

**COMUNE DI SAN DAMIANO MACRA  
PROVINCIA DI CUNEO**

***PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO  
"RIQUALIFICAZIONE DEL PALAZZO MUNICIPALE"***

Lotto stralcio L.R.18/84



***1) relazione tecnico illustrativa***

San Damiano Macra, li  
Arch. Dino Oggero

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>premessa</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>Tipologia di intervento:</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>proprietà dell'area</b>                                             | <b>4</b>  |
| <b>descrizione sintetica dell'intervento</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>lo stato di fatto</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>descrizione sintetica dell'intervento</b>                           | <b>6</b>  |
| - FACCIATE EST E SUD ALA EST:                                          | 6         |
| - FACCIATA NORD ALA EST:                                               | 6         |
| - INTERNO PIANO TERRA SALA CONSILIARE:                                 | 6         |
| INTERNO SCALA:                                                         | 6         |
| - INTERNO UFFICIO PIANO PRIMO ALA OVEST:                               | 7         |
| - TETTO ALA EST:                                                       | 7         |
| - TETTO ALLA OVEST:                                                    | 7         |
| IMPIANTI TERMICI:                                                      | 7         |
| <b>normative</b>                                                       | <b>8</b>  |
| Abbattimento barriere architettoniche (L.R. 13/89) :                   | 8         |
| DM Interno 9 aprile 1994 - prevenzione incendi                         | 8         |
| OPCM n°3274 normativa sismica                                          | 8         |
| <b>conformità urbanistica:</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>Autorizzazioni già ottenute, richieste, da richiedere:</b>          | <b>8</b>  |
| <b>Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari</b> | <b>9</b>  |
| <b>SICUREZZA SUL LAVORO</b>                                            | <b>9</b>  |
| <b>Tempo utile per la realizzazione dei lavori</b>                     | <b>10</b> |
| <b>Espropriazioni e/o acquisizione di beni immobili</b>                | <b>10</b> |
| <b>Prezzi unitari</b>                                                  | <b>10</b> |
| <b>Quadro economico della spesa</b>                                    | <b>11</b> |

## ***premessa***

---

Con la Delibera della Giunta Comunale n. 12 del 18/04/2015 si affidava l'incarico per la redazione della documentazione tecnica propedeutica e necessaria per la partecipazione al bando e della progettazione delle opere al tecnico sottoscritto Arch. Dino oggero con studio in Via Roma 2/a - 12029 San Damiano Macra (CN).

La spesa occorrente per l'esecuzione delle opere sopra descritte era stata determinata in € 395 000,00.

A seguito della richiesta di finanziamento ai sensi della L.R.18/84 alla Regione Piemonte è stato predisposto il presente progetto esecutivo stralcio dell'importo complessivo di €.88'000,00.

### ***denominazione intervento:***

"LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PALAZZO COMUNALE"

LOTTO STRALCIO L.R. 18/84

### ***Tipologia di intervento:***

a) alla qualificazione e manutenzione del territorio, **mediante recupero e riqualificazione di volumetrie esistenti** e di aree dismesse, nonché alla riduzione del rischio idrogeologico;

### ***proprietà dell'area***

Il comune ha piena disponibilità del bene, **tutte le aree oggetto di intervento sono di proprietà comunale**. Non sono previste espropriazioni, occupazioni temporanee e imposizioni di servitù. L'area oggetto di intervento è individuata ai mappali foglio 23 numero 210-211 di proprietà del Comune di San Damiano Macra.

### ***descrizione sintetica dell'intervento***

L'intervento prevede i seguenti interventi di completamento della ristrutturazione e riqualificazione architettonica:

### ***lo stato di fatto***

L'edificio sorge in via Roma n°2, all'angolo con la via Torretta, nei mappali F.23 numero 210 - 211 del comune di San Damiano Macra

L'edificio che ospita attualmente la sede municipale è posto all'angolo tra le vie Roma e la via Torretta in un piccolo lotto interamente occupato da corpo di fabbrica. Questo lotto nasce dal taglio effettuato ad inizio secolo lungo la via Maestra al fine di permettere la prosecuzione verso l'alta valle della Strada Statale n°22. L'edificio che ne è sorto venne costruito in quell'epoca dopo l'abbandono della vecchia sede nel rione Vallata. Si tratta di un edificio quindi

di non antica costruzione impostato su un impianto molto semplice a manica unica con due vani per piano oltre al vano scale.

Dopo l'incendio del 1944 l'edificio venne sostanzialmente ricostruito con tecniche costruttive minime (fine anni '50).

L'esterno dell'edificio è caratterizzato da una dignitosa compostezza con una facciata ritmata da una stereometria delle aperture molto composta e caratterizzata da una fascia orizzontale che taglia il prospetto in due parti e che appare come l'estrema riduzione di quell'apparato decorativo neoclassico che vuole ricordare.

La struttura dell'edificio è a muri portanti con solai piani e tetto in legno con manto in tegole in cotto tipo marsigliesi.

Al piano terra attualmente sono posti l'ambulatorio medico comunale e la centrale termica. Al primo piano gli uffici comunali e al secondo la sala consiliare.

Si tratta quindi di un edificio di modeste dimensioni e divenuto nel tempo inadatto alle maggiori necessità di spazio degli uffici comunali. Le condizioni generali della struttura appaiono buone sebbene diverse finiture dell'edificio risultino a volte deteriorate dall'umidità ad esempio per quanto riguarda il piano terra o da altre cause come per quanto riguarda i piani superiori.

L'edificio non risulta conforme alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche e risulta per tanto inaccessibile da parte dei portatori di handicap.

Durante il 1997 è stata acquistata un unità immobiliare a fianco dell'edificio al fine di ampliare la struttura esistente. Si tratta di un fabbricato destinato in passato a residenza e di recente ristrutturato che necessita comunque di alcuni interventi per farlo divenire parte integrante della sede comunale.

## ***descrizione sintetica dell'intervento***

L'intervento prevedono uno stralcio rispetto al progetto generale di ristrutturazione e vanno ad incidere maggiormente sull'ala ovest e cioè il corpo di fabbrica originale del municipio. Su questo corpo di fabbrica è previsto il restauro delle facciate con la posa di zoccolo in pietra di Luserna, rintonacatura deumidificante nella parte bassa, formazione di intonachino colorato a tutta altezza. Sulla parete nord sono previsti interventi di ripristino del paramento murario e rintonacatura e coloritura della facciata. L'intervento prevede altresì la rimozione della perlinatura bianca del cornicione e la posa di nuove perline colore natura su finti travi in legno. E' prevista la sostituzione intera delle lattonerie dei questo corpo di fabbrica. E' previsto anche la sostituzione dei serramenti con nuovi telai ad alta efficienza energetica e vetri di sicurezza bassoemissivi, che al piano terra avranno all'esterno vetro 4.4.1.

Sono previsti solo alcuni piccoli interventi sull'ala ovest e comprendono il rialzo del pavimento nel primo ufficio al piano primo, la posa del lucernario per accesso sicuro al tetto e della linea vita, ed in ultimo la messa a norme delle ringhiere (rialzo a cm.100) e la loro riverniciatura.

### **- FACCIATE EST E SUD ALA EST:**

ripristino intonaci e tinteggiature (zoccolatura in pietra di Luserna, intonaco deumidificante fascia bassa, raschiatura e ripristini fascia superiore, stesa di intonachino colorato a calce)

### **- FACCIATA NORD ALA EST:**

ripristini murari, rabboccature rinzafo, intonachino a calce colorato,

### **- INTERNO PIANO TERRA SALA CONSILIARE:**

contropareti isolate lato nord e ovest, rimozione e ripristino intonaco (deumidificante) altri lati, rimozione pavimento e massetto e rifacimento con ges porcellanato finta Luserna. Sistemazioni conseguenti impianto elettrico.

### **INTERNO SCALA:**

refacimento intonaci piano terra (deumidificanti) h.2.00, ripristino tinteggiature previa raschiatura e stuccatura. Sistemazioni conseguenti impianto elettrico.

#### **- INTERNO UFFICIO PIANO PRIMO ALA OVEST:**

rialzo del pavimento con posa di cm.12 di polistirene, massetto con rete da pavimenti, rifacimento pavimentazione in finta pietra a livello ingresso scala. Sistemazioni conseguenti impianto elettrico.

#### **- TETTO ALA EST:**

posa in opera di linea vita e ancoraggi puntuali, installazione sopra tegola di KW3.27 di pannelli fotovoltaici in due campi, rifacimento delle lattonerie del tetto con lamiera preverniciata testa di moro compresi faldali, discese, terminali in ghisa. Rimozione della perlinatura esterna e posa di perlinatura inclinata a filo puntoni, con finto trave sottostante.

#### **- TETTO ALLA OVEST:**

posa in opera di lucernario per accesso sicuro al tetto, percorso di collegamento alla linea vita e linea vita.

#### **IMPIANTI TERMICI:**

posa di valvole termostatiche ai termosifoni esistenti e coibentazione tubazioni in centrale termica.

## ***normative***

---

### **Abbattimento barriere architettoniche (L.R. 13/89) :**

Gli interventi prevedono l'abbattimento delle barriere

### **DM Interno 9 aprile 1994 - prevenzione incendi**

l'attività non è individuata tra quelle soggette al preliminare parere dei VV.FF

### **OPCM n°3274 normativa sismica**

Non sono previsti interventi strutturali. L'edificio sarà realizzato conformemente alle direttive per la zona sismica 3 vigente in base alla Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 n. 3274.

## ***conformità urbanistica:***

---

Il progetto è conforme alle norme del PRGI vigente nel comune SAN DAMIANO MACRA, ed in particolare per la zona R.1.

Ai sensi della legge sui lavori pubblici e il DPR 380/2001, l'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale costituisce e sostituisce quindi il permesso di costruire ogni qualvolta il Comune realizzi o finanzi l'opera.

## ***Autorizzazioni già ottenute, richieste, da richiedere:***

---

L'opera risulta immediatamente cantierabile.

### **R.D.L. 3267/1923 VINCOLI PER SCOPI IDROGEOLOGICI**

L.R. 45/1989 "norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici"

Area **non soggetta** ai vincoli per scopi idrogeologici



D.lgs 42/2004 Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali:

- ex L.1497/39 Sovrintendenza ai beni architettonici e ambientali  
**edifici non vincolati** (edificio ricostruito entro i 70 anni)
- D.lgs 42/2004  
**edifici non vincolati**

VIA Valutazione di impatto ambientale

L'intervento **non è soggetto** comunque a V.I.A. specifica in quanto sotto soglia e non ha effetti significativi (negativi) sull'ambiente circostante.

**Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari**

---

Si precisa che i cantieri da aprire saranno collocati in area montana con situazioni evidenti di difficoltà di accesso ai luoghi. L'Impresa appaltante dovrà quindi essere attrezzata con mezzi idonei allo stato dei luoghi.

I volumi di scavo e le profondità previste sono tali da non necessitare di approfondimento geologico come previsto dal vigente PRGI approvato.

L'area non è interessata da reperti archeologici conosciuti e non appare ipotizzabile il loro rinvenimento in fase di esecuzione dei lavori in quanto non sono previsti scavi.

**SICUREZZA SUL LAVORO**

---

Ai sensi del D.LGS 81/2008 si può dichiarare che **è obbligatoria la nomina dei coordinatori per la sicurezza** in quanto sono previste situazioni di rischio particolare per i lavoratori presenti in cantiere di cui all'allegato II del D.lvo in oggetto.

L'appaltatore sarà comunque tenuto al rispetto di tutte le normative sulla sicurezza dei cantieri temporanei, come specificato anche in capitolato.

### ***Tempo utile per la realizzazione dei lavori***

---

Il tempo utile per l'esecuzione dei lavori è stato stimato in giorni 60 (sessanta) naturali, successivi e continui, dalla data del verbale di consegna.

### ***Espropriazioni e/o acquisizione di beni immobili***

---

Il comune ha piena proprietà del bene.

L'edificio sorge in via Roma n°2, all'angolo con la via Torretta, nei mappali F.23 numero 210 - 211 - 213 del comune di San Damiano Macra.

### ***Prezzi unitari***

---

I prezzi unitari della mano d'opera, dei noli, e dei materiali, sono stati desunti dai Prezziari della Regione Piemonte seconda edizione dicembre 2016.

Nella redazione del computo metrico estimativo si sono utilizzati nuovi prezzi a causa della mancanza di lavorazioni simili nel prezziario regionale, e per i quali è stata redatta apposita analisi giustificativa. Le analisi risultano tutte comprensive delle spese generali e dell'utile d'impresa.

---

## Quadro economico della spesa

La spesa occorrente per l'esecuzione delle opere sopra descritte è stata determinata in € 88'000,00 e risulta così suddivisa:

| <u>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</u>                                                                                                                                                                                            |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| a) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni<br>A misura euro                                                                                                                                                                | 58'600,00 |
| b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza<br>A corpo €. 4'000,00 euro                                                                                                                                                | 4'000,00  |
| Sommano euro                                                                                                                                                                                                                  | 62'600,00 |
| d) Somme a disposizione della stazione appaltante per spese tecniche e CNPAIA:                                                                                                                                                |           |
| d1) Spese tecniche relative a: rilievi, progettazione architettoniche e specialistiche, alle necessarie attività preliminari e di supporto, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori, assistenza e contabilità: euro | 5'008,00  |
| d2) coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione euro                                                                                                     | 1'252,00  |
| d3) attestato di prestazione energetica euro                                                                                                                                                                                  | 500,00    |
| d4) CNPAIA sulle spese tecniche euro                                                                                                                                                                                          | 270,40    |
| d5) incentivo RUP (1%) euro                                                                                                                                                                                                   | 626,00    |
| d6) ANAC euro                                                                                                                                                                                                                 | 30,00     |
| d7) CUC euro                                                                                                                                                                                                                  | 375,60    |
| d8) IVA sui lavori 22% euro                                                                                                                                                                                                   | 13'772,00 |
| d9) IVA sulle spese tecniche e CNPAIA euro                                                                                                                                                                                    | 1'546,69  |
| d9) lavori da affidarsi direttamente in fase di esecuzione, di difficile quantificazione essendo all'interno di fabbricato esistente, compresi nel progetto ed esclusi dall'appalto euro                                      | 2'019,31  |
| TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE euro                                                                                                                                                                         | 25'400,00 |
| TOTALE 88000 euro                                                                                                                                                                                                             | 88'000,00 |
|                                                                                                                                                                                                                               | 88'000,00 |