

COMMITTENTE/PROPRIETA'



COMUNE DI MACELLO



TITOLO PROGETTO

RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI EX OFFICINA ARTIGIANALE PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DESTINATO AL RICOVERO DEI MEZZI COMUNALI E LOCALI DESTINATI AL PERSONALE

LIVELLO PROGETTO

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA PROGETTO ESECUTIVO

OGGETTO DELL'ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

TAVOLA	versione	data	oggetto	SCALA
B	0	28.07.2025	I Emissione	

PROGETTISTA

dott. arch. Giorgio TARDITI
via Santorre di Santarosa 3
10064 - Pinerolo (TO)
tel. +39 3357045348
tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

TIMBRI - FIRME

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

dott. ing. Melchiorre STALLONE
Ufficio Tecnico Comunale
Via Vigone 1 - 10060 - Macello (TO)
tel. 0121340301
tecnico@comune.macello.to.it

TIMBRI - FIRME

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)	2
3. DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO	2
4. NORMATIVA	4
5. INQUADRAMENTO CATASTALE, TERRITORIALE E URBANISTICO.....	5
6. COMPATIBILITÀ URBANISTICA	9
7. DISPONIBILITÀ DELLE AREE UTILIZZATE.....	9
8. DESCRIZIONE SITUAZIONE ATTUALE	9
9. OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	11
10. RILIEVI E INDAGINI	11
11. OPERE IN PROGETTO.....	12
12. ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E DELLE MODALITÀ DEI RELATIVI ALLACCIAMENTI	14
13. VERIFICA SULLE INTERFERENZE DELLE RETI AEREE E SOTTERRANEE CON I NUOVI MANUFATTI E RISOLUZIONE DELLE MEDESIME.....	14
14. INDICAZIONI DELLE EVENTUALI CAVE E DISCARICHE DA UTILIZZARE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO CON SPECIFICA DELL'AVVENUTA AUTORIZZAZIONE.....	15
15. INDICAZIONI NECESSARIE PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITÀ E L'UTILIZZO	15
16. MANUTENZIONE DELL'OPERA.....	15
17. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	16
18. STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA.....	16
19. IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO E PREZZARIO	16

PREMESSA

Il sottoscritto **architetto Giorgio TARDITI** con studio in Pinerolo (TO) Via Santorre di Santarosa n° 3, ha ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Macello l'incarico per la progettazione delle opere edili e architettoniche, direzione lavori, contabilità e certificato di regolare esecuzione dell'intervento di **"Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex officina artigianale per realizzazione fabbricato destinato al ricovero dei mezzi comunali e locali destinati al personale"** in Comune di Macello (TO).

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 41 del D.Lgs. 36/2023 la progettazione deve articolarsi secondo due livelli di cui il secondo è costituito dal progetto esecutivo che determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare ed il relativo costo previsto ed è sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo.

I livelli di progettazione PFTE ed Esecutiva vengono eseguiti in un'unica fase come da indicazioni del RUP e dell'Amministrazione Comunale.

Per la stesura del progetto esecutivo sono state seguite le indicazioni emerse nelle riunioni e nei sopralluoghi sul sito d'intervento effettuate con l'Amministrazione Comunale.

CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 recante "Clausole sociali del bando di gara, degli avvisi e degli inviti e criteri di sostenibilità energetica e ambientale" l'esecutore dovrà osservare le disposizioni in materia di Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al:

- D.M. n°256 del 23.06.2022 (G.U. n° 183 del 6 agosto 2022): *"Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi"*.
- D.M. n°279 del 05.08.2024 (G.U. n°197 del 23.08.2024): *"Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento delle infrastrutture stradali (CAM Strade)"*.

DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Ai sensi dell'art. 22 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 il progetto esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati generali

- 1) Elenco elaborati (tav. A)
- 2) Relazione generale (tav. B)
- 3) Relazione sul rispetto delle specifiche tecniche contenute nei "Criteri Ambientali Minimi" (tav. C)
- 4) Capitolato speciale d'appalto parte amministrativa e schema di contratto (tav. D)
- 5) Cronoprogramma delle lavorazioni (tav. E)
- 6) Documentazione fotografica (tav. F)
- 7) Riepilogo computi metrici estimativi (tav. G)
- 8) Quadro economico (tav. E)

Elaborati architettonici

- 9) Capitolato speciale d'appalto parte tecnica opere edili (tav. 1A)
- 10) Computo metrico estimativo e quadro di incidenza della manodopera opere edili (tav. 2A)
- 11) Analisi prezzi opere edili (tav. 3A)
- 12) Elenco prezzi unitari opere edili (tav. 4A)
- 13) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti opere edili (Tav. 5A)
- 14) Estratti cartografici, planimetria generale, piano terra, piano coperture, sezioni A-A, B-B e C-C, prospetti nord, ovest su strada ed est – stato attuale (tav. 6A)
- 15) Estratti cartografici, planimetria generale, piano terra, piano coperture, sezioni A-A, B-B e C-C, prospetti nord, ovest su strada ed est – in progetto (tav. 7A)
- 16) Estratti cartografici, planimetria generale, piano terra, piano coperture, sezioni A-A, B-B e C-C, prospetti nord, ovest su strada ed est – sovrapposizione stato attuale/in progetto (tav. 8A)
- 17) Particolari architettonici sezioni B-B, C-C, dettagli pilastro in mattoni a vista e recinzione metallica – in progetto (tav. 9A)
- 18) Verifiche superfici finestrate apribili – in progetto (tav. 10A)
- 19) Verifiche percorsi barriere architettoniche – in progetto (tav. 11A)
- 20) Abaco pavimenti – in progetto (tav. 12A)
- 21) Abaco controsoffitti – in progetto (tav. 13A)
- 22) Abaco serramenti esterni e interni – in progetto (tav. 14A)
- 23) Tipologie murature – in progetto (tav. 15A)
- 24) Particolare zona servizi igienici e spogliatoio – in progetto (tav. 16A)

Elaborati strutturali

- 25) Relazione descrittiva opere strutturali (tav. ST- All. 1)
- 26) Relazione geotecnica opere strutturali (tav. ST- All. 2)
- 27) Relazione di calcolo opere strutturali (tav. ST- All. 3)
- 28) Computo metrico estimativo opere strutturali (tav. ST- All. 4)
- 29) Elenco prezzi unitari opere strutturali (tav. ST- All. 5)
- 30) Quadro incidenza della manodopera opere strutturali (tav. ST- All. 6)
- 31) Capitolato speciale d'appalto parte tecnica opere strutturali (tav. ST- All. 7)
- 32) Piano di manutenzione opere strutturali (tav. ST- All. 8)
- 33) Elaborato tecnico della copertura – Allegato 1 – Parte A – Relazione tecnica (tav. ST- All. 9)
- 34) Demolizioni e rimozioni (tav. 1ST)
- 35) Tracciamenti e carpenterie fondazioni e pilastro (tav. 2ST)
- 36) Pianta e particolare controsoffitto (tav. 3ST)
- 37) Particolari e sezioni struttura in acciaio tettoia (tav. 4ST)
- 38) Pianta e sezioni delle coperture dell'edificio magazzino e della tettoia (tav. 5ST)
- 39) Particolari dei collegamenti delle strutture delle coperture dell'edificio magazzino e della tettoia (tav. 6ST)
- 40) Elaborato tecnico della copertura in progetto – Allegato 1 – Parte B – elaborato grafico (tav. 7ST)

Elaborati impianti meccanici

- 41) Relazione tecnico-energetica Legge 10 con allegati (tav. 1ME)
- 42) Impianto di climatizzazione estiva ed invernale - VMC ed estrazione bagni (tav. 2ME)
- 43) Impianto idrosanitario (tav. 3ME)
- 44) Impianti di scarico e collegamento alla rete fognaria pubblica (tav. 4ME)
- 45) Capitolato speciale d'appalto parte tecnica impianti meccanici ed opere energetiche (tav. 5ME)
- 46) Computo metrico estimativo e quadro incidenza della manodopera impianti meccanici e opere energetiche (tav. 6ME)
- 47) Elenco prezzi impianti meccanici e opere energetiche (tav. 7ME)
- 48) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti impianti meccanici (tav. 8ME)

Elaborati acustici

- 49) Relazione di verifica requisiti acustici passivi (tav. 1ACU)
- 50) Relazione previsionale di clima ed impatto acustico (tav. 2ACU)

Elaborati impianti elettrici e speciali

- 51) Relazione tecnica preliminare - impianti elettrici e speciali (tav. 1E)
- 52) Schemi unifilari quadri elettrici - impianti elettrici e speciali (tav. 2E)
- 53) Planimetria generali impianti - impianti elettrici e speciali (tav. 3E)
- 54) Computo metrico estimativo e quadro incidenza della manodopera impianti elettrici e speciali – impianto fotovoltaico (tav. 4E)
- 55) Elenco prezzi – analisi prezzi (tav. 5E)
- 56) Capitolato speciale d'appalto parte tecnica impianti elettrici e speciali – impianto fotovoltaico (tav. 6E)
- 57) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti impianti elettrici e speciali – impianto fotovoltaico (tav. 7E)

Elaborati sicurezza

- 58) Piano di Sicurezza e di Coordinamento (Tav. 1S)

NORMATIVA

La progettazione si è basata sui seguenti disposti legislativi:

- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" (G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12);
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 s.m. e i. "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22.01.2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- NTC 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 17 Gennaio 2018 s.m. e i. e circolare attuativa;
- DECRETO 23 giugno 2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi";

- D.M. n°279 del 05.08.2024 (G.U. n°197 del 23.08.2024): "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento delle infrastrutture stradali (CAM Strade)";
- D.M. n°279 del 05.08.2024 (G.U. n°197 del 23.08.2024): "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento delle infrastrutture stradali (CAM Strade)";
- D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, Testo unico in materia edilizia;
- Norme tecniche del PRGC vigente e Regolamento edilizio comunale;
- D.P.R.24/07/1996 n.503;
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

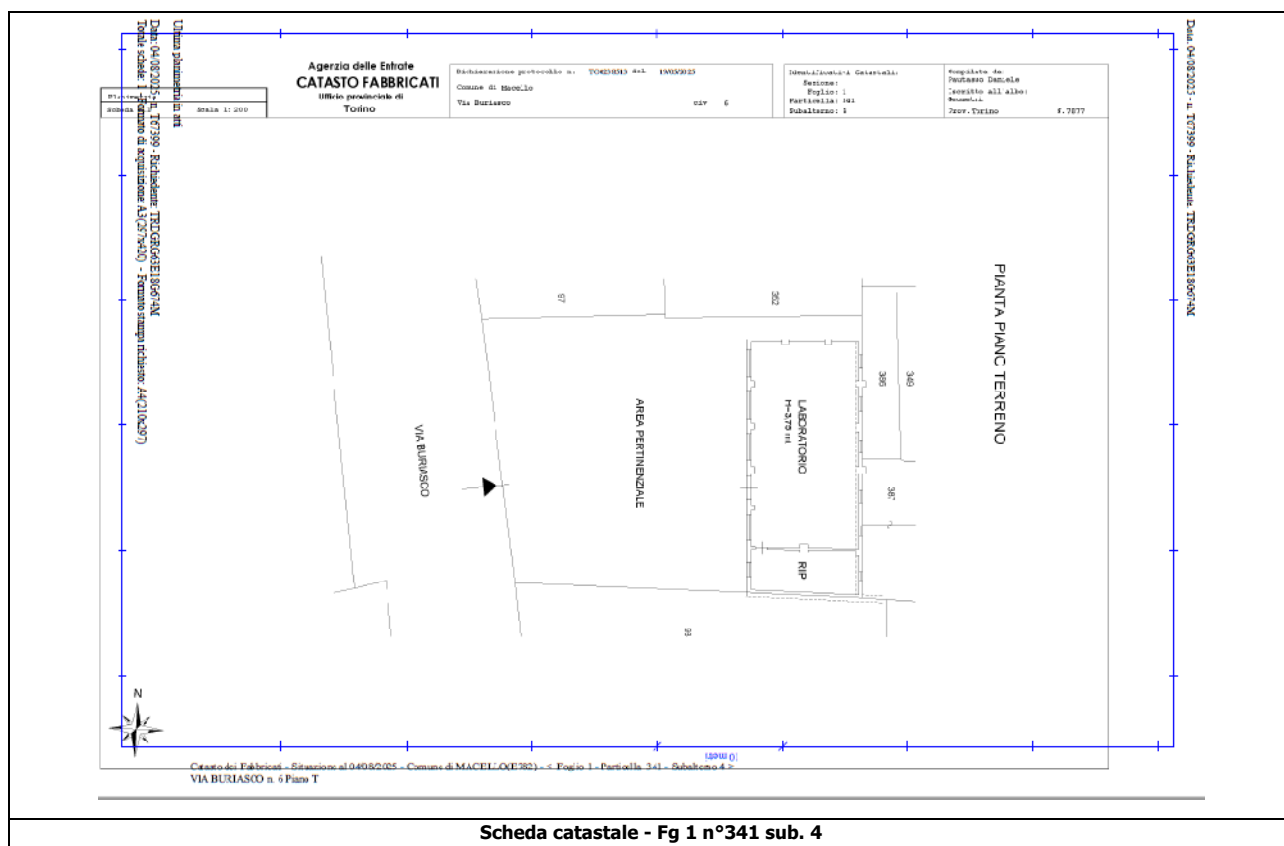
INQUADRAMENTO CATASTALE, TERRITORIALE E URBANISTICO

Il fabbricato oggetto di intervento è sito in Comune di Macello (TO), individuato al CEU al F. 1 n°341 sub. 4, categoria C/3, classe 1 e risulta intestato al Comune di Macello.

 Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2025	Data: 25/07/2025 Ora: 7.14.47 Visura n.: T9790 Pag: 1	Segue										
<table><tr><td>Dati della richiesta</td><td>Comune di MACELLO (Codice:E782) Provincia di TORINO Foglio: 1 Particella: 341 Sub.: 4</td></tr><tr><td>Catasto Fabbricati</td><td></td></tr></table>		Dati della richiesta	Comune di MACELLO (Codice:E782) Provincia di TORINO Foglio: 1 Particella: 341 Sub.: 4	Catasto Fabbricati									
Dati della richiesta	Comune di MACELLO (Codice:E782) Provincia di TORINO Foglio: 1 Particella: 341 Sub.: 4												
Catasto Fabbricati													
INTESTATO													
1 COMUNE DI MACELLO sede in MACELLO (TO)		85009840019*	(1) Proprieta' 1/1										
Unità immobiliare dal 20/05/2025													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	341	4			C/3	1	160 m²	Totale: 234 m²	Euro 107,42	VARIAZIONE del 19/05/2025 Pratica n. TO0238513 in atti dal 20/05/2025 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 238513.1/2025)	
Indirizzo		VIA BURIASCO n. 6 Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E782 - Foglio 1 - Particella 341													
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:													
Situazione degli intestati dal 15/07/2025													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1	COMUNE DI MACELLO sede in MACELLO (TO)				85009840019*				(1) Proprieta' 1/1				
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/07/2025 Pubblico ufficiale OCCELLI FEDERICO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 12742 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5017.1/2025 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 24/07/2025											
Visura immobile Catasto Fabbricati – Fg. 1 n. 341 sub. 4													



estratto di mappa Catasto Terreni - Fg 1 n°341.



Scheda catastale - Fg 1 n°341 sub. 4

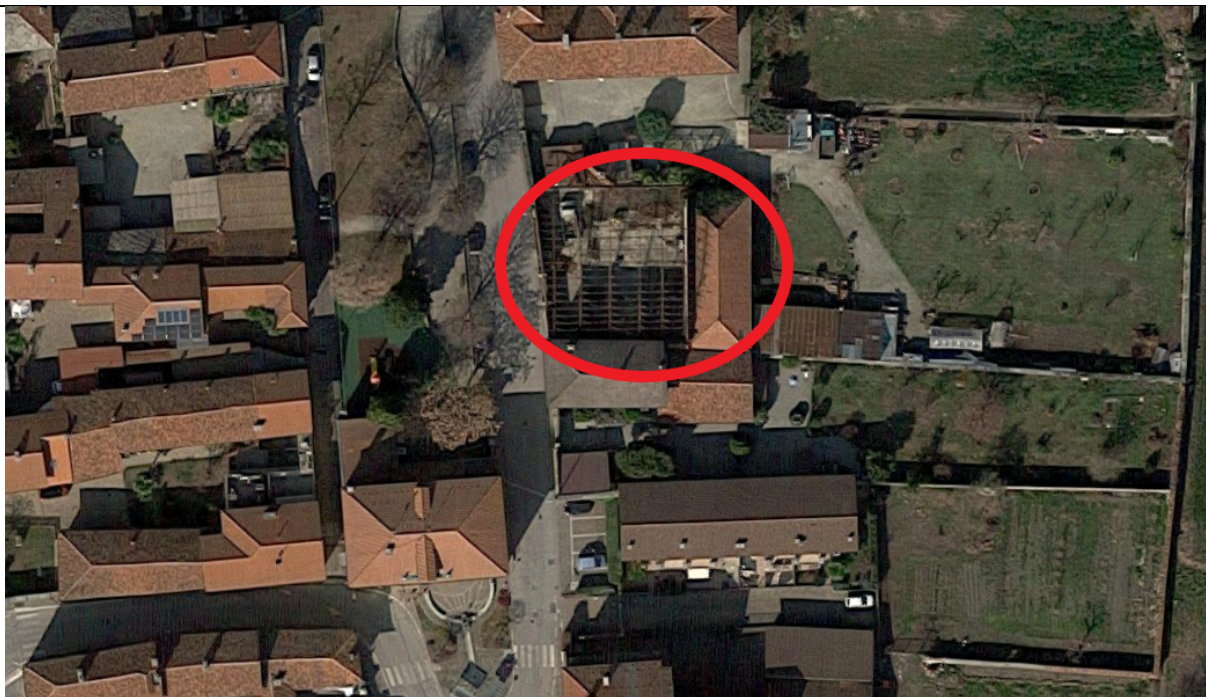
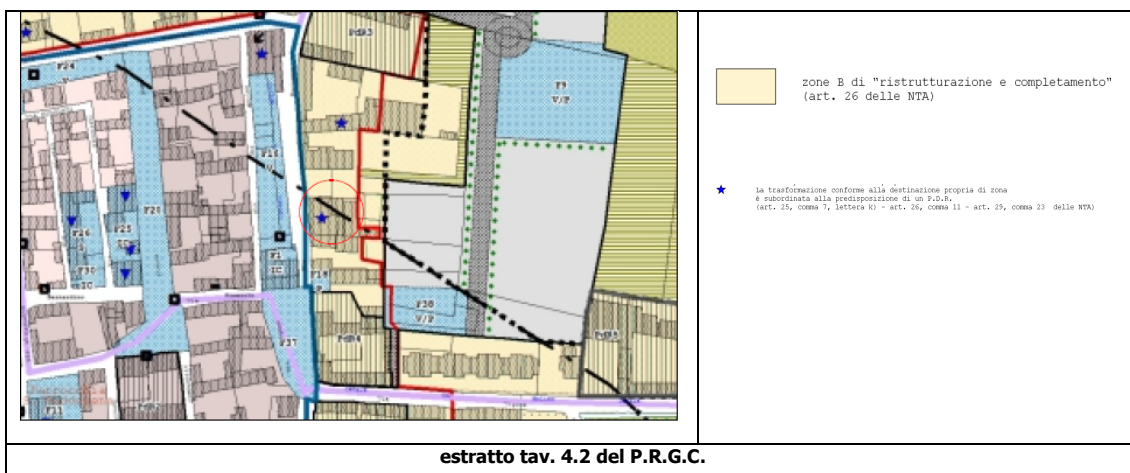


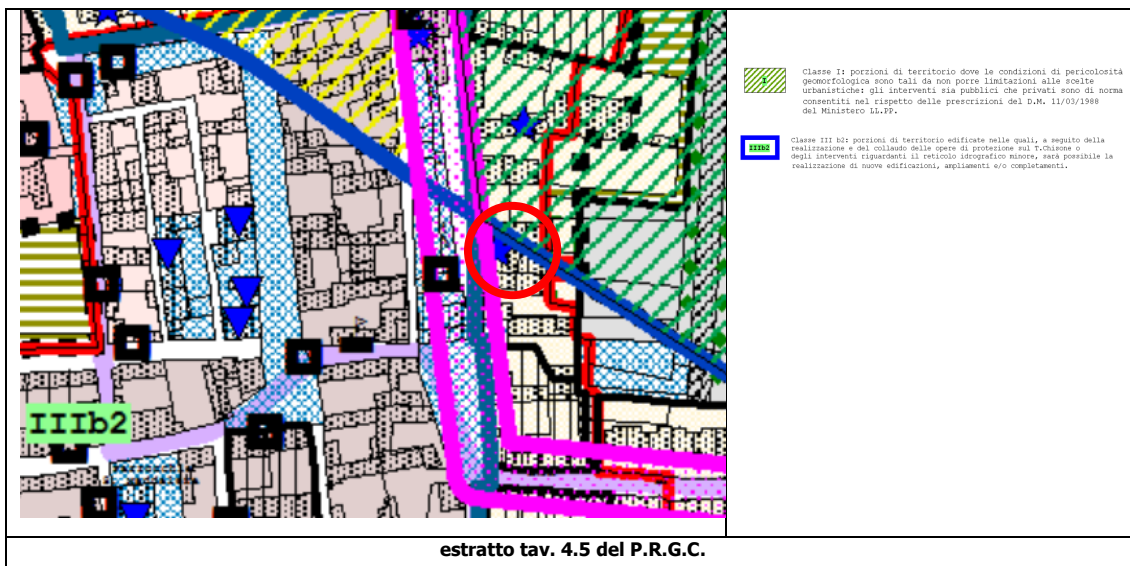
foto aerea

Il PRGC vigente individua il fabbricato all'interno della zona "B" normata:

- al punto 10 dell'art. 26 delle NTA "Zona B - Ristrutturazione e completamento": *"...Gli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "★" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.; gli adeguamenti igienico sanitari potranno essere realizzati all'interno del volume edificato, non sono ammessi incrementi delle superfici produttivi limitatamente a opere di adeguamento igienico-sanitario o in osservanza di norme in materia di igiene e sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente e con un incremento massimo non superiore a mq 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettoie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. Il trasferimento delle attività in aree comunali compatibili o la sospensione definitiva dell'attività renderà possibile il recupero del preesistente edificio alle destinazioni di zona con un incremento del 40% della S.U. esistente. La trasformazione avverrà mediante P.d.R. Dovranno essere sempre eliminati gli aspetti tipologici che appaiono in evidente contrasto con le tipologie del tessuto tradizionale. (nb interpretazione a mezzo della DCC 29 del 23/08/2016). ...";*



- all'art. 36 delle NTA "Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica (circ. P.G.R. n. 7/LAP/96): l'immobile ricade parte in classe I (punto 4.1): *"porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 del Ministero LL.PP."* e parte in classe IIIb2 (punto 4.3.2. lett. a): *"porzioni di territorio edificate nelle quali, a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di protezione sul T. Chisone o degli interventi riguardanti il reticolo idrografico minore, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti. ..."*.



- all'art. 37 delle NTA "Vincoli di carattere geologico-tecnico-prescrizioni specifiche di zona generali di tutela";
- dalle tabelle di area "Zona B" al punto: "m. Norma specifiche per edifici singoli individuati nella cartografia con apposita simbologia. 1 Est di Via Buriasco – **edificio produttivo ex-Sordo**: Edificio produttivo "Ex Sordo" individuato con il simbolo ★, potrà essere recuperato con tutta la S.U.L. esistente a destinazione produttiva per usi compatibili con la zona normativa. La nuova sagoma e la tipologia edilizia dovranno essere congruenti e

compatibili con gli edifici esistenti in zona secondo gli orientamenti prevalenti degli isolati. Le aree per servizi possono essere integralmente monetizzate, l'intervento edilizio è soggetto a piano di recupero".

COMPATIBILITÁ URBANISTICA

L'intervento risulta pienamente compatibile e conforme sotto l'aspetto urbanistico edilizio con gli obiettivi di sviluppo e con le norme del PRGC vigente.

L'intervento in progetto si realizza su di un immobile di proprietà del Comune di Macello che pertanto ne ha la piena disponibilità.

L'edificio oggetto di intervento è composto da due corpi di fabbrica entrambi a destinazione artigianale – attualmente non più utilizzati – ai quali si accede direttamente da cancello carraio posto sulla Via Buriasco n°6, costituiti da:

- pagina 9 di 16

- accesso da cancello carraio posto sulla Via Buriasco n°6;
- struttura portante interamente in acciaio composta da pilastri in profilati di acciaio HEA, travi di banchina con sovrastante capriate entrambi con struttura reticolare in profilati UNP e aste di parete con profili angolari, orditura secondaria con arcarecci e saette di rinforzo con profili angolari, il tutto in pessimo stato di manutenzione dovuto alla mancanza del manto di copertura da oltre un decennio;
- altezza utile sotto la catena delle capriate di circa m 5;
- pavimentazione in battuto di cemento con ampie porzioni invase da muffe e piante infestanti;
- all'interno, in adiacenza al muro verso strada, è presente un piccolo locale adibito a wc attualmente in disuso;
- dotazione impiantistica assente;
- laboratorio costituito da ampio locale e piccolo magazzino con:
 - accesso dalla tettoia aperta;
 - struttura portante composta da pilastratura in cemento armato e muratura di mattoni forati con sovrastante cordolo in c.a. sulla quale poggiano capriate in struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi;
 - controsoffitto con pannelli in fibra minerale e struttura metallica a vista in pessimo stato di conservazione e con presenza di ampie superfici deformate e interessate da infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura;
 - altezza utile sotto controsoffitto di circa m 3,60;
 - murature interne ed esterne intonacate e tinteggiatura, con ampie superfici in pessimo stato di conservazione interessate da infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e con parti esterne infestate da specie arboree ed arbustive rampicanti;
 - pavimentazione in battuto di cemento;
 - serramenti esterni in profilati metallici in ferro e in alluminio con specchiatura in vetro semplice;
 - impianto elettrico prevalentemente esterno da rivedere, adeguare e ricertificare in funzione delle norme impiantistiche vigenti;
 - altri impianti assenti.

L'edificio presenta scadenti condizioni manutentive generali dovute al protratto inutilizzo e all'assenza di manutenzione da oltre un decennio.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'intervento ha come obiettivo quello di individuare nelle immediate vicinanze del Municipio la possibilità di realizzare:

- un ricovero coperto per i mezzi comunali quali scuolabus, spazzatrice, trattore per manutenzione aree verdi, ecc.;
- un deposito dei materiali e delle attrezzature per manutenzione stradale, verde pubblico, parco giochi, ecc.;
- una zona per la riparazione dei mezzi e delle attrezzature;
- una zona dedicata al personale del Comune composta da coffee corner, spogliato e servizi igienici;
- la riconversione dell'attuale area inutilizzata, in completo abbandono con fabbricati completamente obsoleti e a rischio di collassi a seguito della manca manutenzione pluridecennale;

garantendo l'accessibilità e la sicurezza dell'area e migliorando anche la gestione logistica dei mezzi comunali che attualmente sono dislocati in fabbricati diversi e distanti dalla sede municipale.

RILIEVI E INDAGINI

Il lotto e il fabbricato oggetto di intervento si presentano in pessime condizioni manutentive dovute al protratto inutilizzo e all'assenza di manutenzione da oltre un decennio.

I rilievi e le indagini che sono stati eseguiti, anche in accordo con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del RUP, sono stati condotti in una situazione dei fabbricati e del lotto esterno di difficile accesso – anche solo per un'ispezione visiva – in quanto occupati da materiale vario, ingombrante e con parte delle facciate e delle pavimentazioni esterne ricoperte da una spessa coltre di arbusti e rampicanti che hanno impedito la corretta misurazione.

Inoltre non è stato possibile accedere per eseguire i rilievi al sottotetto del fabbricato controsoffittato – in alcuni in stato di collasso – e alle coperture dei fabbricati anche questi in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti con evidenti cedimenti che non hanno consentito l'accesso agli operatori in completa sicurezza.

Per quanto riguarda la valutazione e il censimento dei Materiali Contenenti Amianto (MCA) si precisa che a seguito dell'ispezione visiva (nelle condizioni sopra indicate) non è stata accertata la presenza di materiali contenenti amianto.

In fase di esecuzione lavori, a seguito del montaggio degli apprestamenti della sicurezza, sarà possibile accertare con maggiore dettaglio le indagini sul Censimento dei Materiali Contenenti Amianto (MCA).

OPERE IN PROGETTO

Il progetto prevede principalmente i seguenti interventi:

- il rifacimento della copertura dell'edificio principale consistente nella demolizione dell'attuale copertura lignea e nella sua ricostruzione mantenendo invariata la superficie coperta e prevedendo un intervento locale di consolidamento della copertura in struttura lignea (struttura di copertura in progetto in legno lamellare) con sostituzione di manto di copertura da tegole marsigliesi a coppi piemontesi (su ondulina sottocoppo) maggiormente coerente con i caratteri tipologici della zona e dei fabbricati adiacenti;
- la sostituzione degli attuali serramenti in ferro con vetri singoli con nuovi serramenti in alluminio con la medesima tipologia e dotati di vetri antisfondamento funzionali all'ambiente di lavoro. Solo la zona relativa ai servizi igienici, spogliatoio e coffee corner sarà dotata di impianto di climatizzazione invernale ed estiva con ventilazione meccanica controllata da una piccola pompa di calore posta all'esterno alimentata da impianto fotovoltaico posto sulla falda est del fabbricato;
- demolizione e smaltimento dello scheletro della struttura metallica esistente - ex tettoia aperta - in pessimo stato di manutenzione priva di copertura già rimossa con DIA del 04.12.2008 prot. n. 4316;
- la realizzazione di una nuova tettoia completamente aperta con struttura portante verticale in acciaio per il ricovero dei mezzi comunali;
- copertura della tettoia aperta integrata con quella dell'edificio principale in struttura di legno lamellare con sovrastante manto di copertura in ondulina sottocoppo e coppi.

Nel dettaglio le opere riguardano:

Opere edili

- apprestamento cantiere, posa baracche, wc e recinzioni ecc.;
- montaggio ponteggi;
- rimozione manto di copertura in tegole marsigliesi;
- rimozione della piccola e grossa orditura in legno;
- rimozione grondaie;
- rimozione di infissi in alluminio;
- rimozione controsoffittatura;
- carico e trasporto a discarica materiali di rifiuto proveniente dalle demolizioni;
- esecuzione di tramezzi in mattoni forati e in blocchi di cls cellulare spessore di cm 10 e cm 12 per nuove murature e rivestimenti interni isolamenti termici;
- manto di copertura dell'edificio principale e della tettoia aperta consistente in:

- posa ondulina sottocoppo di colore rosso su sottostante orditura secondaria in arcarecci lignei;
- posa del solo coppo di copertura con relativi ganci zincati di collegamento per ogni elemento posato;
- posa di coppi sui colmi e displuvi;
- posa di grondaie, converse, scossaline, discese, pluviali, ecc. in lamiera preverniciata;
- esecuzione di intonaci con malta di cemento su murature in mattoni e rasatura armata in malta premiscelata per le murature in calcestruzzo cellulare;
- pavimentazione autorimessa formata da vespaio costituito da soletta con casseri a perdere di forma quadrata comprensiva di soprastante getto in calcestruzzo cementizio armato, resistenza caratteristica C 25/30 con interposta rete elettrosaldata, per il riempimento dei vuoti e pavimentazione e successiva finitura superficiale applicata a fresco con miscela antiusura composta da quarzo sferoidale ed idoneo legante posto in opera con il sistema a "spolvero";
- pavimentazione servizi igienici, spogliatoio e coffee corner, su strato isolante e sottofondo cementizio, con piastrelle in gres ceramico fine porcellanato, rivestimento fino ad un'altezza di m 2,00 per le pareti del servizio igienico e della parete attrezzata dello spogliatoio e finitura con zoccolino battiscopa in gres ceramico per le restanti pareti;
- isolamenti termici delle pareti dei locali servizi igienici, spogliatoio e coffee corner con rivestimento in muratura con blocchi di cls cellulare;
- realizzazione di controsoffitto dei locali servizi igienici, spogliatoio e coffee corner di tipo modulare ispezionabile fonoassorbente e tagliafuoco (cm 60x60) costituito da pannelli in fibra minerale e resine sintetiche, finite nella parte a vista da tre mani di pittura acrilica bianca, posato su orditura metallica apparente con irrigidimenti antisismici, reazione al fuoco A2-s1 d0;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico realizzati con profilati in lega di alluminio 6060 (EN 573.3) proveniente da riciclo e guarnizioni in poliammide riciclato, comprensivo di profili fermavetro, gocciolatoio, ferramenta e maniglia in alluminio, colore RAL a scelta della D.L., vetri singoli antisfondamento 3+0.38+3 per i serramenti del locale autorimessa non riscaldato;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico realizzati con profilati in lega di alluminio 6060 (EN 573.3) proveniente da riciclo e guarnizioni in poliammide riciclato, comprensivo di profili fermavetro, gocciolatoio, ferramenta e maniglia in alluminio, colore RAL a scelta della D.L., vetrocamera antisfondamento 4+4.1 Acustico (PVB 0,38)/15/4+4.1 per i locali riscaldati, con trasmittanza termica complessiva (vetro+serramento) \leq a 1,30 W/m²K;

- porte interne in legno tamburate a pannelli nel locale spogliatoio e servizi igienici;
- sistemazione, restauro ed ampliamento del cancello con motivi decorativi posto su strada comprendente la sostituzione dei materiali non riparabili o mancanti mediante l'integrazione con nuovi lavorati a mano (in ferro fucinato) la saldatura, gli adattamenti e quanto altro necessario anche per la parte in ampliamento con finitura superficiale in smalto ferromicaceo a base di resine, di aspetto metallizzato opaco;
- ricostruzione di pilastro ingresso cortile in muratura di mattoni pieni con copertura in lamiera di rame.

Per gli interventi riguardanti:

- le opere strutturali vedere elaborati a firma dell'ing. Franco Picotto;
- le opere degli impianti elettrici e speciali e dell'impianto fotovoltaico vedere elaborati a firma del p.i. Enrico Martino;
- le opere degli impianti meccanici quali scarichi, idrosanitario e climatizzazione VMC – estrazione aria e verifiche energetiche Legge 10/90 vedere elaborati a firma del p.i. Daniele Ribet;
- le prestazioni acustiche vedere elaborati a firma del tecnico acustico Manuel Giraud;
- la sicurezza vedere gli elaborati a firma dell'ing. Jr. Simona Badino.

ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E DELLE MODALITÀ DEI RELATIVI ALLACCIAMENTI

La zona risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e il progetto prevede dei nuovi allacciamenti alla rete fognaria e alla rete dell'acquedotto.

VERIFICA SULLE INTERFERENZE DELLE RETI AEREE E SOTTERRANEE CON I NUOVI MANUFATTI E RISOLUZIONE DELLE MEDESIME

Possibili interferenze possono riscontrarsi con gli impianti propri dell'edificio (energia elettrica, acquedotto, gas, telefono, rete dati ecc..).

Prima di intervenire su manufatti ed impianti esistenti e/o eseguire demolizioni e/o scavi occorrerà accertarsi che tutti gli impianti siano stati disalimentati.

Dovranno essere presi contatti con i responsabili della manutenzione interna degli impianti del fabbricato per verificare il passaggio/delocalizzazione di eventuali impianti interferenti.

Dovranno inoltre essere contattati gli Enti gestori dei servizi in capo alle quali sono in carico le reti di distribuzione presenti nell'area d'intervento per programmare le operazioni dei nuovi allacciamenti e/o spostamento utenze.

INDICAZIONI DELLE EVENTUALI CAVE E DISCARICHE DA UTILIZZARE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO CON SPECIFICA DELL'AVVENUTA AUTORIZZAZIONE

Le opere in progetto non presuppongono opere di scavo, riporto e/o demolizione tali da richiedere la necessità di attivare cave e discariche, rientrando le quantità in gioco tra le normali disponibilità delle cave di prestito e smaltimento alle quali solitamente le imprese fanno riferimento.

Per quanto riguarda i materiali di demolizione e scavo:

- i terreni derivanti dalle operazioni di scavo potranno essere reimpiegati in sito in operazioni di rinterro/riempimento, previa autorizzazione della Direzione Lavori ed analisi del terreno stesso. Il terreno in esubero e/o quello non ritenuto idoneo al reimpiego in loco dovrà essere smaltito presso discariche autorizzate o ceduto a terzi previo test di cessione e attuazione delle procedure previste dalle vigenti norme;
- il materiale derivante dalle demolizioni e/o rimozioni, sia di manufatti che di impianti, sarà accuratamente separato (ferro, calcestruzzo, mattoni, vetro, plastica, legno, ecc...), differenziato e trasportato alle pubbliche discariche e/o a centri di riciclaggio.

INDICAZIONI NECESSARIE PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITÀ E L'UTILIZZO

Il presente progetto prevede una serie di interventi che riguardano sia l'accessibilità delle persone con impedita capacità motorie che la dotazione di un sistema anticaduta per le nuove coperture.

Per quanto riguarda il requisito dell'accessibilità delle aree esterne, del fabbricato e del servizio igienico il medesimo risulta completamente garantito e si rimanda alla tav. 11A, mentre per quanto riguarda il sistema anticaduta previsto per le coperture del nuovo fabbricato si rimanda alle tav. ST – All. 9 e tav. 7ST.

MANUTENZIONE DELL'OPERA

In allegato al presente progetto esecutivo è stato prodotto il Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti a cui si rimanda per i dettagli.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

FASI ATTUATIVE	2025						2026						
	8	9	10	11	12		1	2	3	4	5	6	7
Progetto esecutivo													
Verifica e approvazione progetto esecutivo													
Preparazione, pubblicazione bando di gara, presentazione offerte, commissione tecnica per aggiudicazione dei lavori, verifica documentazione ecc.													
Stipula contratto													
Consegna lavori													
Esecuzione lavori (entro 12 mesi decorrenti dalla data di attribuzione delle risorse)													
Operazioni di collaudo													

STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

I costi che l'impresa esecutrice dei lavori dovrà sostenere per adempiere ai disposti della vigente legislazione in materia di sicurezza e salute dei lavoratori e per applicare le misure contenute nel Piano di Sicurezza sono stati calcolati ed inseriti nell'allegato "B – Stima dei costi della sicurezza" all'interno del Piano di Sicurezza e Coordinamento (vedi tav. 1S).

La normativa prevede che l'importo della stima dei costi della sicurezza non possa essere oggetto di ribasso in sede di offerta, questo a garantire che, qualunque sia il ribasso per il resto dell'opera, gli apprestamenti, i dispositivi e le prescrizioni particolari in funzione della sicurezza dei lavoratori in cantiere – per garantirne l'efficienza e la qualità – siano messi in essere al costo di mercato.

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO E PREZZARIO

L'importo complessivo del progetto ammonta a **€ 300.000,00** di cui **€ 72.564,87** per somme a disposizione della stazione appaltante ed **€ 227.435,12** per i lavori a corpo.

L'importo a base d'asta risulta suddiviso in **€ 214.354,28** soggetti a ribasso ed **€ 13.080,84** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

La stazione appaltante al fine di determinare l'importo di gara, ha inoltre individuato i costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'art. 41, c. 13 e 14 del d.lgs. 36/2023, per un totale di **€ 66.605,54** al netto delle spese generali (16%) e utile di impresa (10%).

Per la quantificazione economica dell'intervento è stato utilizzato prevalentemente il Prezzario della Regione Piemonte – Edizione 2025 – attualmente in vigore.