



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio**

IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

**STUDIO DI FATTIBILITÀ
NUOVA SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE COMUNALE
Via Mazzini 33 - Sesto San Giovanni**

STIMA SOMMARIA E QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

NCEU, Fg. 11, Par. 158, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par. 163, Sub. 705



IL PROGETTISTA E RUP
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 22/03/2023

INDICE GENERALE

1 STIMA SOMMARIA.....	3
– 1.1. Premesse.....	3
– 1.2. Opere di consolidamento strutturale.....	3
– 1.3. Altre opere di ristrutturazione.....	4
– 1.4. Prospetto sintetico.....	5
2 QUADRO ECONOMICO.....	6

**IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA
NUOVA SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE COMUNALE
Via Mazzini 33 - Sesto San Giovanni**

NCEU, Fg. 11, Par. 158, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par. 163, Sub. 705

1 STIMA SOMMARIA

1.1. Premesse

L'immobile di Via Mazzini 33, confiscato alla criminalità organizzata ed acquisito a patrimonio indisponibile dell'ente come meglio specificato nella relazione descrittiva, è composto da un capannone e una palazzina con due locali ad uso ufficio oltre ad un ampio cortile.

L'immobile nella sua interezza è stato destinato a sede della protezione civile comunale.

Il presente progetto prende in esame principalmente la ristrutturazione e consolidamento strutturale del capannone in quanto il corpo destinato ad uffici si presenta in buona stato e necessita di piccole opere a corredo quali, ad esempio, la verniciatura interna dei locali, la fornitura e posa di griglie di sicurezza sulle finestre verso il cortile della proprietà e la fornitura e posa di impianto anti-intrusione.

I relativi costi sono accorpati a quelli previsti per il capannone.

1.2. Opere di consolidamento strutturale

La prima caratteristica del progetto di ristrutturazione è quella di essere finalizzato all'adeguamento dell'immobile alla normativa antisismica che prevede per gli edifici considerati strategici, come è evidentemente la futura sede della protezione civile, l'adeguamento alla classe d'uso IV.

Sarà pertanto necessario procedere preliminarmente ad indagini sull'edificio al fine di predisporre la valutazione di vulnerabilità sismica che costituirà la base da cui partire per il progetto delle opere di consolidamento strutturale.

A livello di studio di fattibilità sono state previste le seguenti opere:

- rinforzo di tutto il piano di fondazione con rinfranchi degli attuali muri e realizzazione di alcune travi di collegamento interno;
- rinforzo di tutti i muri perimetrali con intonaco strutturale e/o materiali compositi, compresa rimozione dell'attuale intonaco;
- formazione di cordoli alla sommità dei muri per appoggio nuova struttura portante della copertura.

Riguardo all'edificio contiguo, con il quale il nostro edificio forma, di fatto, un unico immobile, occorrerà inoltre accordarsi con la proprietà per rinforzare il muro a confine anche dal lato opposto a quello del capannone per contenere e limitare fenomeni di martellamento.

1.3. Altre opere di ristrutturazione

Le opere edili previste in progetto per adeguare l'edificio alle esigenze della Protezione Civile riguardano la modifica del corpo a due piani ricavato all'interno del capannone e la creazione degli spogliatoi uomini e donne realizzato tramite una nuova soletta che si appoggia sulla struttura in ferro presente nell'immobile e che doveva presumibilmente servire alla creazione di un soppalco.

Al piano terra del corpo a due piani viene realizzato un unico ingresso pedonale, invece degli attuali due ingressi, dal quale si accede sia al capannone che al corpo bagni che viene ristrutturato con la realizzazione di un bagno a norma per il superamento delle barriere architettoniche completo di doccia, ulteriore bagno, vano doccia e vano ripostiglio sottoscala.

Dal piano terreno, utilizzando la scala esistente, si accede al primo piano dal quale, tramite ulteriori scale, è previsto l'accesso ai nuovi spogliatoi, divisi fra uomini e donne, posti ad una quota diversa rispetto al piano di calpestio esistente (circa + mt 1,30) per sfruttare la struttura in ferro esistente.

Alle opere descritte che comportano demolizioni e costruzioni di pareti interne e di solai occorre aggiungere le seguenti opere:

- demolizione e ripristino della pavimentazione esistente per realizzazione di opere strutturali;
- rifacimento della struttura portante del tetto;
- demolizione e rifacimento copertura con orditura primaria e secondaria in legno lamellare e manto di copertura in pannello di lamiera coibentato;
- rifacimento scossaline e pluviali e ispezione e pulizia rete di raccolta acque chiare;
- ripristini localizzati della pavimentazione del cortile di proprietà;
- interventi localizzati di risanamento delle murature ammalorate;
- rifacimento tinteggiature interne;
- piccoli ripristini delle tinteggiature esterne;
- completamento e certificazione impianto elettrico tramite Di.Ri.
- completamento e certificazione impianto idrico e termico (solo per la parte uffici e spogliatoi)
- formazione impianto antincendio;
- opere edili varie a completamento (fornitura e posa inferriate di sicurezza, linea vita, impianto di allarme, applicazione di pellicole di sicurezza sui vetri,...)

1.4. Prospetto sintetico

Sinteticamente possiamo stimare le lavorazioni necessarie alla esecuzione delle opere come segue:

	OPERE STRUTTURALI	
1	Rinforzo fondazioni e travi collegamento compresi scavi e ripristini	€ 32.000,00
2	Rinforzo murature con intonaco strutturale compresa rimozione intonaco esistente capannone di proprietà e muro della proprietà contigua	€ 62.000,00
3	Formazione di cordoli in c.a. per appoggio nuova copertura	€ 15.000,00
	SOMMANO OPERE STRUTTURALI	€ 109.000,00
	OPERE EDILI	
4	taglio di pavimentazione in resina e ripristino	€ 15.000,00
5	Demolizione di tavolati e nuove costruzioni, formazione di solaio per spogliatoi protezione civile, rifacimento bagni compresa fornitura e posa di sanitari, interventi localizzati di risanamento delle murature ammalorate	€ 28.000,00
6	Rifacimento struttura portante copertura tramite fornitura e posa nuova struttura in legno, compreso smontaggio struttura esistente	€ 62.000,00
7	Fornitura e posa pannello coibentato autoportante per copertura tetto	€ 20.000,00
8	tinteggiature interne e ripristino tinteggiature esterne	€ 12.000,00
9	Opere da fabbro e serramentista che comprendono fornitura e posa griglie di sicurezza per serramenti, fornitura e posa porte e portoncini e sistemazione porte e finestre esistenti, applicazione di pellicole di sicurezza	€ 21.000,00
10	Opere varie a completamento quali rifacimento scossaline e pluviali, ispezione e pulizia rete di raccolta acque chiare, ripristini localizzati della pavimentazione del cortile di proprietà, fornitura e posa linea vita	€ 22.000,00
	SOMMANO OPERE EDILI	€ 180.000,00
	OPERE IMPIANTISTICHE	
11	completamento e certificazione impianto idrico e termico (solo per la parte uffici e spogliatoi)	€ 8.000,00
12	completamento e certificazione impianto elettrico tramite Di.Ri.	€ 5.000,00
13	formazione impianto antincendio;	€ 10.000,00
	SOMMANO OPERE IMPIANTISTICHE	€ 23.000,00
	VALORE TOTALE OPERA	€ 312.000,00

La presente stima dei lavori si configura come computo di massima e dovrà necessariamente essere riconsiderata nelle successive fasi di progettazione.

2 QUADRO ECONOMICO

Considerato l'importo dei lavori che risulta dalla stima sommaria delle opere possiamo elaborare il seguente quadro economico dei lavori rivisto in base al bando di regione Lombardia:

QUADRO ECONOMICO	
SPESE AMMISSIBILI PER BANDO DI FINANZIAMENTO REGIONALE	
a) importo lavori	
importo per l'esecuzione delle lavorazioni	€ 312.000,00
oneri della sicurezza	€ 15.000,00
SOMMANO	€ 327.000,00
b) somme a disposizione A.C. per:	
spese di progettazione e DL strutturale – collaudo – CSP e CSE compresa IVA 22% e contributo cassa max 10% lavori	€ 31.200,00
spese di collaudo compresa IVA 22% e contributo cassa	€ 10.426,00
spese per allacciamenti pubblici servizi compresa IVA	€ 3.000,00
IVA su lavori 10%	€ 31.200,00
IVA su oneri per la sicurezza 10%	€ 1.500,00
SOMMANO	€ 77.326,00
TOTALE SPESE AMMISSIBILI	€ 404.326,00
Contributo da richiedere a regione Lombardia	€ 150.000,00
Restano da finanziare in proprio	€ 254.326,00
ULTERIORI SPESE NON AMMESSE A CONTRIBUTO	
indagine tecnica di vulnerabilità sismica compresa IVA 22%	€ 10.000,00
Incentivo per funzioni tecniche 2% - art 113 D.Lgs 50/2016 2%	€ 6.540,00
Imprevisti 10%	€ 32.700,00
IVA 10% su imprevisti	€ 3.270,00
SOMMANO	€ 52.510,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO OPERA	€ 456.836,00

RIEPILOGO FINANZIAMENTO OPERA

Contributo regionale	€ 150.000,00
Finanziamento mezzi propri di bilancio	€ 306.836,00
TOTALE OPERA	€ 456.836,00