

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

L'obiettivo generale del progetto è la completa rifunzionalizzazione dell'edificio Ex Poste posto in via Nicolò dell'Abate civ 66, collocato immediatamente sul fronte sud dei binari, nell'area della Stazione delle FS, rimasto vuoto dopo il trasferimento degli uffici.

2. CARATTERISTICHE GENERALI

L'edificio fu realizzato alla metà del 1900, quale recapito di stazione per l'arrivo e la distribuzione della corrispondenza.

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 2.500 mq, articolata su tre livelli: interrato di circa 400 mq, piano terra di circa 1.400 mq e piano primo di circa 700 mq.

L'attuale stato di conservazione del fabbricato, buono per la parte strutturale, è assai compromesso sia dal punto di vista edilizio, che impiantistico, al punto da richiedere un radicale intervento di manutenzione straordinaria ai fini del riutilizzo dello stesso.

3. IL PROGETTO

L'intervento di manutenzione straordinaria in progetto è funzionale al recupero degli spazi ai fini sociali e/o culturali.

3.1 L' ACCESSIBILITÀ

L'accesso da via Nicolò dell'Abate è facilmente raggiungibile mediante il servizio urbano di trasporto pubblico.

3.2 L' ASSETTO DISTRIBUTIVO

Piano interrato

Si prevede di mantenere l'attuale destinazione a locali accessori (depositi ecc.)

Piano terra

Sul fronte di via dell'Abate, trovano collocazione l'ingresso alla palazzina e locali di varie dimensioni.

Piano primo

Il piano primo è raggiungibile tramite due comodi vani scala ed un ascensore interno. Mediante un lungo disimpegno si accede a locali di varie dimensioni tra cui un luminoso open-space.

4. DESCRIZIONE DELLE OPERE

Le opere necessarie per il recupero della funzionalità degli spazi esistenti, mantenendo inalterate le caratteristiche distributive fondamentali del fabbricato, comprendono sostanzialmente: demolizioni e opere murarie di vario genere (coperture, pavimenti, serramenti, tinteggi, ecc) rifacimento degli impianti elettrici (illuminazione esterna ed interna e prese, trasmissione dati, telefonia ecc) e impianti meccanici (riscaldamento/raffrescamento/idrico/sanitario), installazione di un nuovo ascensore nel vano esistente dell'ex montacarichi.

Più precisamente:

4.1 OPERE EDILI

- Rimaneggiamento totale della copertura con manto di tegole e rifacimento delle parti di copertura in guaina.*
- Sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali*
- Linea Vita*
- Tinteggiatura esterna del fabbricato*
- Sostituzione dei serramenti esterni in ferro con telai a norma in alluminio.*
- Rifacimento delle pavimentazioni interne nei vari locali.*
- Installazione di controsoffitto in fibra minerale nei vari locali.*
- Sostituzione dei serramenti interni.*
- Sostituzione delle saracinesche esterne con nuove motorizzate.*
- Tinteggiatura interna.*
- Fornitura e posa di parapetto in ferro zincato da collocare sul terrazzo per la collocazione di macchinari per gli impianti di riscaldamento e raffrescamento.*
- Adeguamento dell'altezza dei parapetti delle scale interne alla normativa vigente*
- Pulizia straordinaria dei locali*

4.2 IMPIANTI ELETTRICI

- esecuzione di nuovi impianti elettrici, illuminazione e prese nei locali esistenti.*
- rifacimento dell'impianto per l'illuminazione e segnaletica di emergenza.*
- rifacimento degli impianti per trasmissione dati e telefonia.*
- rifacimento dell'impianto anti intrusione.*
- opere elettriche a servizio degli impianti di climatizzazione.*
- opere elettriche a servizio degli impianti termotecnici.*

- rifacimento dell'impianto dell'illuminazione esterna anteriore alla palazzina.
- costruzione dell'impianto video - citofonico nel complesso oggetto del recupero.
- demolizione e smaltimento di tutta l'impiantistica elettromeccanica interna e esterna .
- installazione di nuova pompa sommersa nel locale interrato.
- pulizia e disinfezione di tutti i pozzi e delle polifore nell'area esterna ove transitano i cavi per effettuare i controlli e le verifiche degli impianti di messa a terra ed equipotenzialità

4.3 IMPIANTO ELEVATORE

- demolizione dell'impianto montacarichi esistente.
- installazione di nuovo impianto ascensore oleodinamico avente due fermate nel rispetto della normativa L.13/89.

4.4 IMPIANTI MECCANICI

- F.p.o. di impianto climatizzazione tecnologia VRF in pompa di calore per uso riscaldamento/raffrescamento
- F.p.o. di impianto produzione acqua calda sanitaria
- F.p.o. di impianto idrico-sanitario
- F.p.o. di impianto sollevamento acque reflue a servizio del piano interrato posto in situ esistente.
- F.p.o. di estintori tipologia a polvere per gli uffici e CO2 per le apparecchiature elettriche.
- Esecuzione di assistenze murarie per forometrie e tracce sia a pavimento che parete.
- Esecuzione collaudi e messe in funzione degli impianti di cui sopra in base alla normativa vigente.
- Smantellamenti e smaltimenti impianti esistenti (centrale termica, gruppo frigo, estrattori, pompe sommerse, ventilconvettori, radiatori, sanitari, ecc...).

5. ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DELLE NORMATIVE TECNICHE, URBASTICHE, EDILIZIE ED IGIENICO - SANITARIE DEI PROGETTISTI

L'intervento in progetto è conforme alle normative tecniche, urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie vigenti.

Trattasi d'intervento da non sottoporre al parere della Commissione Qualità Architettonica, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Il progetto rientra nella disciplina del titolo IV del D.lgs 81/08.

6. QUADRO ECONOMICO GENERALE

Occorre tener conto del fatto che l'art. 32, comma 7 bis del D.L. n. 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013 prevede che «Il prezzo più basso è determinato al netto delle spese relative al costo del personale, valutato sulla base dei minimi salariali definiti dalla contrattazione collettiva nazionale di settore tra le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, delle voci retributive previste dalla contrattazione integrativa di secondo livello e delle misure di adempimento alle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro».

A tale scopo, fatte tutte le opportune valutazioni in conformità con il documento predisposto da “ITACA” in data 19/09/2013, si è stimato il costo del personale da non assoggettare al ribasso di gara, al netto delle spese generali e dell’utile d’impresa, anche basandosi sulle tabelle di cui al DM Ministero dei LLPP del dicembre 1978 e sui valori contenuti nell’ “Avviso Comune” sottoscritto tra le principali rappresentanze datoriali e sindacali del 28/10/2010, relativo agli indici minimi di congruità d’incidenza del costo del lavoro della manodopera sul valore dell’opera. Per il presente progetto pertanto le spese relative al costo del personale, da non assoggettare al ribasso, si definiscono pari ad una percentuale del 30% corrispondente ad € 267.000,00

L'importo complessivo del progetto, dato dalla somma dei lavori e tutti gli altri oneri che l'Amministrazione dovrà sostenere, è specificato in dettaglio nel seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO GENERALE RIASSUNTIVO		
	Lavori di manutenzione straordinaria dello stabile posto in via Nicolò dell'Abate (ex poste)	EURO
a)	Totale lavori soggetti a ribasso d'asta	637.000,00
b)	Importo incidenza della manodopera di cui all'art. 32, comma 7 bis del D.L. n. 69/2013, convertito dalla Legge n.98/2013 non soggetto a ribasso d'asta	273.000,00
b1)	Oneri Specifici (OS) dovuti all'impresa per l'adeguamento alle disposizioni del piano di sicurezza D.lgs.81/2008, come da computo metrico estimativo specifico per garantire la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	35.000,00
c)	IMPORTO TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA	945.000,00
	SOMME A DISPOSIZIONE	
d)	Progetto e collaudo statico + IVA 22% e 4% C.P.	0,00
e)	Coordinatori Sicurezza D. lgs 81/2008 + IVA 22% e 4% C.P. (interno)	0,00
f)	Accantonamento ai sensi dell'art. 93, commi 7bis-ter-quater del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (2,00 % sull'importo a base d'asta pari a € 18.900) di cui € 15.120,00 (80%) da destinare al fondo per la progettazione e € 3.780,00 da destinare al fondo per l'innovazione (art. 13-bis D.L. 90/2014, convertito con L. 114/2014)	15.120,00
g)	Onere IVA 22% su "C"	207.900,00
h)	Imprevisti e arrotondamenti	52.525,00
i)	Onere per utenze e allacciamenti	5.000,00
l)	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	280.545,00
	ONERI ASSICURATIVI	
m)	Totale assicurazioni art. 90 D.Lgs. 163/2006	300,00
n)	Contributo per l'Autorità per la vigilanza sui Lavori Pubblici	375,00
TOTALE DELL'OPERA		1.223.695,00
Fondo per l'innovazione(art.13-bis D.L. 90/2014 convertito con L. 114/2014		3.780,00
TOTALE GENERALE DELL'OPERA		1.230.000,00

I PROGETTISTI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO