



Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

Settore "LL.PP. - Manutenzione – Protezione Civile"

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA

LAVORI DI ADEGUAMENTO SISMICO EX MACELLO COMUNALE FINALIZZATO ALLA TRASFORMAZIONE A CENTRO
DI ASCOLTO E PROMOZIONE DELL'ATTIVITÀ' SPORTIVA - C.U.P. D84I19004070002

Località: Via Macello – Santa Maria a Vico

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Valentino Ferrara)

1. Premesse

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione è relativo all'intervento "LAVORI DI ADEGUAMENTO SISMICO EX MACELLO COMUNALE FINALIZZATO ALLA TRASFORMAZIONE A CENTRO DI ASCOLTO E PROMOZIONE DELL'ATTIVITÀ SPORTIVA".

2. Situazione iniziale

Con l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, entrato in vigore il 16 gennaio 2017, l'area all'interno della quale è sito l'edificio, composto da due piani fuori terra ed uno spazio pertinenziale esterno, è destinata a zona sportiva.

Per quanto sopra, l'Ente ha la necessità di poter disporre, in loco, di una struttura destinata alle attività sociali e sportive.

A tal fine l'Ente ha deciso di procedere mediante demolizione e ricostruzione, in precarie condizioni statiche.

Gli stessi, infatti, presentano diverse lesioni passanti nelle pareti portanti, nonché importanti fenomeni di risalita dell'umidità ed infiltrazioni. Pertanto, essendo, comunque, volontà dell'Ente utilizzare i suddetti locali per le finalità sopra descritte e, magari in futuro, anche per assentirli in concessione, non si ritiene economicamente conveniente eseguire lavori di ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti. I suddetti locali sono confinanti sul lato sud-est con un altro edificio di proprietà privata, e confinante con via Staino e Via Macello.



3. Obiettivi generali, esigenze e bisogni da soddisfare, principali funzioni dell'intervento

L'obiettivo del presente intervento è quello di poter disporre di un edificio su tre piani, oltre ad un deposito interrato, con redistribuzione della posizione all'interno del lotto ed allargamento della via Staino.

Detto obiettivo può essere perseguito con la demolizione e ricostruzione dell'immobile, la cui ristrutturazione risulta, per le condizioni in cui versano nello stato attuale, economicamente non conveniente rispetto alla prima.



L'edificio sorge su un'area che, a pochissimi metri, incontra lo strato di tufo giallo. Ferma restando l'esecuzione di indagini geognostiche più puntuali (che verranno effettuate con spese a carico dell'Ente sulla base della richiesta del geologo incaricato), il progettista dovrà studiare le migliori tecnologie per evitare la risalita di umidità che, allo stato attuale, ha determinato la condizione di forte degrado dei fabbricati esistenti.

La nuova costruzione dovrà avere una maggiore cubatura di quella che verrà demolita. Si ipotizza una struttura coperta di circa 600 mq su più livelli.

Su ogni parete dovranno essere presenti differenti punti di allaccio alla rete elettrica e dati, al fine di consentire, a seconda delle esigenze, una flessibilità nell'utilizzo degli ambienti.

4. Regole tecniche e vincoli normativi da rispettare

La progettazione dovrà rispettare le normative sui LL.PP. (Codice dei contratti), le norme sulla sicurezza, nonché tutte le specifiche normative di settore (NTC 2018, leggi sull'abbattimento delle barriere architettoniche, etc.).

5. Impatti dell'opera sulle componenti ambientali e vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto

Al fine di verificare le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento, sulla base del progetto definitivo, verrà convocata una conferenza dei servizi con le Amministrazioni competenti in materia.

6. Fasi di progettazione, tempi di svolgimento e livelli di progettazione

L'Ente provvederà ad incaricare un progettista, compreso un progettista geologo; quest'ultimo si occuperà in via esclusiva della predisposizione della relazione geologica e geotecnica. Detto professionista avrà anche l'incarico di predisporre la specifica tecnica necessaria per l'affidamento delle indagini geognostiche ritenute necessarie e di supervisionare le medesime durante la loro esecuzione.

Pertanto, il progettista incaricato dovrà eseguire la propria attività coordinandosi col succitato geologo.

Il progetto definitivo completo di tutti gli elaborati di cui agli articoli dal 24 a 32 del DPR 207/10, dovrà essere completato e trasmesso all'Ente entro 120 gg dall'affidamento dell'incarico.

Dai suddetti termini sono esclusi quelli eventualmente necessari all'Ente per l'esecuzione di indagini e/o rilievi che il progettista dovrà formalmente richiedere entro 5 gg dall'affidamento dell'incarico. In questo caso dovrà essere il progettista stesso a predisporre il piano di indagine e/o rilievo con le specifiche tecniche che l'Ente provvederà ad appaltare e dovrà supervisionare la loro esecuzione.

Il progetto esecutivo, completo di tutti gli elaborati dal 33 al 43 del DPR 207/10, dovrà essere predisposto entro 30 gg dalla comunicazione di approvazione della progettazione definitiva.

Nella predisposizione della progettazione, si dovrà tener conto dell'esigenza di ridurre al massimo il disagio nei confronti degli utenti delle abitazioni adiacenti, in particolar modo durante l'esecuzione delle attività di demolizione e scavi.

Pertanto, il Capitolato dovrà contenere un'espressa clausola che in caso di esigenze pubbliche non procrastinabili, rappresentate dall'Ente, le lavorazioni potranno essere interrotte fino ad un massimo di 10 giorni lavorativi, senza che l'Impresa possa sollevare obiezioni alcuna o pretendere indennizzi di sorta.

7. Parcella per le prestazioni richieste e pagamento delle medesime

Gli incarichi che si intende affidare sono i seguenti: progettista, coordinatore per la sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione), direzione dei lavori, predisposizione del certificato di regolare esecuzione. La parcella per le succitate prestazioni, calcolata ai sensi del DM 17/06/2016.

Il costo complessivo dell'opera è pari a 900.000,00 € così suddiviso:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>
	Codice	Descrizione	
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisoriale di durata superiore a due anni.</i>	270.000,00
EDILIZIA	E.11	<i>Padiglioni provvisori per esposizioni - Costruzioni relative ad opere cimenterie di tipo normale (colombari, ossari, loculari, edicole funerarie con caratteristiche costruttive semplici), Case parrocchiali, Oratori - Stabilimenti balneari - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo semplice</i>	450.000,00
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>	80.000,00
IMPIANTI	IA.02	<i>Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico</i>	100.000,00

Il pagamento delle prestazioni di cui sopra avverrà, entro 30 giorni dall'emissione della fattura, secondo le modalità di seguito indicate:

- Progettazione definitiva:
- ✓ Alla verifica ed approvazione da parte dell'Ente del progetto

- Progettazione esecutiva e Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione
- ✓ 30% alla verifica del progetto
- ✓ 50% all'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni (parere del CTA ex art.215 comma 3 del D.Lgs 50/2016, etc.)
- ✓ 20% alla validazione del progetto da parte del RUP
- Direzione dei lavori e Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione
- ✓ All'emissione del certificato di ultimazione dei lavori ed alla trasmissione dello stato finale comprensivo della relativa relazione
- Certificato di regolare esecuzione
- ✓ All'emissione del Certificato

8. Limiti finanziari e fonti di finanziamento

L'importo per l'intervento di demolizione e ricostruzione dei locali è stato stimato in € 900.000,00 per lavori, cui andranno aggiunte le somme a disposizione, applicando le voci del prezzario della Regione Campania 2021 alle seguenti attività lavorative:

- Bonifica delle attuali coperture in amianto
- Demolizione dei locali esistenti
- Realizzazione dell'impermeabilizzazione contro la risalita di umidità
- Realizzazione delle fondazioni
- Realizzazione delle murature perimetrali e del relativo isolamento termico
- Realizzazione delle tramezzature interne (compresa intonacatura, tinteggiatura, coibentazione termoacustica)
- Realizzazione degli impianti (idrico, fognario, elettrico, TVCC)
- Realizzazione delle finiture interne (pavimentazioni, placcaggi, battiscopa, porte, sanitari, etc.)

9. L'intervento verrà realizzato con fondi in conto capitale

All'interno del suddetto importo complessivo il progettista dovrà proporre la propria soluzione progettuale, valutando il rapporto costi – benefici fra le diverse tipologie di intervento adottabili.

La scelta delle soluzioni e dei materiali dovrà preliminarmente essere discussa dal progettista con l'Ente.

10. Precisazioni di natura procedurale

- a) i lavori verranno affidati mediante la procedura di cui all'art.36 comma 2 lett.b) del D.Lgs 50/2016

c) i lavori dovranno prevedersi a corpo

d) il criterio di aggiudicazione dei lavori sarà, ai sensi dell'art.36 comma 9-bis del D.Lgs 50/2016, quello del prezzo più basso con applicazione delle previsioni di cui all'art.97 comma 8 del medesimo D.Lgs 50/2016 (esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia)

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Valentino Ferrara)