluzioni tecnologiche proprie di un sistema domotico per ospiti con fragilità o disabilità;
- uso di materiali a basso impatto;
- promozione della parità fra uomini e donne;
- non discriminazione nella individuazione dei futuri assegnatari;
- sviluppo sostenibile e tutela dell'ambiente;
- rispetto dei principi di trasparenza.

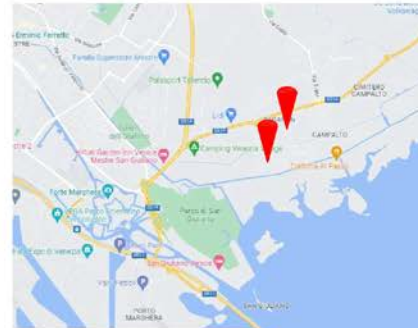
2) Aspetti storici ed urbanistici

L'intervento in questione interessa 17 unità immobiliari la cui costruzione è databile tra il 1954 e il 1974, differenzialmente ubicate nel territorio del comune di Venezia (Mestre, Chirignago, Favaro Veneto, Campalto) e nei comuni limitrofi di Spinea e Mirano.

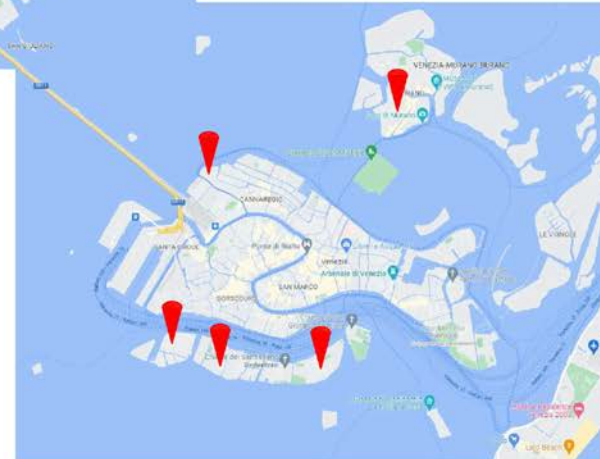


MIRANO – SPINEA – VENEZIA
LOC. CHIRIGNAGO

VENEZIA LOC.
CAMPALTO



VENEZIA ISOLA
DI MURANO



VENEZIA ISOLA
DELLA GIUDECCA

Si tratta di alloggi inseriti in complessi edilizi di differente dimensione che rilevano caratteristiche edilizie legate all'epoca di costruzione e alla collocazione geografica. Mentre nella terraferma si tratta di grandi complessi costruiti negli anni 60/70 assimilabili per tipologia ad interventi privati, in particolare nei siti di Campalto, Chirignago e Mirano, nel centro storico di Venezia si tratta di costruzioni più povere, costruite nel dopoguerra con materiali più scadenti e con tipologie "popolari".

Gli alloggi della terraferma sono parte di complessi immobiliari dotati di livelli di qualità più elevati, per dimensioni delle singole unità abitative e per confort tecnologico tipico dell'edilizia abitativa dell'epoca. In quegli anni infatti gli strumenti finanziari adottati per costruire contribuiscono a far scomparire la zona popolare come zona speciale, spesso negativamente connotata.

Le esperienze di edilizia residenziale pubblica, avendo affrontato scale di progettazione diverse, da quella insediativa a quella dell'alloggio, si erano proposte nei casi migliori di fare dell'intervento pubblico un intervento esemplare, dimostrativo di una diversa idea di città o di una diversa idea dell'abitare legata a una immagine forte della collettività.

In questo senso si andò verso la assimilazione dell'intervento pubblico a quello privato, migliorando la tecnica progettuale che oggi appare evidente negli immobili oggetto di recupero e che va certamente valorizzata, conservando quegli aspetti di eccellenza che ritroviamo sia nella tipologia abitativa che nei materiali utilizzati.

Gli alloggi del centro storico ricadono invece in quartieri popolari e le loro caratteristiche spesso rispondono a quelle delle "case minime" costruite sull'isola della Giudecca in Campo di Marte e Sant'Eufemia, nel sestiere di Cannaregio a San Girolamo.

3) Soluzioni progettuali e risparmio energetico.

Gli interventi hanno mirano all'adeguamento normativo e alla sicurezza degli impianti, al benessere abitativo, all'accessibilità e al risparmio energetico in fase di gestione dell'immobile.

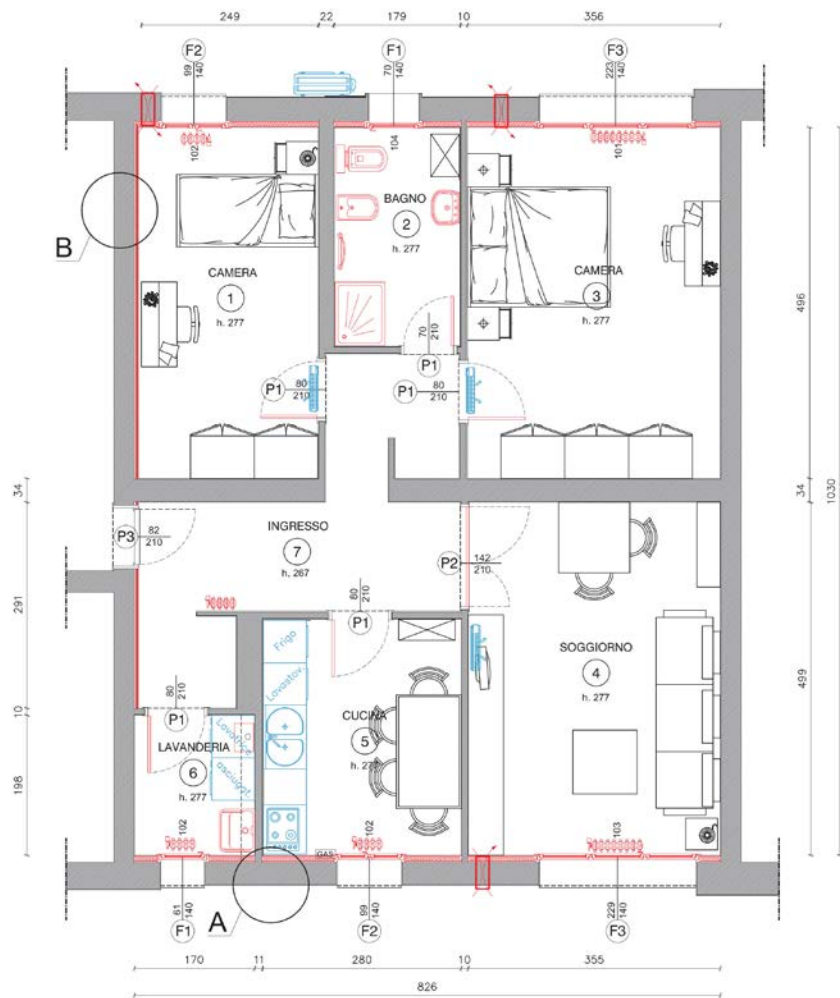
Tutti i 17 alloggi sono inseriti in contesti condominiali (alloggi di proprietà privata e alloggi di proprietà esclusiva dell'ATER) pertanto gli interventi manutentivi si riferiscono solo a lavorazioni interne che generalmente non prevedono il coinvolgimento delle parti comuni del fabbricato.

Il progetto ha privilegiato, per gli alloggi posti nella terraferma, il mantenimento delle caratteristiche architettoniche originarie, a salvaguardia delle interessanti tipologie di distribuzione interna e alla conservazione dei materiali utilizzati dalle maestranze dell'epoca, per alcuni aspetti di buona qualità e di buona fattura, mentre prevede interventi più importanti negli alloggi del centro storico che presentano un cattivo stato manutentivo e servizi igienici datati che in alcuni casi sono rimasti ancora le latrine degli anni trenta.

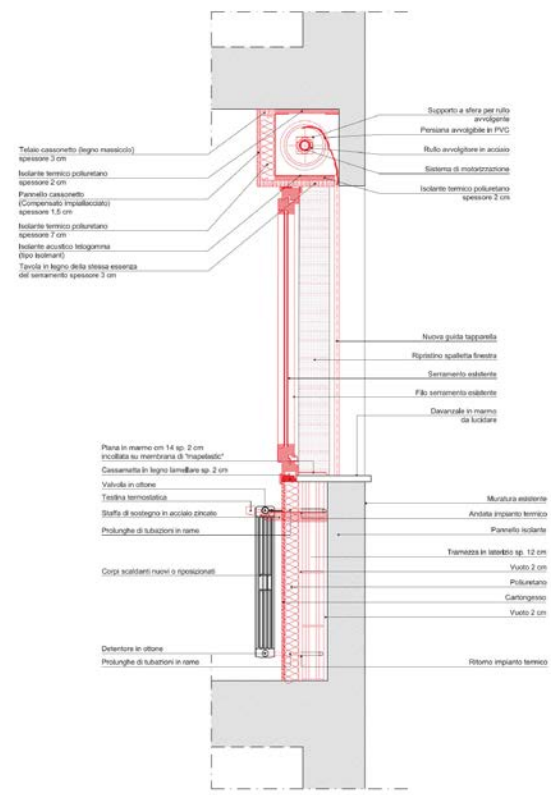
In questo quadro di attenzione al rinnovamento complessivo dell'abitazione si inseriscono gli interventi di efficientamento energetico che riguardano:

- *la coibentazione dell'involucro edilizio mediante la realizzazione di un cappotto interno lungo le pareti perimetrali rivolte verso l'esterno e la sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi infissi altamente prestazionali;*
- *la realizzazione di nuovi impianti termici autonomi con generatore di calore costituito da una caldaia a condensazione e corpi scaldanti in radiatori in acciaio tubolari dotati di valvola termostatica.*

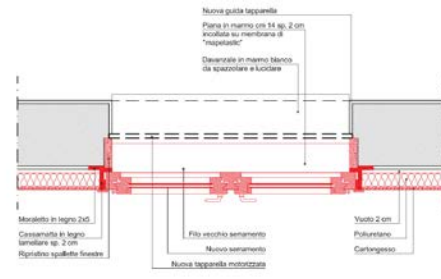
L'installazione di un sistema di ventilazione meccanica con recupero di calore garantirà in fine il benessere e le condizioni igieniche dell'ambiente.



SERRAMENTO DI PORTAFINESTRA TIPO - STATO DI PROGETTO



SEZIONE VERTICALE - SCALA 1:10



SEZIONE ORIZZONTALE - SCALA 1:10

In tema di confort abitativo, in tutti gli alloggi, è stata realizzata la predisposizione all'installazione dell'impianto di condizionamento, e in considerazione che la maggioranza degli assegnatari rientra nella fascia di età anziana, l'apertura delle tapparelle è motorizzata così da rispondere anche alle richieste del bando di prevedere soluzioni tecnologiche proprie di un sistema domotico per utenze con fragilità.

Si predilige un po' dovunque la separazione della zona giorno da quella notte, una cucina abitabile, logge/terrazze, e in alcuni appartamenti la presenza di ripostigli, armadi a muro e talvolta doppi servizi, onde ottimizzare l'alloggio alle diverse esigenze famigliari.

Gli impianti tecnologici (*elettrico, termico e idrico*) vengono realizzati ex-novo, i servizi sanitari adeguati per rendere confortevole e appropriato ogni alloggio al rispettivo nucleo familiare. Nei casi di mantenimento delle pavimentazioni originarie, parte degli impianti, in particolare quello elettrico, vengono posti all'interno di controsoffitti nei locali ingresso e disimpegno e da lì si poi diramati negli altri vani.

NODO INFERIORE scala 1:2
Caratteristiche (nodo inferiore):
 partizione esterna: tenuta al vento e all'acqua stagranza; resistenza alla diffusione del vapore
 partizione centrale: isolamento termico-acustico
 partizione interna: tenuta all'aria e resistenza alla diffusione del vapore

NODO INFERIORE scala 1:2
GIUNTO PRIMARIO
CONTROTELAIATO MURLO
 Fissaggio controtealato al muro mediante turboviti e/o zanche/quadrante (9) (1)

NODO INFERIORE scala 1:2
GIUNTO SECONDARIO
TALAO SERRAMENTO - CONTROTELAIATO
 Fissaggio al controtealato mediante turboviti

NODO LATERALE scala 1:2
GIUNTO PRIMARIO
CONTROTELAIATO - ALBINO
 Fissaggio controtealato al muro mediante turboviti e/o zanche/quadrante (9) (1)

NODO LATERALE scala 1:2
GIUNTO SECONDARIO
TALAO SERRAMENTO - CONTROTELAIATO
 Fissaggio al controtealato mediante turboviti (10)

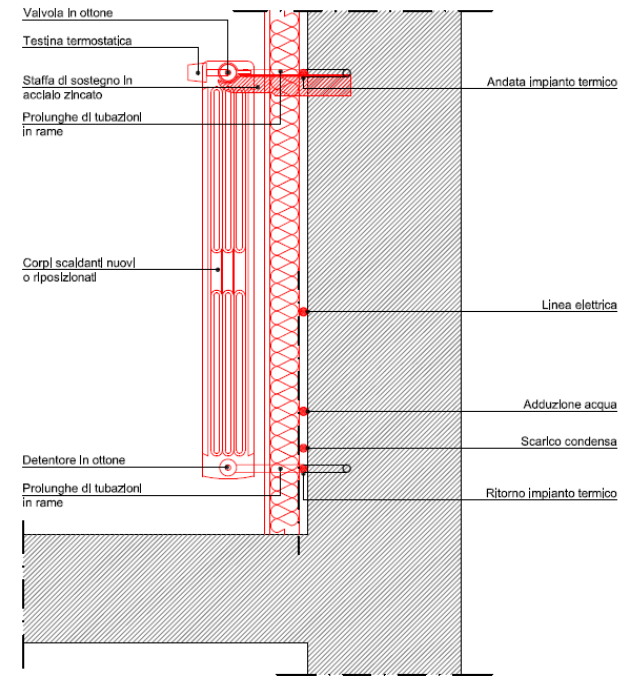
Caratteristiche (nodo laterale):
 partizione esterna: tenuta al vento e all'acqua stagranza; resistenza alla diffusione del vapore
 partizione centrale: isolamento termico-acustico
 partizione interna: tenuta all'aria e resistenza alla diffusione del vapore

LEGENDA:
 (1) SOLGENTE FLUIDO A BASE
 DI POLIURETANO CONFORME NORMA
 UNI 11873
 (2) NASTRO IN SCHEDA DI PVC
 COMPRESO E SOLATURA VERSO
 INTERNO
 (3) PROFILO PORTANTONACO
 (4) BARRERA AL VAPORE
 (5) NASTRO AUTOSPANDENTE IN SCHEDA POLIURETANO
 COMPRESO IMBAGLIATO CON RESINA APOLO CA
 DEPOSITIVAMENTE CONFORME ALLA NORMA UNI 11873
 (6) NASTRO AUTOSPANDENTE PER PAVIMENTAZIONE
 MECCANICO CONFORME ALLA NORMA UNI 11873
 (7) ELIMINARE
 (8) IN QUADRETTI
 (9) VITI TURBOVITI
 (10) NICHIAIO POLIURETANICO CONFORME
 NORMA UNI 11873
 RICHIEDENTE ACUSTICO 80 dB

FISSAGGIO LUNGO IL CONTROTELAIATO
 - punti di fissaggio
 - punti di isolamento
 - spessore A tra punti di fissaggio: max 70 cm

LOTTO 2 - PEI 689.2 – unità immobiliare n. 0647.0009 sita a Venezia – Chirignago





visuale dell'ingresso disimpegno prima e dopo i lavori



visuale del locale bagno prima e dopo i lavori



visuale del locale cucina prima e dopo i lavori

LOTTO 3 - PEI 689.3 – unità immobiliare n. 0912.0004 sita a Venezia – isola della Giudecca, Campo di Marte





visuale dell'ingresso prima e dopo i lavori



visuale del locale bagno prima e dopo i lavori