



COMUNE DI CASTELLANZA

STUDIO DI FATTIBILITA'

***MANUTENZIONE STRAORDINARIA
EDIFICI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
anno 2015***

Redatto da:

f.to Geom. Elisa Bissola

STUDIO DI FATTIBILITA'**1) DENOMINAZIONE DELL'OPERA**

CENTRO DI RESPONSABILITA' – Area Opere Pubbliche;

CENTRO DI COSTO – Area Stabili Comunali;

TIPOLOGIA D'INTERVENTO – edilizia residenziale pubblica;

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Manutenzione straordinaria di stabili ERP

ANNO DI PROGRAMMAZIONE 2015

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2) QUADRO CONOSCITIVO GENERALE ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

ANALISI DEI BISOGNI: NECESSARIE

POSSIBILITA' DI SOLUZIONE: Con realizzazione di opere

LIVELLO DI RISPOSTA AI BISOGNI: 100%

FINALITA' E RISULTATI ATTESI:

GRADO DI COMPLESSITA': Basso

IMPLICAZIONI ORGANIZZATIVE:

TIPO DI FINANZIAMENTO: trasferimento di immobili

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Silvano Ferraro

STUDIO DI FATTIBILITA'

3) UBICAZIONE E PROBLEMATICHE URBANISTICO - AMBIENTALI

Si allegano:

- Planimetria catastale
- Planimetria PGT (zonizzazione)
- Planimetria PGT (vincoli territoriali)

Conforme

VINCOLI AMBIENTALI: assente

VINCOLI PAESAGGISTICI: assente

VINCOLI MONUMENTALI: assente

Il
f.to arch. Silvano Ferraro

.....

STUDIO DI FATTIBILITA'

4) COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E ARCHEOLOGICA

- Stante le risultanze delle indagini geologiche effettuate da questo Comune in fase di redazione del PGT per la realizzazione dell'intervento si ritiene non sussistano problematiche idrogeologiche.
- Gli interventi proposti non necessitano di indagini archeologiche preliminari.

FATTIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE

Gli interventi proposti non presentano problematiche di fattibilità ambientale e/o urbanistica.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

L'intervento si propone l'obiettivo di intervenire negli alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica collocati in fabbricati interamente di proprietà comunale con lo scopo di:

- Riassegnare degli alloggi sfitti il cui riattamento comporta delle manutenzione straordinarie;
- Effettuare opere di manutenzioni straordinaria di due complessi immobiliari siti in via Roma:
 - o Civico 21 A, B, C, opere previste: - Rifacimento di intonaci ammalorati, tinteggiature esterne, parziale sostituzione serramenti esterni e sostituzione portoncini d'entrata degli appartamenti;
 - o Civico 55, opere previste: - rifacimento di intonaci ammalorati e tinteggiature esterne;

STUDIO DI FATTIBILITA'**5) ASPETTI AMMINISTRATIVO-PATRIMONIALI****TITOLO SULL'IMMOBILE**

Proprietà pubblica comunale

ESIGENZA DI: ✎ Espropriazione ✎ Acquisizione ✎ Definizione di rapporti convenzionali

COSTI PRESUNTI A PREVENTIVO**Interventi manutentivi presso gli edifici ERP interamente di proprietà comunale****Via Roma 21 a/b/c**

rifacimento copertura in coppo con tegole portoghesi	€ 57 700,00
Rifacimento di intonaci ammalorati e tinteggiature esterne	€ 164 000,00
sostituzione parziale serramenti (solo elementi più ammalorati)	€ 47 000,00
sostituzione portoncini	€ 15 000,00

<i>sommano</i>	€ 283 700,00
----------------	--------------

Via Roma 55

Rifacimento di intonaci ammalorati e tinteggiature esterne	€ 35 000,00
--	-------------

<i>sommano</i>	€ 35 000,00
----------------	-------------

riattamento alloggi sfitti

Via C. Ferrari, 3, piano T, superficie 43 mq., bilocale, sub. 6: rifacimento impianto elettrico interno e redazione di certificazione di conformità impianto (DI.CO), posa sotto traccia tubazione gas metano, risanamento murature interne ed esterne mediante intonaci traspiranti, sostituzione degli elementi sanitari, nuovi rivestimenti del bagno e della cucina, sgombero completo di tutti i locali.	€ 16 200,00
---	-------------

Via Roma, 21/D, piano 1°, bilocale, mq. 41, sub. 522: rifacimento impianto elettrico interno e redazione di certificazione di conformità impianto (DI.CO), controllo impianto gas metano, sostituzione di caldaia murale a tiraggio forzato ed elementi radianti, e redazione di certificazione di conformità impianto (DI.CO) ricostruzione della parete divisoria soggiorno/cucina, sostituzione degli elementi sanitari, nuovi rivestimenti del bagno e della cucina, sgombero completo di tutti i locali.

€ 17 000,00

sommano

€ 33 200,00

I costi sopra esposti sono stati calcolati sommariamente desumendoli dalle note inviate dalla Società Castellanza Servizi Patrimonio Srl In data 22/09/2014, 06/02/2015 e 24/02/2015.

a1)		alloggi sfitti	€ 33 200,00
a2)		Via Roma 21a/b/c - interventi diversi -	€ 283 700,00
a3)		Via Roma 55 - Rifacimento intonaci ammalorati e tinteggiature esterne -	€ 35 000,00
TOTALE A BASE D'APPALTO			€ 351 900,00
	2	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	
	3	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI	
	4	IMPREVISTI	
	5	ACQUISIZIONE AREE O IMMOBILI	
	6	ACCANTONAMENTO	
	7	SPESE TECNICHE	
	7.1	PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI	€ 10 557,00
	7.2	CALCOLO C.A.	
	7.3	PROGETTAZIONE SICUREZZA e COORDINATORE SICUREZZA	
	8	SPESE COMMISSIONI GIUDICATRICI	
	9	SPESE PER PUBBLICITA'	
	10	SPESE VERIFICHE TECNICHE, COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO, COLLAUDO STATICO ED ALTRI EVENTUALI COLLAUDI SPECIALISTICI - ACCATAMENTO - prestazioni ingegneria antincendio	
	11	I.V.A.	
	11,1	I.V.A. 10%	€ 35 190,00
	11,2	I.V.A. 22%	2 322,54
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 48 069,54
	12	ARROTONDAMENTI	€ 30,46
TOTALE			€ 400 000,00

STUDIO DI FATTIBILITA'**6) PROBLEMATICHE TECNICHE**

ATTIVITA' PROGETTUALI:

Progettazione - preliminare, SI
 - definitiva, SI
 - esecutiva (o definitiva-esecutiva); NO (ai sensi dell'art. 105 del DPR 207/2010)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA: No

RILIEVI: Si

INDAGINI GEOLOGICHE: No

PROGETTAZIONE STRUTTURALE: No

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA : Si

COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA : No ****

COLLAUDO Si

ACCATASTAMENTO E REDAZIONE DI ACE No *****

SERVIZI INTERESSATI: attività socio assistenziali

ENTI ED ORGANISMI ESTERNI INTERESSATI: Castellanza Servizi Patrimonio srl, gestore del patrimonio abitativo comunale

PROBLEMATICHE PROGETTUALI : nessuna

PROBLEMATICHE TECNOLOGICHE : nessuna

OPERA: Ammissibile

ATTESTAZIONE DELLA FATTIBILITA' A LOTTI : SI

TEMPI DI REALIZZAZIONE**FASE DELLA PROGETTAZIONE E APPROVAZIONE**

In linea di massima, a seguito dell'approvazione da parte dell'amministrazione del programma triennale LL.PP. – elenco annuale 2015 ,

si prevede che si renda/no necessario/i per la redazione ed approvazione:

del progetto preliminare: 1 mesi

del progetto definitivo 2 mesi

del progetto esecutivo // mesi

FASE DELL'AFFIDAMENTO

Per l'approvazione da parte dell'Amministrazione 1 mesi

Per l'affidamento dei lavori 2 mesi

FASE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI 9 mesi

FASE DELLA COLLAUDO

Per la chiusura tecnico-amministrativa del lavoro 3 mesi

PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

I lavori in oggetto prevedono, ai sensi del D.Lgs 81/08, la redazione, in sede esecutiva, del piano della sicurezza.

Le opere risultano accessibili, utilizzabili e manutentabili.

STUDIO DI FATTIBILITA'**7) MODALITA' ESECUTIVE PARTICOLARI**

Gli immobili sono collocati in una zona centrale del territorio, in un nucleo di antica formazione, recuperati dall'amministrazione comunale negli anni 70-80. Hanno prevalentemente destinazione commerciale al piano terreno con presenza di negozi di proprietà della Società Castellanza Servizi Patrimonio srl ed abitazioni al piano primo di proprietà pubblica..

8) ASPETTI SOCIALI CONSEGUENTI**LIVELLO DI RISPONDEZZA AI BISOGNI:**

buono

ESIGENZE DI FUTURO INTERVENTO/COMPLETAMENTO:

Gli immobili sono inseriti in un contesto di edifici interamente di proprietà comunale oggetto di ristrutturazione negli anni 70-80, pertanto il livello manutentivo dei fabbricati è pressoché omogeneo.

Occorre pertanto proseguire con interventi manutentivi nei fabbricati limitrofi, al fine di mantenerne l'efficienza.

Il responsabile del procedimento richiama le valutazioni di cui alle precedenti schede:

E visto le condizioni di cui ai punti precedenti

Attesta la fattibilità dell'opera e la sua rispondenza al programma amministrativo nonché la sua eseguibilità secondo i lotti (o tronchi) proposti dal responsabile del procedimento.

Il
f.to arch. Silvano Ferraro

.....





