



CITTA' DI SEREGNO

Provincia di Monza e Brianza

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILE ED IMPIANTISTICA PER
RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA MARZABOTTO OSPITANTE
L'ASILO NIDO "AQUILONE"**

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

dicembre 2021

Premesse e finalità del progetto

Oggetto del presente Studio di Fattibilità (art. 23 comma 6, Dlgs n. 50/2016 e s.m.i./ art.14 D.P.R. 207 del 05/10/2010 n° 207) sono i lavori di manutenzione straordinaria, edile ed impiantistica presso l'immobile dell'asilo Nido Aquilone sito in Via Marzabotto.

Lo scrivente ufficio ha provveduto ad effettuare sopralluoghi presso l'area esterno, all'interno dell'immobile, raccogliendo dati e fotografie sullo stato di consistenza dell'immobile nel suo complesso.



Alla luce delle criticità riscontrate e raccolte il progetto si prefigge come obiettivo la riqualificazione, principalmente dal punto di vista termico-impiantistico dell'immobile, adeguando il fabbricato e migliorandolo dal punto di vista del comfort termico, senza modifiche nella distribuzione interna degli ambienti, nonché il risanamento dei punti di degrado presenti, sia all'interno dei locali che sulle superfici esterne, dovuti essenzialmente a infiltrazioni dalla copertura piana.

Stato di fatto del fabbricato esistente

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata il fabbricato è dotato di un patio interno, su cui si affacciano gli spazi di distribuzione interna e i corridoi che portano alle varie funzioni. Attualmente i locali sul fronte rivolto a sud sono destinati alle attività didattiche, mentre la parte nord ospita prettamente i locali adibiti ai servizi interni, quale dispensa, cucina, segreteria e spogliatoi. Sui fronti esterni si evidenziano numerosi distacchi di intonaco e danni da infiltrazioni dalla copertura. Segni di infiltrazioni e di ristagni di umidità insistono anche in alcuni locali interni in corrispondenza degli angoli del fabbricato. Tutti i serramenti sono di semplice fattura con vetro singolo, con conseguenti dispersione di calore e ponti termici.



Tutti gli elementi sopraelencati portano ad un generale "discomfort" termico fortemente percepibile all'interno degli ambienti.

Attualmente tutto l'edificio è servito con utenza da teleriscaldamento.

Conformità agli strumenti urbanistici vigenti – titoli abilitativi

Si riporta un estratto del vigente strumento urbanistico del Comune di Seregno – estratto Piano Dei Servizi.

L'ufficio ha provveduto ad una ricerca presso l'archivio Comunale, dalla quale è emerso che l'edificio, risulta autorizzato con concessione edilizia n°96 del 1974 già allora come asilo nido. Nei successivi anni non è mai stato oggetto di cambi di destinazione d'uso.

L'immobile è identificato catastalmente al Foglio 28 mapp. 130

Il mappale in oggetto comprende anche tutta l'area a verde a lato sud del fabbricato.

Valutazione degli aspetti tecnici ed interventi previsti

Sulla base delle criticità riscontrate durante le viste di sopralluogo e durante i colloqui con il personale dipendente, si prevedono di interventi da eseguire principalmente sulla parte impiantistica, intervenendo sulle dispersioni termiche attraverso una serie di opere complementari tra loro per il raggiungimento degli obiettivi, riassumibili come segue:

- Vista la notevole superficie vetrata soprattutto sul lato sud si prevede la sostituzione integrale di tutti i serramenti esterni, mediante nuovo serramento in pvc performante a taglio termico e vetro camera, su tutto il perimetro esterno dell'edificio e sul patio interno
- E' prevista la coibentazione termica dell'estradosso della soletta di copertura e la creazione delle falde del tetto realizzate con struttura leggera per le pendenze e pannelli prefabbricati in acciaio e coibente, ivi comprese tutte le opere da lattoniere e le chiusure necessarie.
- Come indicato nell'allegata planimetria si prevede la realizzazione di una pavimentazione radiante, mediante asportazione dei massetti esistenti, coibentazioni necessarie e successiva posa dei pacchetti radianti, alimentati da una linea dedicata e creata ad hoc dal locale dello scambiatore termico.
- Si prevede inoltre l'eventuale adeguamento o revisione dell'impianto elettrico e di distribuzione dell'energia.
- Si prevedono le tinteggiature di tutti gli ambienti interni, nonché la sostituzione delle porte nelle aree destinate alla realizzazione dei pavimenti radianti.
- Si prevede la sostituzione dei corpi illuminanti a partire dagli ambienti destinati alle attività di asilo
- Si prevede la sostituzione dei tendaggi estensibili posizionati sul lato sud con la posa di nuovi sistemi di ombreggiatura a tenda, a comando elettrificato, con chiusura automatizzata in caso di forte vento.
- Si prevede il rifacimento delle rampe di accesso per i disabili in corrispondenza dell'ingresso principale ed una sistemazione degli arredi nelle aree esterne.



Prime indicazioni per la sicurezza cantiere/programmazione lavori.

Tutte le lavorazioni in progetto sono compatibili con la presenza ed il funzionamento contemporaneo del servizio asilo nido, previo coordinamento con la direzione impostando lavorazioni locale per locale, ad eccezione dei lavori edili per la realizzazione dei massetti radianti, che dovranno essere obbligatoriamente svolti in un periodo di sospensione del servizio. A tal proposito si sottolinea sin da subito che, in accordo con gli uffici preposti, l'attività del centro estivo dovrà essere sospesa o traslocata dalla prima settimana di giugno 2023 alla terza di settembre 2023, garantendo almeno 3 mesi continuativi di disponibilità dei locali. Si rimanda al cronoprogramma di massima meglio descritto nei successivi paragrafi.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed in conformità a quanto previsto dal DLgs. 81/2008 si ritiene sia necessario predisporre un piano di sicurezza e di coordinamento per gli interventi previsti, in quanto i lavori e le varie fasi in esecuzione, oltre essere svolti nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro, dovranno essere coordinati costantemente con le attività di cantiere e le attività di asilo, riducendo od eliminando i rischi interferenziali adottando i provvedimenti di norma, attraverso l'analisi dei rischi e quindi la redazione dei documenti di valutazione dei rischi interferenziali.

La realizzazione delle opere non darà luogo alla produzione di alcun tipo di elemento inquinante che possa causare danno all'ambiente circostante; vista la loro natura, si escludono rischi causati da eventuali esplosioni, incendi o rotture che comportino rilasci nell'ambiente di sostanze tossiche, sversamenti accidentali o sostanze pericolose.

Quadro Tecnico Economico

Il QTE stimato relativo agli interventi di manutenzione straordinaria previsti, ivi comprese le spese tecniche risulta il seguente:

ASILO NIDO AQUILONE - manutenzione straordinaria e riqualificazione parte impiantistica	
QUADRO ECONOMICO LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
A) Lavori e somme a disposizione	
A.1) Lavori a base di gara soggetti a ribasso d'asta	250.000,00 €
A.2) Lavori impianti elettrici e speciali	20.000,00 €
A.3) Lavori impianti termici e di distribuzione del calore	130.000,00 €
Totale Lavori	400.000,00 €
A.4) Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	
Totale oneri della sicurezza	3.000,00 €
Totale Lavori ed oneri della sicurezza	403.000,00 €
A.5) Iva Lavori (22% su A1+A2+A3+A4)	88.660,00 €
totale lavori ed oneri iva inclusa	491.660,00 €
A.6) Imprevisti sui lavori 5% (comprensivo di IVA al 22%)	20.150,00 €
A.7) accantonamento sui lavori Fondo art. 113 dlgs 50/2016 (2% di lavori ed oneri sic)	8.463,00 €
A) TOTALE GENERALE DEI LAVORI	520.273,00 €
B) Somme a disposizione	
B.1) somme a disposizione dall'amministrazione, rilievi accertamenti, indagini, contributo anac, IVA compresa ecc	16.000,00 €
B) TOTALE LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE	536.273,00 €
C) Spese tecniche	
C.1) Spese tecniche per servizio di progettazione definitiva-esecutiva - direzione dei lavori e coordinamento sicurezza in fase di progetto ed esecuzione - iva e cassa naz. Inclusi	56.696,32 €
C.2) Spese tecniche per servizio di supporto al RUP per la verifica dei livelli di progettazione - iva e cassa naz. Inclusi	7.030,68 €
C) TOTALE SPESE TECNICHE	63.727,00 €
TOTALE PROGETTO A) + B)+C)	600.000,00 €

Procedure di affidamento

In riferimento alle procedure di affidamento dei servizi inerenti l'architettura e l'ingegneria (progettazione, coordinamento sicurezza e direzione lavori, supporto al RUP) si provvederà all'applicazione di quanto previsto all'art.1 della L.120/2020 s.m.i., per servizi di importo <€40.000,00 con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sull'importo posto a base di gara mediante "determinazione dei corrispettivi" calcolato in base al D.M. 17.06.2016 e mediante estrazione di 3 operatori economici, previa procedura di manifestazione di interesse attraverso il portale telematico regionale e verifica preliminare dei requisiti

Per l'affidamento dei lavori, si richiama l'art.36 comma c-bis) modificato dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 art.1 comma 2, lett. b), per importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, mediante la procedura negoziata di cui all'articolo 63 previa consultazione, ove esistenti, di almeno cinque operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, scelti dall'elenco operatori messo a disposizione dalla Centrale Unica di Committenza della Provincia di Monza e Brianza, per la categoria e classe di lavori previsti a progetto o, qualora tale elenco non avesse disponibilità sufficiente di nominativi a garantire la rotazione degli inviti (come previsto dalla Linee Guida ANAC n.4) in quanto utilizzato per precedenti procedure ristrette ad invito, si procederà a redigere nuovo elenco operatori mediante procedura di avviso di manifestazione di interesse da pubblicarsi sul portale di ARIA Regione Lombardia – Piattaforma Sin.Tel.

A seguito di quanto sopra riportato si prevede la seguente programmazione delle diverse fasi propedeutiche a garantire l'avvio dei lavori entro il mese di Marzo 2023,:

SERVIZIO PROGETTAZIONE - COORDINAMENTO SICUREZZA - DL		
Manifestazione di interesse	giugno 2022	Luglio 2022
Sorteggio e Procedura di invito	Luglio 2022	Luglio 2022
Controlli e affidamento servizio	Settembre 2022	Settembre 2022
Consegna progetto esecutivo / Validazione ed approvazione	Ottobre 2022	Ottobre 2022

ESECUZIONE LAVORI		
Approvazione progetto e DT a contrarre per gara	Dicembre 2022	Dicembre 2022
Manifestazione di interesse	Gennaio 2023	Gennaio 2023
Procedura di invito	Gennaio 2023	Gennaio 2023
Aggiudicazione e affidamento lavori	Febbraio 2023	Febbraio 2023
Contratto	Aprile 2023	Aprile 2023
Inizio lavori- Fine lavori presunto	Aprile 2023	Dicembre 2023

Pareri interni

Pur trattandosi di interventi riconducibili a manutenzione straordinaria, delle finiture e degli impianti, sarà necessario comunque richiedere il parere prodromico all'area Area Tecnica Servizi al Territorio prima dell'approvazione del progetto esecutivo, in quanto la modifica della tipologia di copertura da piana a falde, altera parzialmente l'aspetto in alzato creando linee di colmo dell'edificio. Si ritiene invece non necessario acquisire ulteriori pareri da parte della Polizia Locale in quanto aspetti non attinenti con le competenze o funzioni dell'area viabilità e sicurezza.

Allegati:

all. 01 - Tav01 – piante stato di fatto e progetto di fattibilità

all. 02 – Documentazione fotografica stato di fatto

IL RUP

Arch. Vera Delia Lombardi

IL TECNICO

Arch. Fausto Mauri