



CITTA' DI STRESA
Provincia del Verbano Cusio Ossola
Area Manutenzione Edifici Comunali

Lavori di Manutenzione Straordinaria
Edificio Comunale Someraro

RELAZIONE TECNICA

Febbraio 2019

Il Progettista
e R..U.P.
arch. Mario Ermini Burghiner

Responsabile del Procedimento Amm.vo
Tollini Barbara

PREMESSA

Come richiesto dall'Ass.re Valeria Sala in merito alla valutazione delle opere da eseguire per rendere agibile ed abitabile l'unità immobiliare di proprietà comunale sito in Frazione Someraro si è provveduto ad analizzare gli interventi necessari per rendere l'appartamento nuovamente abitabile e quindi alla progettazione e relativa computizzazione delle opere necessarie allo scopo.

• INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) l'intervento ricade in "aree destinate ai Servizi Sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico-aree per verde pubblico" di cui all'art. 4.1c delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile è identificato e censito al NC.E.U. al Foglio 7 mappale 419.

• VINCOLI

L'immobile è soggetto a vincolo di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. ma trattandosi di opere che non modificano l'aspetto esteriore non occorre acquisire nulla osta da parte della Soprintendenza Beni Architettoniche del Piemonte

• CRITERI

I locali in oggetto sono di vecchia costruzione, e presentano ammaloramenti delle parti murare (intonaci e rivestimenti) dovuti in parte dall'imbibimento della muratura perimetrale su strada ed in parte dal non utilizzo dei locali.

Non esistono servizi igienici direttamente collegati con l'unità immobiliare.

Gli unici servizi igienici sono situati nel mezzanino delle scale interne, ad uso comune, e necessitano di rifacimento pressoché completo.

Nell'ottica di realizzare una unità immobiliare autonoma e conforme alle normative di legge si è ritenuto necessario provvedere ad un insieme sistematico di opere che consentano la realizzazione di un appartamento con accesso autonomo dalla via degli alpini dotato di servizi igienici interni, un soggiorno con angolo cottura ed una camera da letto per due persone.

E' necessario intervenire anche nella zona comune al fine di mettere a norma l'impianto elettrico generale, realizzando anche la predisposizione di un citofono.

Le opere previste sono:

1) Appartamento con accesso dalla strada:

Opere da muratore:

- Scrostamento intonaci ammalorati cucina;
- realizzazione di tavolato in Poroton c.12 H. mt.3,12 per formazione bagno e camera da letto;
- Formazione di scarico bagni con formazione di cassonetto nell'androne di ingresso;

- Formazione di cassonetto interno in cartongesso anche al piano superiore per la realizzazione dello scarico fumi della caldaia murale;
- Chiusura porte con Poroton cm.12;
- Intonaci su tavolati nuovi;
- Fornitura e posa di pavimento e rivestimento murario (h.1,80) bagno nuovo;
- fornitura e posa nuovo pavimento in grès porcellanato incollato sul preesistente;
- Realizzazione di controsoffitto in gesso isolante;
- ;
- assistenze murarie alle opere impiantistiche;

Opere da Imbianchino: tinteggiatura interna previo trattamento antimuffa delle pareti compromesse, con pittura murale traspirante e pittura murale specifica per bagni e cucine, anche in colori pastello;

Opere da idraulico: formazione bagno nuovo compreso la fornitura in opera dei sanitari, , fornitura e posa di Caldaia murale per produzione acqua sanitaria e riscaldamento, termosifoni e canalizzazione a tetto dei fumi;

Opere da elettricista: formazione di impianto elettrico a norma di legge compreso punto luce esterno, e videocitofono;

Opere da serramentista: Fornitura e posa di serramenti in legno dotati di vetrocamera e portoncino d'ingresso blindato.

2) PIANO TERRA ANDRONE INGRESSO

Opere da elettricista: Messa a norma impianto elettrico con posa di n. 4 contatori e nuove canalizzazioni verticali di distribuzione impianti.

• COSTI

Il costo di detto intervento è stato quantificato in €37.000,00 IVA compresa, a seguito di redazione di specifici computi metrici estimativi relativi ai singoli interventi quantificati sulla base del prezzario per opere pubbliche della regione Piemonte anno 2017, come da Quadro tecnico Economico allegato.

I lavori sono stati suddivisi per tipologie, al fine di poter consentire un risparmio per l'Amministrazione (che appaltando ad un'unica impresa avrebbe subito il ricarico ed utile della stessa per le opere specialistiche).

L'affidamento per lotti potrà quindi essere effettuato mediante le procedure semplificate ai sensi del D.LGS. 50/16 art. 36 comma 2 lettera b). e quindi con l'applicazione dell'art. 36 comma 2 lettera a).

A)	LAVORI	
	Opere da Impresa Edile	€ 11.255,07
	Opere da idraulico	€ 9.618,41
	Opere da elettricista	€ 5.200,00
	Opere da tinteggiatore	€ 8.948,69
	Opere da Serramentista	€ 4.282,44
a.1	IMPORTO LAVORI	€ 26.073,48
a.2	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 1.042,94
	TOTALE LAVORI	€ 27.116,42
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
b.1	IVA 22% sui lavori	€ 5.965,61
b.2	incentivi per funzioni tecniche - art. 113 del D.Lgs. 50/2016 comma 2 (2% dei lavori) di cui:	
	art. 113 del D.Lgs. 50/2016 comma 3 (80% del 2% dei lavori) per personale	€ 433,86
	art. 113 del D.Lgs. 50/2016 comma 4 (20% del 2% dei lavori) vincolato per acquisto beni strumentali	€ 108,47
b.3	imprevisti-arrotondamenti	€ 3.375,64
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 9.883,58
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 37.000,00

I tempi di realizzazione sono stati all'uopo suddivisi per interventi, secondo gli specifici diagrammi di Gant, allegato al progetto.

Al fine di poter procedere con la massima celerità nella realizzazione delle opere, il presente progetto viene sottoposto alla Giunta Comunale per l'approvazione sotto il profilo tecnico progettuale.

Arch. Mario Ermini Burghiner
Responsabile area
Manutenzione Immobili