



MODULISTICA		
P23	MD04	Rev. 2 del 07/03/07

PROGETTO N. 3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI COMUNALI

- **Vecchia Caserma Carabinieri**
- **Sistemazione Ex ASL Lavanderie**
- **Ristrutturazione Cascina Ovi – Completamento**
- **Ampliamento sede CPS Rovagnasco**

Importo quadro economico: € 900.000,00

Fonte di finanziamento: oneri di urbanizzazione

DOCUMENTI PROGETTO PRELIMINARE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. RELAZIONE TECNICA
3. STUDIO PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
5. CAPITOLATO PRESTAZIONALE
6. GIUDIZIO DI FATTIBILITA'
7. ELABORATI GRAFICI

Ente certificato:



Iso 9001:2008

Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 **Fax** 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - **P.I.** 01703890150



1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Descrizione generale

Il progetto in esame prevede la ristrutturazione completa della vecchia **Caserma dei Carabinieri**, dove verranno eseguiti lavori di ristrutturazione interna con recupero e redistribuzione degli spazi, la sistemazione dell'edificio denominato **ex ASL Lavanderie** al fine di rendere più funzionali gli spazi e rispondere maggiormente alle esigenze attuali, il completamento della ristrutturazione dell'edificio **Cascina Ovi** e l'ampliamento della sede **CPS di Rovagnasco** realizzando un nuovo salone addossato all'edificio esistente.

Per quanto riguarda la vecchia **Caserma dei Carabinieri** sarà oggetto di lavori di ristrutturazione che riguarderanno l'intero stabile: da una parte saranno sistemati gli attuali alloggi con interventi di manutenzione straordinaria che interesseranno pavimenti, rivestimenti, serramenti e impianti; la parte invece oggi utilizzata come deposito, subirà un intervento più sostanziale in quanto sarà convertita in nuovi alloggi da destinare al personale militare. La ristrutturazione permetterà di creare diversi alloggi distribuiti sui due piani (8 alloggi o in alternativa 6 alloggi più ampi) e prevede una riqualificazione anche impiantistica, finalizzata al risparmio energetico e a una riduzione delle emissioni nocive in atmosfera.

L'immobile **Ex ASL Lavanderie**, oggi in parte non utilizzato, sarà interessato da lavori di manutenzione straordinaria che comprenderanno l'installazione di un nuovo ascensore, che consentirà di rendere accessibile tutti gli spazi anche alle persone con ridotte capacità motorie, e la modifica di spazi interni e la sostituzione dei serramenti interni ed esterni. Il nuovo edificio così sistemato, potrà essere destinato ad accogliere le diverse associazioni del territorio e nuovi spazi usufruibili dai residenti del quartiere.

Il piano terra, sarà invece sempre destinata all'associazione misericordia, senza sostanziali modifiche, a parte la sostituzione degli infissi.

Il completamento della ristrutturazione della **Cascina Ovi** interesserà l'edificio 52, oggi al rustico e non utilizzato. Il progetto prevede la demolizione di scale interne e servizi, al fine di creare spazi interni più ampi che potranno essere destinati ad aule studio per studenti.

Per rispondere alle esigenze di spazio della nuova sede del **CPS di Rovagnasco**, si è progettato un nuovo salone, adiacente all'edificio esistente, realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato



e indipendente dal punto di vista impiantistico. La nuova sala delle dimensioni di circa 100 mq, sostituirà l'attuale tendone e sarà utilizzato per attività ludico ricreative, per esposizioni e in occasione di eventi particolari.

1.1.1. Soluzione prescelta in relazione ai bisogni da soddisfare

L'obiettivo principale, che si intende raggiungere sia con il progetto Ex ASL Lavanderie, sia con il completamento della ristrutturazione dell'immobile di Cascina Ovi, sia con l'ampliamento della sede CPS di Rovagnasco, è quello di migliorare l'offerta di servizi per i quartieri, sfruttando al meglio gli spazi disponibili e riqualificando gli stessi in modo da creare un importante e piacevole punto di riferimento per tutta la cittadinanza.

Attraverso la ristrutturazione della vecchia caserma, si intende invece valorizzare l'immobile aumentando al contempo la disponibilità di alloggi.

1.1.2. Analisi della fattibilità generale dell'intervento

I lavori di completamento della ristrutturazione di Cascina Ovi, interessano un edificio oggi non utilizzato e non interferiscono in alcun modo con le attività svolte nelle altre parti dell'immobile.

Per quanto riguarda invece i lavori da realizzare all'Ex ASL di Lavanderie, alla nuova Sede CPS di Rovagnasco e alla Vecchia Caserma dei Carabinieri, si dovranno programmare in modo da non pregiudicare l'utilizzo degli altri spazi adiacenti. Si ritiene tuttavia, che questo possa essere effettuato senza alcuna difficoltà e garantendo la massima sicurezza per utenti e lavoratori.

1.1.3. Disponibilità delle aree e situazione dei pubblici servizi

Gli edifici risultano di proprietà dell'ente e totalmente disponibili.

1.1.4. Tempistica di esecuzione dei lavori

I tempi massimi di svolgimento delle varie attività saranno



Progettazione Preliminare	40 gg.
Progettazione Definitiva	60 gg.
Progettazione Esecutiva	120 gg.
Approvazione Progettazioni	20 gg.
Gara e Affidamento	120 gg.
Esecuzione	360 gg.
Collaudi in corso d'opera	30 gg.
Consegna dell'opera al servizio competente	20 gg.
Totale	770 gg.

1.1.5. Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere dei servizi ed impianti esistenti

Tutte le aree risultano facilmente accessibili e non vi è la presenza di particolari problemi legati ad impianti esistenti.

1.2. Eventuali circostanze che non risultassero dai disegni

Non rilevabili.

1.3. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto, calcoli sommari giustificativi della spesa e profilo architettonico

1.3.1. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto

Inesistenti.

1.3.2. Calcoli sommari giustificativi della spesa

Da un primo esame degli interventi, si può presumere un impegno economico complessivo per l'intero quadro economico di € **900.000,00**, comprensivo di oneri per la sicurezza, IVA, imprevisti, allacciamenti alle reti pubbliche, spese tecniche, spese e contributi vari, così come sarà meglio dettagliato nel seguente paragrafo relativo al "Calcolo sommario della spesa".

1.3.3. Profilo architettonico

Gli interventi in progetto puntano a mantenere i caratteri degli edifici esistenti e a garantirne una buona integrazione con il contesto urbano, riducendo al massimo l'impatto ambientale, anche attraverso l'utilizzo di materiali naturali e allo sviluppo delle energie rinnovabili.



2. RELAZIONE TECNICA

2.1. Opere edili ed affini

Gli interventi riguarderanno la sistemazione e/o la costruzione di nuove murature, comprensivi di intonaci e di rivestimenti. Si prevede, inoltre, il rifacimento di tutte le pavimentazioni in diversi materiali idonei alle funzioni da svolgere nei singoli ambienti.

2.2. Opere di imbiancatura e verniciatura

Verranno tinteggiate tutte le superficie interne ed esterne, che non presentano rivestimenti particolari, utilizzando anche prodotti foto catalitici che riducono l'inquinamento. Le parti esterne rivestite in mattoni e pietra, saranno protette con vernici protettive anti graffiti.

1.2. Opere da fabbro e vetraio

Verranno installati nuovi serramenti, interni ed esterni, con caratteristiche di isolamento termico e acustico e ridotta necessità di manutenzione

1.3. Opere impiantistiche

Si prevede il rifacimento completo di tutti gli impianti meccanici e l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nell'ottica di ridurre i consumi energetici e le emissioni inquinanti in atmosfera, nonché garantire la massima sicurezza e il massimo comfort per gli utenti.

3. STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

3.1. Verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi risultano conformi alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici e trattandosi di interventi di ristrutturazione e modesto ampliamento, non richiedono un esame dell'impatto paesistico e un'analisi di cui alla L.R. 20/99 sulla Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.).



3.2. Effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini

Gli interventi non generano alcun effetto nocivo all'ambiente e alla salute dei cittadini, purché tutte le attività e tutti i prodotti saranno utilizzati secondo quanto descritto nelle relative schede tecniche, e nel rispetto delle vigenti normative sulla sicurezza.

3.3. Ragioni della scelta del sito e della scelta progettuale in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale

La scelta del sito e dell'intervento non è dipesa da ragioni di carattere ambientale, ma le scelte progettuali e dei materiali impiegati, sono state volte alla massima salvaguardia dell'ambiente e delle caratteristiche del territorio.

3.4. Misure di compensazione ambientale ed eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, stima dei costi da inserire nei piani finanziari dei lavori

Non risulta necessario applicare nessuna misura di compensazione ambientale.

3.5. Norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento ed eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti ed indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto

Non vi sono particolari norme o limiti di tutela ambientale che interessano gli interventi previsti, ma solo le normative che interessano le normali attività previste dalle lavorazioni (smaltimento rifiuti, deposito materiali, ecc.).

4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

In assenza di costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei Lavori Pubblici, si applicheranno parametri di costo a mq desunti da interventi analoghi realizzati nel territorio del Comune di SEGRATE nonché dal Bollettino Prezzi Camera di Commercio Industria ed Artigianato, bilanciati in base alle obiettive differenze tra gli interventi presi a base del parametro.

Quindi in base ai parametri adottati il costo dell'opera sarà presumibilmente di **€ 900.000,00**, così articolato:



Caserma Vecchia Carabinieri	Ristrutturazione stabile vecchia caserma carabinieri	€	240.000,00
Ex ASL Lavanderie	Interventi di manutenzione straordinaria	€	160.000,00
Completamento Cascina Ovi	Ristrutturazione	€	160.000,00
Ampliamento sede CPS Rovagnasco	Ampliamento volumetrico	€	160.000,00

a) base d'asta € 720.000,00

b) oneri sicurezza, imprevisti, arrotondamenti, spese tecniche € 98.181,81

TOTALE		€	818.181,81
---------------	--	---	-------------------

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Iva 10% su a) e b) € 81.818,19

TOTALE		€	900.000,00
---------------	--	---	-------------------

N.B.	Interventi per abbattimento barriere architettoniche relativi al presente intervento e finanziati con le risorse dell'apposito progetto dell'Elenco Annuale 2015	€	200.000,00
------	--	---	-------------------

Le variazioni in aumento o in diminuzione dell'importo previsto sono ammesse nel limite del 20%

5. CAPITOLATO PRESTAZIONALE

5.1. Necessità funzionali, requisiti e prestazioni per rispondere alle esigenze dell'amministrazione e degli utenti

Non rilevabili.

5.2. Specifiche delle opere generali ed opere specializzate

OG1, OG11, OS 3, OS6, OS7, OS8, OS17, OS28, OS 30.

5.3. Tabelle degli elementi e sub elementi

L'intervento si può suddividere nei seguenti elementi e sub elementi:

Opere edili pari al 15 %

Impianti Elettrici pari al 35 %

Produzione energia elettrica pari al 10 %



Impianti Idrico sanitari	pari al	5 %
Riscaldamento/Climatizzazione	pari al	15 %
Opere da Verniciatore	pari al	5 %
Opere da Fabbro e Serramentista	pari al	15 %

6. GIUDIZIO DI FATTIBILITÀ

I parametri ricavati dai punti sopra citati sia di carattere amministrativo che tecnico prestazionali, di sostenibilità ambientale e di fattibilità economico-finanziaria propendono verso una valutazione complessiva di fattibilità. Pertanto si esprime un giudizio di fattibilità **positivo** dell'intervento in oggetto.

Segrate, 23 gennaio 2015

Il Responsabile della Programmazione
Arch. Maurizio Rigamonti