Committente: COMUNE DI PIOSSASCO
Provincia di Torino

Intervento: ***PIANO DI RECUPERO EX ART. 41BIS L.R. 56/77 e s.m.i. -***
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLA PORZIONE DELL'ATTUALE PALAZZO COMUNALE, SITO NELLA CENTRALE PIAZZA TEN. L. NICOLA, NON OGGETTO DEI RECENTI LAVORI DI CONSOLIDAMENTO E RISTRUTTURAZIONE E DELL'ADIACENTE EX CASA ARCHINTI, IVI COMPRESA LA PORZIONE DI PROPRIETA' PRIVATA

PT studio

Progetto Territorio
Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :
15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221
15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389
e-mail progettoterritorio@libero.it

Elaborato: RELAZIONE FINANZIARIA

n. **3.1C**

Scala : -------

Data: **AGOSTO 2017**

Rev:

Progettista
(timbro e firma)

Committente
(timbro e firma)

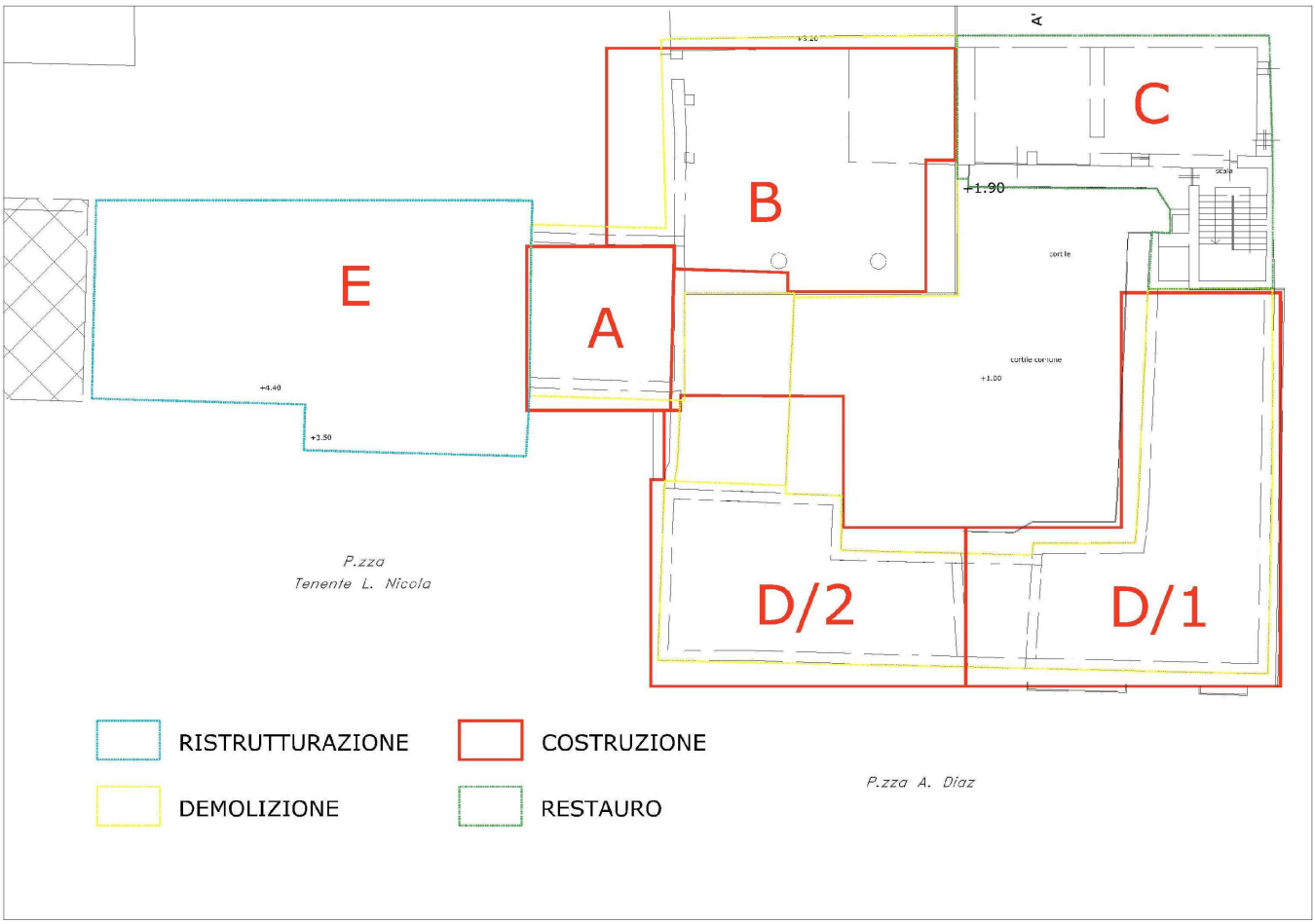
Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria.
Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

RELAZIONE FINANZIARIA E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

IL PROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE : LOTTI FUNZIONALI

Il costo totale del presente progetto è stimato in circa euro 2.600.00,00 come da tabella di riepilogo (euro 2.598.786.11 come da allegato 1 alla presente relazione)

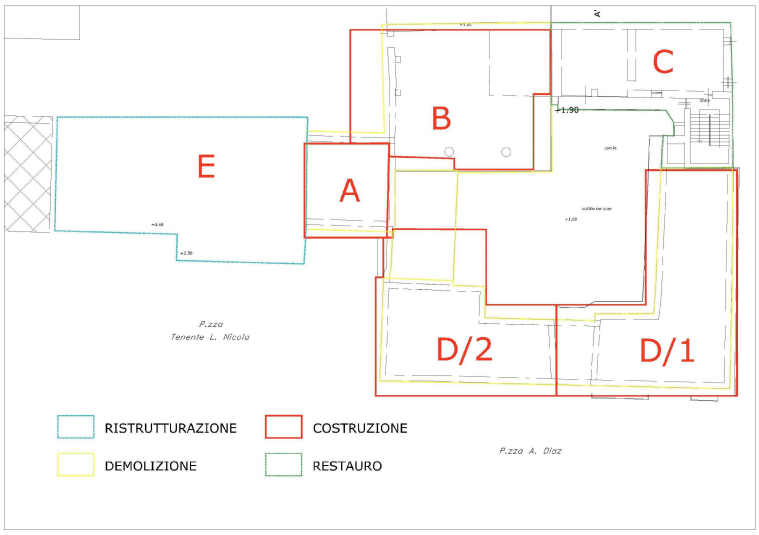
Di seguito per l'intero Piano di Recupero vengono individuati alcuni comparti attuativi che potranno coincidere o meno con la programmazione a lotti di realizzazione della stazione appaltante e precisamente :



-PRIMO COMPARTO –

Realizzazione nuovo corpo di fabbrica per UTc e torre di collegamento.

Demolizione dei corpi di fabbrica esistenti in corrispondenza dei nuovi corpi di fabbrica A,B realizzazione dei corpi dei nuovi corpi di fabbrica A, B, per un totale stimato di euro 589.470,82 a base d'asta oltre a euro 176.841,19 per Somme a Disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 766.311,81



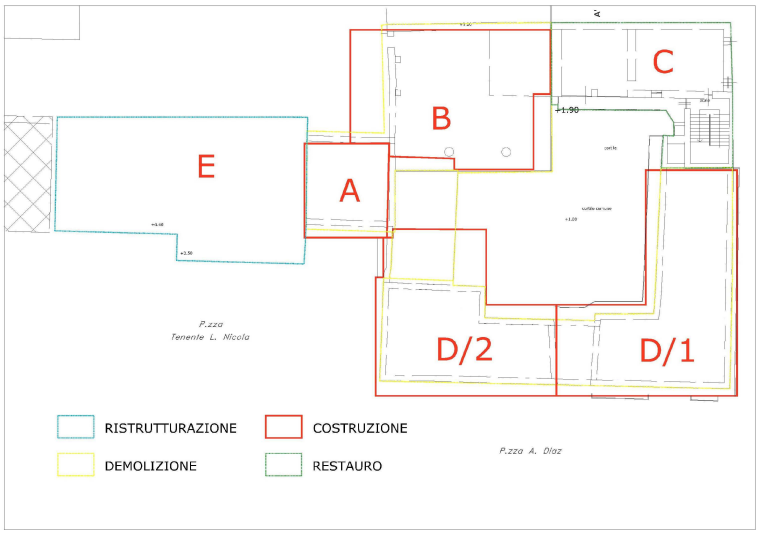
La definizione di questo primo lotto funzionale permette di mettere in funzione l'intero edificio, procedere al trasloco dell'UTC nel corpo di fabbrica B in maniera da poter procedere ai lavori di ristrutturazione del lotto E e dunque terminare le opere previste direttamente su Piazza Tenente Nicola Nel primo lotto è necessario prevede la messa in sicurezza di casa Archinti - C - e del corpo di fabbrica d'angolo D/1 ora in precarie condizioni

-SECONDO COMPARTO –

<u>Restauro di casa Archinti (corpo C)</u>

Il tutto per un totale di somme per lavori di euro 449.777,50 oltre a 134.933,25 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 584.710,79.

La realizzazione del secondo comparto può essere procrastinata nel tempo se eseguite le necessarie opere di messa in sicurezza del manufatto.



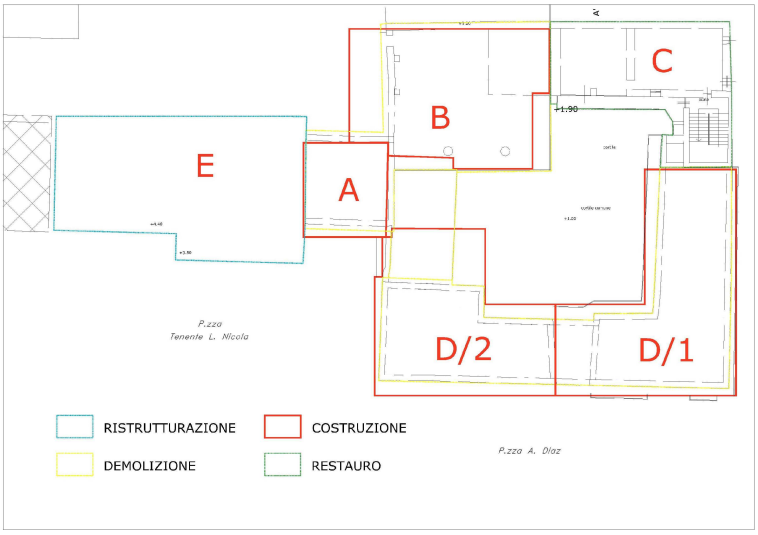
TERZO COMPARTO

Realizzazione nuova ala uffici comunali :

Nel comparto si prevede la demolizione dell'edifico D/1 e la sua ricostruzione con la realizzazione del porticato di accesso alla corte interna al Palazzo Comunale .

Il costo delle opere a base d'asta è stimato in euro 307.416,62 oltre a 92.224,99 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 399.641,60.

Nelle more della realizzazione del quarto comparto occorrerà individuare una ulteriore dotazione di fondi per opere di manutenzione ordinaria dell'intera facciata per mantenerne un aspetto uniforme (tinteggiature) .

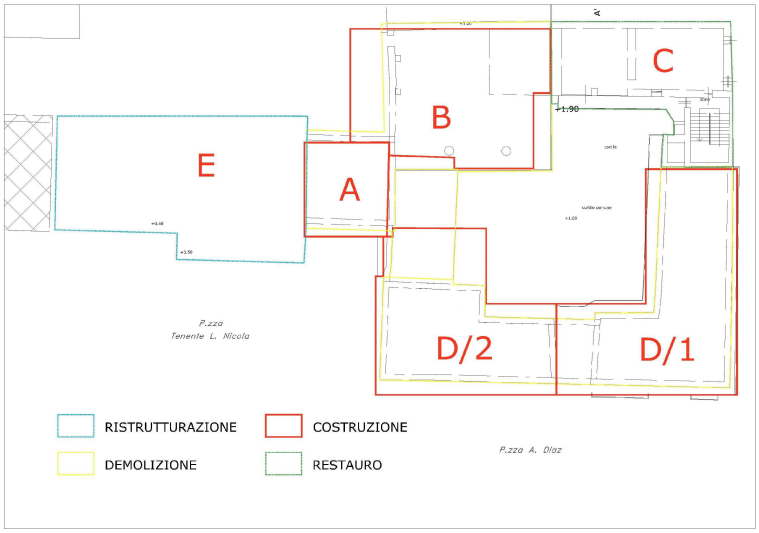


QUARTO COMPARTO:

Realizzazione nuovo corpo di fabbrica per salone consigliare e sala consiglieri

Nel comparto si prevede la demolizione dell'edifico D/2 e la sua ricostruzione.

Il costo delle opere a base d'asta è stimato in euro 469.176,50 oltre a 140.752,95 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 609.929,45.



Alla suddetta dotazione economica occorre aggiungere una ulteriore dotazione di fondi stimati in euro 46.135,50 per la pavimentazione della corte interna e per la finitura delle aree circostanti il nuovo Palazzo Comunale .

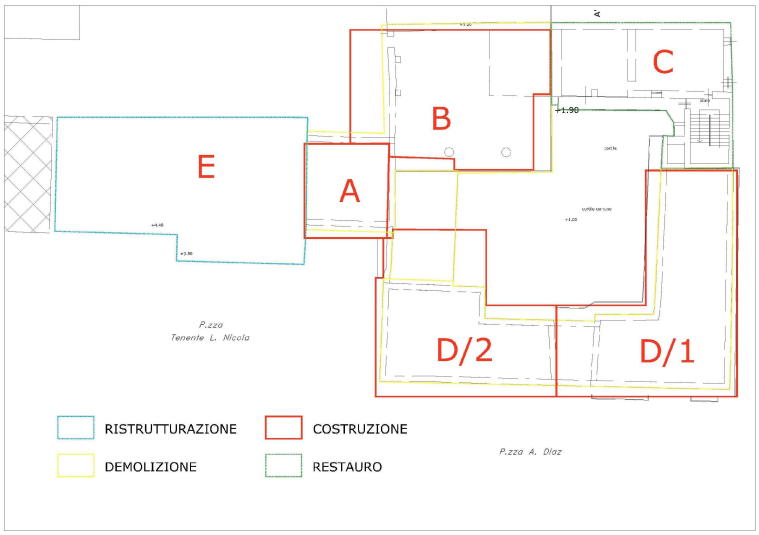
o o o o

QUINTO COMPARTO:

Ristrutturazione corpo di fabbrica attuale sede dell'UTC

Effettuato lo spostamento dell'UTC nel nuovo corpo di fabbrica B si potrà procedere alla attuazione del quinto comparto costiuito dalla ristrutturazione del corpo di fabbrica E

Il costo dell'intervneto è stimato in euro 147.600 per lavori oltre a euro 44.280,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 191.880,00



La stima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere previste dal Piano di Recupero è dunque

Di euro 1.999.066,24 per lavori oltre a 599.719,97 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un totale di euro 2.598.786,11 .

IL PROGRAMMA CRONOLOGICO DELLE FASI ATTUATIVE

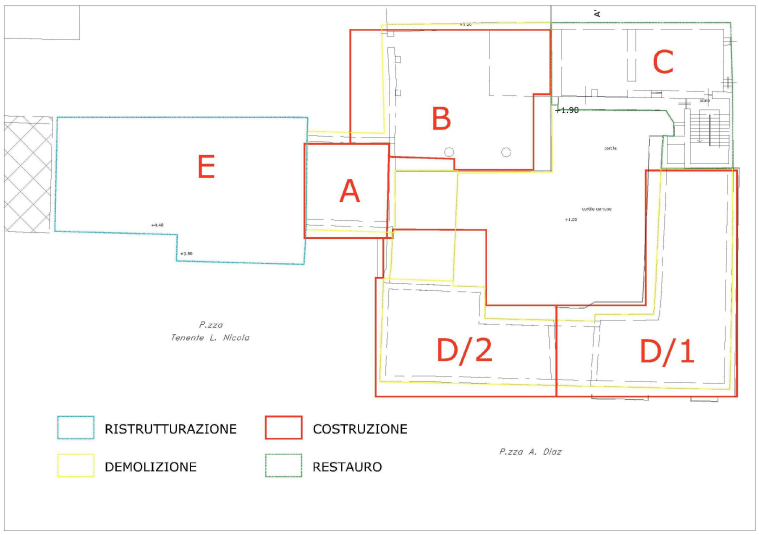
Vista la complessità dell'opera e la notevole dotazione finanziarie necessaria per la sua realizzazione il P.d.R. ha individuato cinque comparti attuativi che definiscono unità minime di intervento coerenti con le possibilità tecniche di intervento all'interno del manufatto . Conseguentemente lo stesso ordine di individuazione dei singoli n comparti non deve essere inteso rigidamente come sequenza prescrittiva ma semplicemente come ripartizione tecnicamente plausibile nel complesso delle opere da realizzare .

La sequenza temporale di concatenazione dei comparti potrà dunque seguire quella indicata, ma potrà anche essere rivista e completamente stravolta ferme restando le necessità improcrastinabili di :

1) demolizione (o messa in sicurezza) del fienile –sedime edificio B-

2) messa in sicurezza di Casa Archinti (ripassatura manto di copertura, inserzione catene al piano terzo , opere di consolidamento murature perimetrali)

3) messa in sicurezza del corpo di fabbrica D/1 (opere di consolidamento delle murature perimetrali lato via Roma)



Fasi cronologiche attuative

Di seguito viene definita una possibile sequenza temporale di realizzazione dell'intero P.d.R. ritenuta a parere degli scriventi "ottimale" tenuto conto :

1) di quanto sopra esposto

2) delle condizioni contingenti (proprietà disponili allo stato di fatto)

3) al contorno (situazione statica dei manufatti nel loro complesso)

4) dotazione finanziaria

Ipotesi di cronogramma di realizzazione dell'opera :

fase 1) realizzazione comparto 1 (edifici A e B) e comparto 3 (edificio D/1) . Il totale dell'investimento è stimabile sulla base di quanto sopra in euro 1.165.953,41 al netto delle opere di consolidamento necessarie per casa Archinti e di quelle necessarie per opere di manutenzione straordianaria dell'edificio D/2 stimabili in questa fase con larga approssimazione in euro 70.000,00

fase 2) realizzazione comparto 5 (edificio E) per un investimento di euro 191.880,00 al netto degli oneri per il trasloco stimabili in euro 30.000,00

L'investimento complessivo assommerebbe a 1.457.833,41 e si otterrebbe una primo lotto di fatto concluso e precisamente :

1) opere concluse su piazza Tenente Nicola
2) opere concluse sul prospetto principale al netto della realizzazione dell'edificio D/2 (da effettuarsi non appena ottenuta la disponibilità dell'immobile)
3) messa in sicurezza dell'intero comparto lasciando ad una fase successiva il restauro di Casa Archinti

In questa ipotesi il tempo ipotizzabile per la realizzazione delle prime due fasi è il seguente (i tempi partono a far data dalla approvazione del presente Piano di Recupero):

n	Descrizione	Anno 1												Anno 2											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Predisposizione ed approvazione progetto definitivo /esecutivo fase 1																								
2	Procedure di gara d'appalto e affidamento dei lavori																								
4	Verifica requisiti e redazione verbale inizio lavori																								
5	Realizzazione lavori																								
6	Fine lavori e procedure di collaudo																								

fase 3) realizzazione comparto 4 (edificio D/2) per un investimento di euro 609.929,45 al netto degli oneri per il trasloco stimabili in euro 15.000,00

In questa ipotesi il tempo ipotizzabile per la realizzazione per la fase è il seguente :

n	Descrizione	Anno 1												Anno 2											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Predisposizione ed approvazione progetto definitivo /esecutivo fase 1																								
2	Procedure di gara d'appalto e affidamento dei lavori																								
4	Verifica requisiti e redazione verbale inizio lavori																								
5	Realizzazione lavori																								
6	Fine lavori e procedure di collaudo																								

fase 4) Restauro di casa Archinti

In questa ipotesi il tempo ipotizzabile per la realizzazione per la fase è il seguente :

n	Descrizione	Anno 1												Anno 2											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Predisposizione ed approvazione progetto definitivo /esecutivo fase 1																								
2	Procedure di gara d'appalto e affidamento dei lavori																								
4	Verifica requisiti e redazione verbale inizio lavori																								
5	Realizzazione lavori																								
6	Fine lavori e procedure di collaudo																								

	Tabella riassuntiva stima costi di realizzazione Piano di Recupero (all.1 alla Relazione finanziaria)								
Comparto esecutivo	Somme per lavori	demolizioni	edili	strutture	impianti	totale lavori a base d'asta	somme a disposizione 30%	totale	note
	Realizzazione torre e nuovo ufficio tecnico								
1	Demolizioni	34.828,30				34.828,30			
	Corpo fabbrica A		36.120,00	65.182,60	40.839,27	142.141,87			
	Corpo fabbrica B		214.080,00	108.766,50	89.653,95	412.500,45			somme a disposizione stimate 33% della somma a base d'asta
	Totale per comparto					589.470,62	176.841,19	766.311,81	
2	Restauro Casa Archinti								
	piano interrato (mq 140)	0,00	16.800,00	14.000,00	1.540,00	32.340,00			
	piano terra (mq 140)	0,00	56.000,00	14.000,00	21.000,00	91.000,00			
	piano primo (mq 140)	0,00	56.000,00	14.000,00	21.000,00	91.000,00			
	piano secondo (mq 140)	0,00	56.000,00	14.000,00	21.000,00	91.000,00			
	piano terzo (mq 140)	0,00	63.000,00	21.000,00	25.200,00	109.200,00			
	tetto	1,00	0,00	35.236,50	0,00	35.237,50			
	Totale per comparto					449.777,50	134.933,25	584.710,75	somme a disposizione stimate 33% della somma a base d'asta
3	Realizzazione nuovi uffici								
	Demolizioni e scavi	31.697,20				31.697,20			
	Corpo fabbrica D/1		141.954,86	70.137,00	63.627,56	275.719,42			
	Totale per comparto					307.416,62	92.224,99	399.641,60	somme a disposizione stimate 33% della somma a base d'asta
4	Realizzazione nuovo salone consigliare e saletta consiglieri								
	Demolizioni e scavi	27.800,00				27.800,00			
	Corpo fabbrica D/2		253.125,00	79.980,00	108.271,50	441.376,50			
	Totale per comparto					469.176,50	140.752,95	609.929,45	somme a disposizione stimate 33% della somma a base d'asta
5	Ristrutturazione corpo di fabbrica attuale UTC								
	Demolizioni e scavi	0,00							
	Corpo fabbrica E								
	piano terra (mq 180)		36.000,00	0,00	18.000,00	54.000,00			
	piano primo (mq 240)		48.000,00	0,00	24.000,00	72.000,00			
	tetto (mq 240)		21.600,00	0,00	0,00	21.600,00			
	totale per comparto					147.600,00	44.280,00	191.880,00	somme a disposizione stimate 33% della somma a base d'asta
6	altri costi per finiture piazzali (mq 600)		9.000,00	0,00	2.250,00	11.250,00			
	altri costi per finiture corte interna (mq 300)		19.500,00	0,00	4.875,00	24.375,00			
	totale per altri costi					35.625,00	10.687,50	46.312,50	
	totale attuazione PdR					**1.999.066,24**	**599.719,87**	**2.598.786,11**	