

## IMMOBILI VINCOLATI E DEL CENTRO STORICO: INTERVENTI DI RESTAURO ANNO 2015

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N° 1

### **A - RELAZIONE TECNICA**



Carpi, Febbraio 2018

Il Direttore dei Lavori

Arch. **Cesare Sereni**

.....

Il Responsabile di Procedimento  
e Responsabile del Settore A7

Arch. **Diego Tartari**

.....

IMMOBILI VINCOLATI E DEL CENTRO STORICO:  
INTERVENTI DI RESTAURO  
ANNO 2015

importo complessivo € 100.000,00

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N° 1

**RELAZIONE TECNICA**

**1. Introduzione**

Il presente progetto prevedeva la realizzazione di opere di restauro necessarie alla conservazione del patrimonio immobiliare comunale di rilevanza artistica e storica da effettuarsi in edifici vincolati e del centro storico con particolare riguardo al Palazzo della Pieve dove si prevedeva di ubicare la nuova sede del Settore A7 (ex Settore A4).

Durante i lavori, sugli impianti meccanici e idrici si è reso necessario apportare alcune varianti non sostanziali a causa di sopraggiunte necessità dal punto di vista funzionale ed impreviste, mentre si ritiene opportuno realizzare una controsoffittatura in alcuni uffici del piano terra, lato est e nord, caratterizzati ora da una notevole altezza (più di cm 500), al fine di migliorarne il confort, l'isolamento e l'illuminazione artificiale.

L'intervento proposto riguarda:

a) opere da imbianchino:

- realizzazione di controsoffitti negli uffici al piano terra lato nord e est;
- riposizionamento di plafoniere;
- realizzazione di cassonetti impiantistici ispezionabili;
- ripristino di tinteggi vari.

b) impianti meccanici

- sostituzione di termostati;
- posa di tre ventil convettori a parete con caratteristiche prestazionali maggiori rispetto a quelli previsti;
- rimozione e conseguente rifacimento di un tratto di rete di distribuzione per ventil convettori;
- realizzazione di nuovo collettore per centrale frigorifera;
- realizzazione di attacco idrico e scarico per lavabo per nuovo antibagno;
- manutenzione di accessori e sanitari bagno dei servizi igienici esistenti;
- allacciamento gas e elettrico dei tre gruppi frigo Robur.

c) somme a disposizione: imprevisti e ribassi

si propone di utilizzare le risorse derivanti dai ribassi delle gare, integrate dalle somme riservate per imprevisti per:

- sostituire l'isolamento in lana di roccia degradato, presente nel sottotetto del corpo ovest del Palazzo della Pieve;
- eseguire minute manutenzioni necessarie per risolvere problemi puntuali che si sono manifestati in questo primo anno di utilizzo dell'edificio.

La presente perizia valuta il costo di queste nuove necessità determinatesi in seguito ad alcuni incontri per la definizione della rifunionalizzazione dell'edificio a sede comunale.

**2. Descrizione degli interventi**

a) Opere da imbianchino:

- realizzazione di controsoffitti negli uffici al piano terra lato nord e est: in considerazione dell'elevata altezza dei locali al piano terra con affaccio sui lati nord ed

est del piano, con lo scopo migliorare il confort dei locali si propone la realizzazione di controsoffitti modulari in fibra minerale con struttura semi incassata;

- riposizionamento di plafoniere: conseguentemente alla proposta di realizzazione del controsoffitto si propone di riposizionare le plafoniere, integrandole nella struttura; le plafoniere proposte saranno a led;
- realizzazione di cassonetti impiantistici ispezionabili: alcuni locali sono ora attraversati da canalizzazioni e tubature in vista che oltre ad non essere esteticamente accettabili costituiscono un ricettacolo per polvere e sporcizia, quindi si propone la realizzazione di cassonetti in cartongesso, adeguatamente ispezionabili, per confinarle migliorando l'estetica dell'ambiente;
- ripristino di tinteggi vari: per i lavori proposti oggetto di perizia si riserva una quota per ripristini di tinteggi che potrebbero essere danneggiati durante le fasi di lavorazione o che già si presentano sporchi.

b) Impianti meccanici:

- sostituzione di termostati: si è rivalutata la necessità di sostituire i sette termostati in quanto quelli esistenti, dopo una verifica sono risultati funzionanti, in ogni caso la sostituzione degli stessi, nel caso in cui si rilevassero in futuro delle anomalie nel funzionamento è a carico della ditta che ha in appalto la gestione della climatizzazione dei locali.

- posa di tre ventil convettori a parete con caratteristiche prestazionali maggiori rispetto a quelli previsti: si propone la posa di ventil convettori con produzione di caldo e freddo, nonché con scheda elettronica per il comando, e valvola interna oltre a telecomandi al posto di quelli previsti senza scheda, senza valvola con comando a filo e che possono produrre solo freddo.

- rimozione e conseguente rifacimento di un tratto di rete di distribuzione per ventil convettori: si ritiene non essenziale la sostituzione del tratto di rete in questione rimanendo il locale al piano terra a destinazione d'uso tecnica, inoltre si prevede in futuro di realizzare un controsoffitto che occulterà l'impiantistica esistente ora a vista;

- realizzazione di nuovo collettore per centrale frigorifera: lo spostamento delle unità refrigeranti "Robur" fa ritenere opportuno realizzare un nuovo collettore compresa la relativa coibentazione e rivestimento in alluminio protettivo nonché l'allacciamento gas e elettrico e relativi collaudi per le tre unità;

- realizzazione di attacco idrico e scarico per lavabo: conseguentemente alla realizzazione di un antibagno al piano primo nei pressi della ex sala udienze, ora utilizzata come ufficio tecnico, si rende necessario realizzare un nuovo attacco per lavabo e conseguente scarico;

- manutenzione di accessori e sanitari bagno dei servizi igienici esistenti: in considerazione del fatto che ormai da qualche anno i servizi igienici non sono utilizzati, che si sono formate consistenti incrostazioni e che sono stati installati negli anni ottanta e in generale in condizioni tali da non poterli ritenere recuperabili si propone la sostituzione di alcuni accessori bagno (vasi, cassette di cacciata e miscelatori) per garantirne il funzionamento e l'utilizzo per il futuro;

### **3. ricaduta economica delle varianti proposte**

Agli effetti dell'appalto, in considerazione dello sconto contrattuale offerto per :

- la Ditta BETA PIU' (opere da imbianchino), le varianti proposte avranno una ricaduta economica sull'importo contrattuale che aumenterà di € 4.247,49 + IVA, pari al 14,99% (importo contrattuale € 28.326,16);
- la Ditta SITEMA (impianti meccanici), le varianti proposte avranno una ricaduta economica sull'importo contrattuale che aumenterà di € 3.467,28 + IVA, pari al 12,40% (importo contrattuale € 27.984,31 importo contrattuale dei soli lavori relativi al progetto A4 263/14 € 24.250,13);

#### 4. quadro economico di variante

Le stime delle opere da realizzarsi sono state desunte da listini di riferimento (elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna - edizione luglio 2012, ovvero da interventi analoghi realizzati negli anni scorsi.

Il quadro economico generale è il seguente:

Descrizione	Importo
1 Lavori	
a Opere da imbianchino (compresi oneri per la sicurezza per € 1.400,00)	€ 32.573,65
b Impianti meccanici (compresi oneri per la sicurezza per € 1.250,00)	€ <u>27.717,40</u>
<b>Totale lavori</b>	€ <b>60.291,05</b>
di cui per la sicurezza	€ 2.650,00
2 Somme a disposizione	
a IVA (22% sui lavori)	€ 13.264,03
b Lavori e forniture in economia (IVA compresa)	€ 756,40
c Imprevisti + ribassi (IVA compresa) (2.294,85+16.852,04)	€ 19.146,89
<small>sostituzione di isolante presente nel sottotetto ovest del Palazzo della Pieve e opere edili di minuta manutenzione</small>	
d Spese tecniche interne	€ 1.564,03
e Spese tecniche esterne	
Coordinamento sicurezza	€ 1.000,00
Progettazione impiantistica	€ 3.000,00
IVA e cassa su progettazioni esterne	€ 977,60
<b>Totale somme a disposizione</b>	€ <b><u>39.708,95</u></b>
<b>Importo totale progetto</b>	€ <b>100.000,00</b>

#### 5. Elaborati allegati

Fanno parte del progetto esecutivo:

- A - Relazione tecnica di perizia;
- B - Quadro economico generale con confronto;
- C - Computo metrico estimativo di perizia – opere da imbianchino;
- D - Quadro di confronto – opere da imbianchino;
- E - Schema di atto di sottomissione con verbale nuovi prezzi – opere da imbianchino.
- F - Computo metrico estimativo di perizia – impianti meccanici;
- G - Quadro di confronto – impianti meccanici;
- H - Schema di atto di sottomissione con verbale nuovi prezzi – impianti meccanici.

Carpi, Febbraio 2018

Il direttore dei Lavori

Arch. **Cesare Sereni**

Il Responsabile di Procedimento  
e Responsabile del Settore A7

Arch. **Diego Tartari**

.....

.....