**REGIONE PIEMONTE** **PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

# COMUNE DI BALZOLA

# DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER L'INTERVENTO DI "RIFACIMENTO COPERTURA SEDE MUNICIPALE"

Il Responsabile servizio Tecnico
DEBERNARDI geom. Livio

**1. PREMESSA**

Scopo del presente studio di fattibilità delle alternative progettuali è quello di analizzare e valutare la fattibilità della realizzazione del Rifacimento della copertura del Palazzo Municipale del Comune di Balzola sotto i seguenti punti di vista:

- Tecnico/Ambientale;
- Finanziario;
- Procedurale.

Lo studio delle alternative costituisce il momento preliminare e propedeutico del processo decisionale e si pone a monte dello studio di fattibilità tecnico ed economico ed alla successiva progettazione vera e propria.

Il presente documento si pone l'obiettivo di:

- Fornire gli elementi di valutazione necessari per prendere una decisione riguardo alla realizzazione operativa del progetto;
- Proporre la soluzione tecnico-organizzativa con valutazione dei) Costi delle soluzioni;

**2. AMBITO DI INTERVENTO**

**2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi**

Lo stabile rappresentato nell'immagine è di fattura ottocentesca e mostra la tipologia costruttiva dei fabbricati ad uso pubblico dell'epoca. Di bella fattura, regolare, dotato di porticato antistante l'attuale ingresso è caratterizzata da una zoccolatura con modanature in rilievo. Fasce marcapiano dividono in modo armonico la facciata che risulta essere movimentata da finte lesene che corrono fino al cornicione. Le finestre del primo piano ( piano nobile) e dei locali sottotetto – attuale archivio comunale – sono evidenziate da cornici e trabeazioni, sul lato Ovest , prospicente Via Roma è presente il terrazzo principale.

La copertura a padiglione a tre falde ,troncato verso il lato scuole, ha orditura lignea non coibentata e tegole marsigliesi in copertura.

L'attuale ingresso al comune è posto sul lato est sotto un porticato che si affaccia sui giardini comunali.

La copertura versa in mediocri condizioni di manutenzione con ripetuti interventi spot volti alla ricerca di perdite, soprattutto nella falda a Nord , dove il gelo provoca la rottura di alcuni elementi in laterizio e alla risistemazione delle tegole ammalorate

L'orditura principale, che a prima vista sembra essere di buono stato, dopo un'attenta analisi evidenzia in molte parti notevoli efflorescenze dovute a muffe e batteri e in alcuni punti la testa delle travi risulta essere danneggiata dai tarli e dalle infiltrazioni.
Nella parte centrale dell'edificio , oggetto di parziale intervento negli anni 80, l'orditura realizzata con legni uso trieste sembra essere meglio conservata
Inoltre manca completamente la coibentazione e ciò provoca una notevole dispersione termica dei locali sottostanti e degli uffici del primo piano, non avendo le solette alcuna coibentazione.

### 2.2 Conformità urbanistica dell'intervento

La conformità urbanistica dell'intervento dovrà essere verificata rispetto allo strumento urbanistico vigente, P.R.G.
L'immobile oggetto di intervento risulta tipizzata nel PRG vigente come "Aree ed edifici di tipo A1 " con destinazione d'uso per servizi pubblici con più di 70 anni .

### 2.3 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

Con riferimento alla presenza, sull'edificio interessato dall'intervento, del vincolo della soprintendenza Beni architettonici ( D.Lgs.vo 42/2004) che pur non comportando condizioni ostative all'intervento in progetto comunque richiede, l'espressione del parere già fin dalla fase di approvazione del progetto preliminare.

## 3. FATTIBILITA' TECNICA

### 3.1 Obiettivi dell'intervento

I bisogni, che con il rifacimento della copertura si intendono soddisfare, consistono:
- Mantenimento della struttura;
- Riduzione dei consumi energetici e delle spese di manutenzione.

Evidenziate le necessità di utilizzo dei locali sottotetto degli archivi attualmente non riscaldati e dopo una accurata analisi di costi-benefici si è optato per un intervento completo sul manto di copertura.

### 3.2 Individuazione delle alternative

La possibile soluzione alternativa da considerare riguarda la sola possibilità di effettuare un intervento di manutenzione maggiormente incisivo che quelli sinora fatti, ma che non porti alla sostituzione degli elementi lignei, e dell'intero manto di copertura, ma gravoso in termini economici, in ragione sia della necessità di installare ponteggi per le operazioni in quota e sia per le dimensioni della copertura.
Tale ipotesi risulta economicamente poco vantaggiosa se rapportata alla durata nel tempo.

## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 Definizione dei costi di realizzazione

In questa sede, in funzione degli approfondimenti effettuati, è stato possibile definire il costi di realizzazione, anche in considerazione della tipologia che sarà adottata, stimando la spesa in €. 240.000,00, come da quadro economico allegato

L' ipotesi di massima, alla base delle valutazioni effettuate, dovrà essere approfondita e verificata in sede di predisposizione dei successivi livelli di progettazione e degli atti economico-finanziari connessi.

## 5. VERIFICA PROCEDURALE

### 5.1 Attivazione dell'iniziativa

L'operazione proposta corrisponde ad una operazione di progettazione dell'opera e

successiva realizzazione con i seguenti step:
- Progettazione con unico affidamento, divisa in due gradi (Studio di fattibilità e definitivo/esecutivo).
- Affidamento ed Esecuzione – procedura negoziata ai sensi art. 36 comma 2 lett.b) con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera a) del D.Lgvo 18 aprile 2016, n. 50.

L'intervento potrà pertanto essere articolato secondo la seguente cadenza temporale:
- Incarico e approvazione studio di fattibilità n. 10 gg;
- Approvazione progetto definitivo/esecutivo n. 15 gg;
- aggiudicazione lavori e contratto 60 gg.
- Esecuzione delle opere n. 90 gg;
- Collaudi n. 15 gg.

I tempi complessivamente previsti per l'esecuzione dell'intervento sono stimati in 190 gg.

Il responsabile del procedimento: DEBERNARDI geom. Livio

# COMUNE DI BALZOLA (AL )

## QUADRO ECONOMICO DI SPESA LAVORI"RIFACIMENTO COPERTURA PALAZZO MUNICIPALE"

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **A)** | | | **Lavori** | | |
| | A1 | | Lavori | | € 149.500,00 |
| | A2 | | Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta | | € 0 |
| | **Importo complessivo lavori** | | | | **€ 149.500,00** |
| | | | | | |
| **B)** | | | **Somme a disposizione dell'Amministrazione** | | |
| | | | | | |
| | | B1 | IVA - 22% SU A | € 32.890,00 | |
| | | B2 | Quota spettante ex art.18 L. 109/94 | € 2.982,45 | |
| | | B3 | spese tecniche | € 26.000,00 | |
| | | B4 | contributi previdenziali | € 1.040,00 | |
| | | B5 | IVA 22% su B3+B4 | € 5.948,80 | |
| | | B6 | Nomina collaudatore | € 1.000,00 | |
| | | B7 | Contributi previdenziali | € 40,00 | |
| | | B8 | IVA 22% SU b6+b7 | €. 228,80 | |
| | | B8 | spese ANAC | € 30,00 | |
| | | B9 | spostamento cavi ENEL | € 2.000,00 | |
| | | B10 | Opere in economia non previste in progetto | €. 8.000,00 | |
| | | B11 | IVA 22% su opere in economia | €.1.760,00 | |
| | | B10 | revisione prezzi | € 4.473,67 | |
| | | B5 | per imprevisti ed arrotondamenti | € 4.106,28 | |
| | **Totale somme a disposizione** | | | | **€ 90.500,00** |
| | | | | | |
| | ***IMPORTO TOTALE PROGETTO*** | | | | **€ 240.000,00** |

Balzola ,lì 15/11/2018

Il progettista: DEBERNARDI geo. Livio ( UTC)