

# Città Metropolitana di Torino

## Comune di Vidracco



### INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE PRIMO LOTTO - LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE

Progetto esecutivo

## Tav. 1 - Relazione tecnico-descrittiva generale

#### **proprietà: Comune di Vidracco**

Piazza Commendator Ceratto n. 3 - 10080 - Vidracco (To)

email: [vidracco@comune.vidracco.to.it](mailto:vidracco@comune.vidracco.to.it)

#### **progetto architettonico: arch. Alessandra Mei**

Via Cernaia - 10083 Favria (To)

email: [zoe.22@libero.it](mailto:zoe.22@libero.it) - PEC: [a.mei@architettitorinopec.it](mailto:a.mei@architettitorinopec.it)

#### **verifiche strutturali e sicurezza: arch. Vincenzo Filippo Bruno**

Strada Valperga n. 17 - 10080 Salassa (To)

email: [arch.vincenzo.bruno@gmail.com](mailto:arch.vincenzo.bruno@gmail.com) - PEC: [v.bruno@architettitorinopec.it](mailto:v.bruno@architettitorinopec.it)

data: Febbraio 2024

## 1. PREMESSA

L'intervento che il Comune di Vidracco intende promuovere ha per oggetto il progetto esecutivo riguardante alcuni **INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE**.

Il progetto di cui sopra è stato suddiviso in due lotti funzionali:

- IL PRIMO LOTTO : LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE
- SECONDO LOTTO: SEDE MUNICIPALE

Il presente progetto riguarda quindi il progetto esecutivo inerente il PRIMO LOTTO che ha per oggetto alcune opere di manutenzione straordinaria e di nuova realizzazione sull'immobile limitrofo alla sede comunale.

## 2. PROPRIETA' DEL FABBRICATO

La proprietà del fabbricato risulta in capo al **Comune di Vidracco** con sede in Piazza Commendator Ceratto n. 3 a Vidracco (To), cap. 10080, c. fisc./p.iva 02013430018 email: vidracco@comune.vidracco.to.it pec: comune.vidracco@postecert.it

## 3. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED URBANISTICO

### 3.1. Dati catastali

L'immobile oggetto dell'intervento, è ubicato nel Comune di Vidracco sulla Provinciale n. 61 in Piazza Commendator Ceratto n. 3. E' distinto al N.C.E.U. al foglio VI particella 478.



Ortofoto con l'identificazione della posizione del fabbricato in oggetto

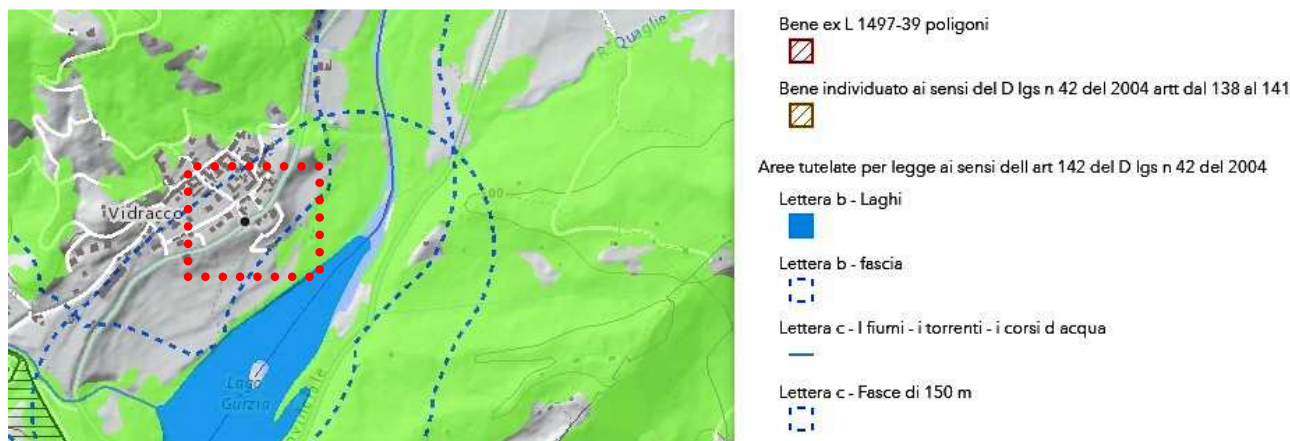
### 3.2. Vincolo di tutela

L'immobile limitrofo alla sede del Comune di Vidracco oggetto del PRIMO LOTTO di intervento NON è tutelato sulla base dell'art. 10 comma 1) del D. Lgs 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio così come modificato dal D.Lgs 62/2008 del 26 marzo 2008.

### 3.3. Normativa sovracomunale - Piano Paesaggistico Regionale

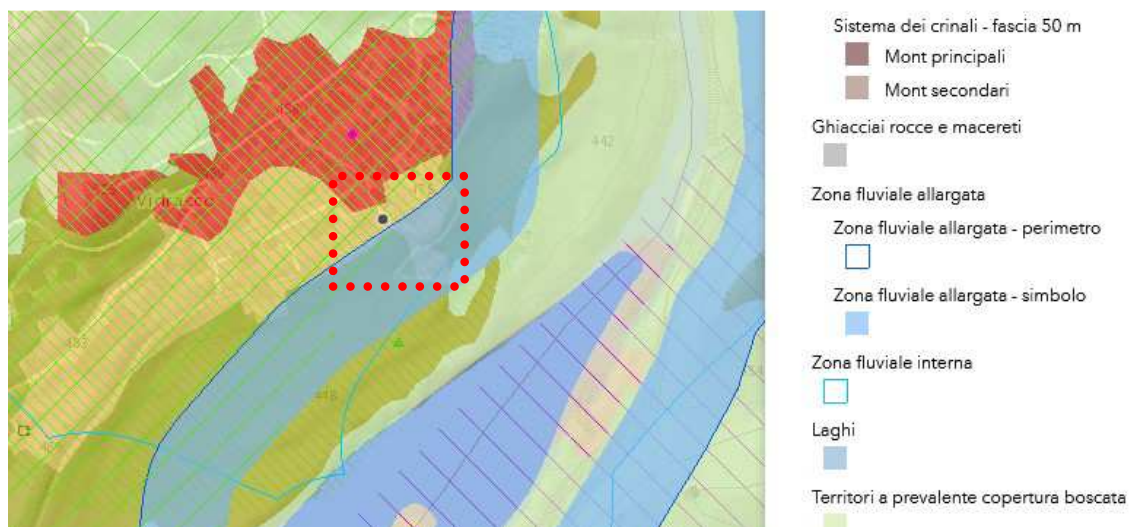
Per la descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area a livello Regionale e Provinciale sono state utilizzate le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Non si riportano invece le linee del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e del Piano Territoriale Regionale (PTR) in quanto non apportano al PPR informazioni aggiuntive nell'ottica paesaggistica e culturale.

L'ambito in cui rientra il Comune di Vidracco è il **30- Basso Canavese ed il 31- Val Chiusella**. La **Tav. P2 del PPR "Beni Paesaggistici"** inserisce l'area interessata nelle Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42 del 2004 e specificatamente nella **fascia C – i fiumi i torrenti – i corsi d'acqua**



Estratto del PPR – Tav P2 Beni paesaggistici - fuori scala

La **Tav. P4 del PPR "Componenti paesaggistiche"** inserisce l'area interessata nella fascia "Zona fluviale allargata".



Estratto del PPR – Tav P4 Componenti paesaggistiche - fuori scala



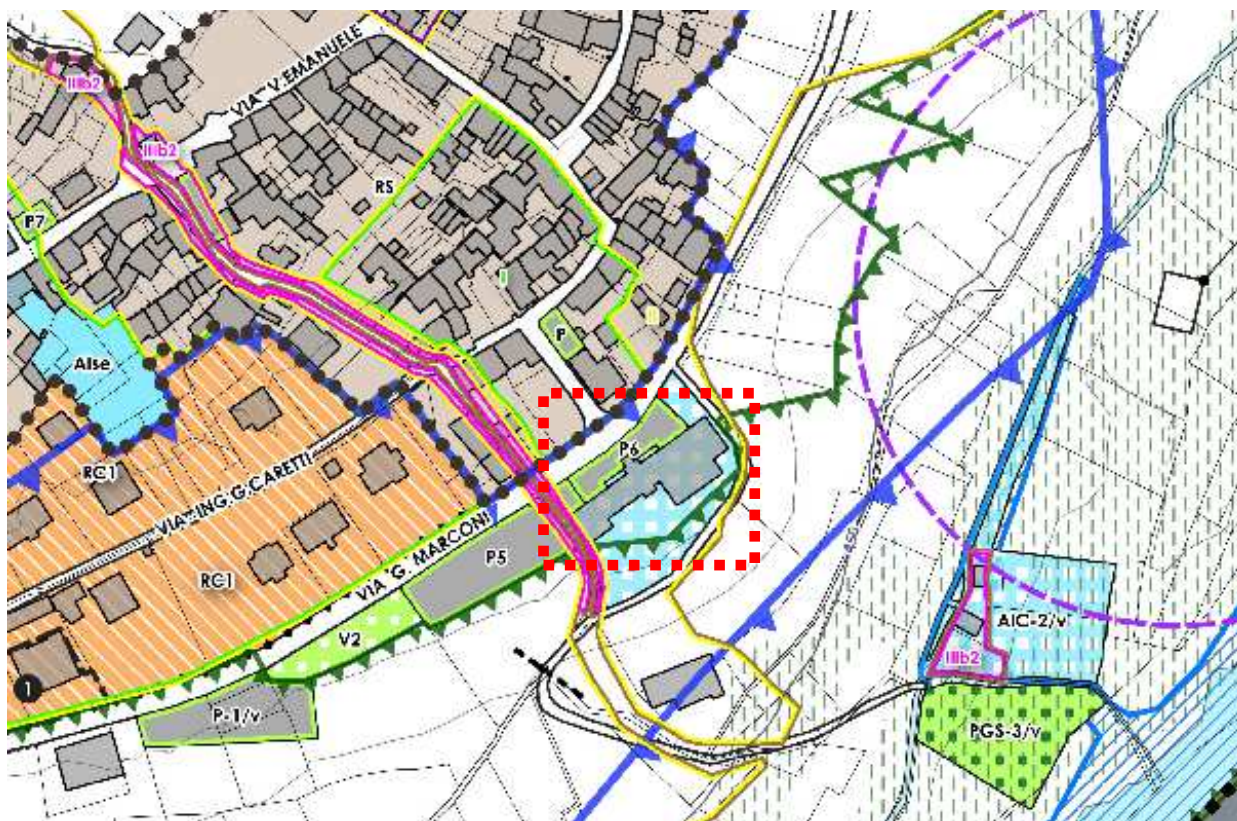
L'intervento inerente l'immobile limitrofo a quello del Comune di Vidracco è soggetto al **vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b)** del d.lgs. n. 42/2004 per la fascia di rispetto dal lago Gurzia.

Pertanto verrà richiesta l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., alla Commissione Locale del Paesaggio,

### 3.4. Normativa di riferimento a livello Comunale

Lo Strumento Urbanistico vigente è il PRG intercomunale approvato con DGR n. 34-19209 del 19-05-1997.

La Variante parziale al PRGC per l'adeguamento al commercio è stata approvata con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26-05-2021.

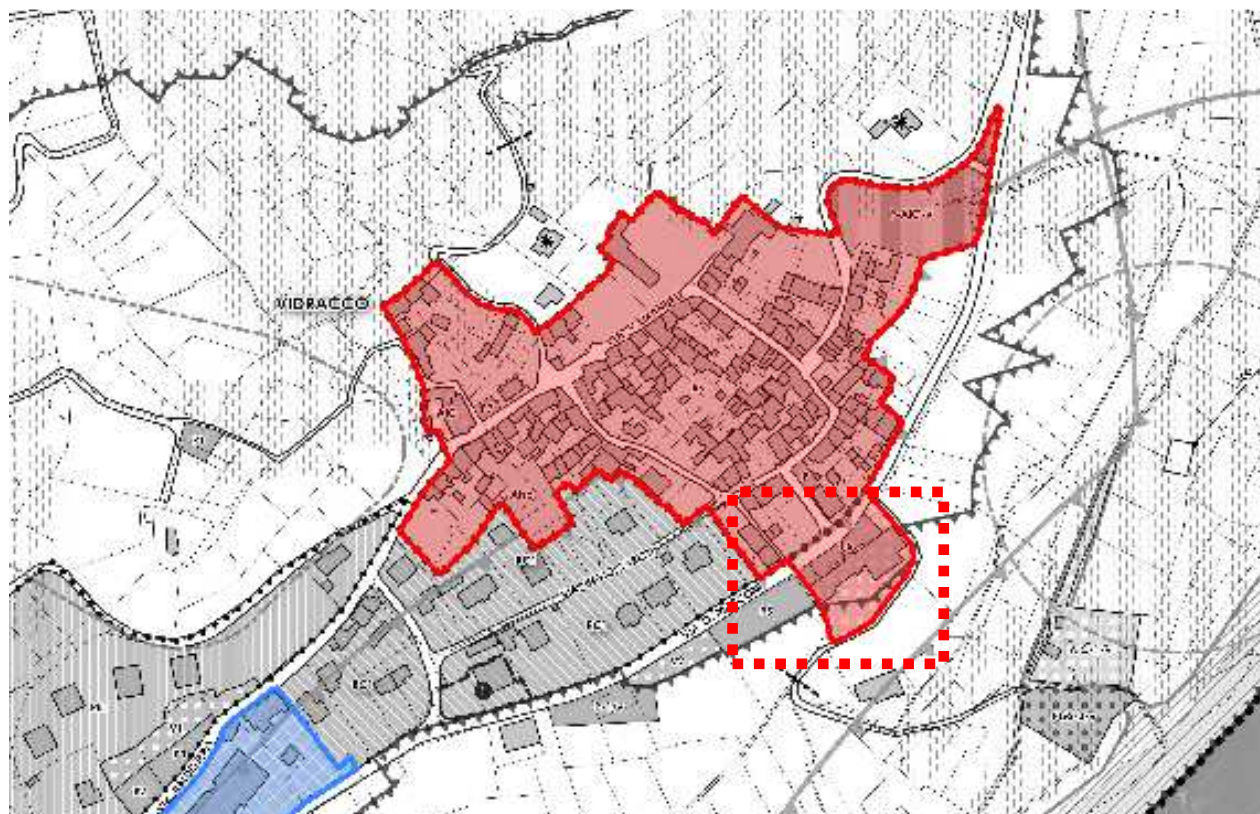


Estratto del PRGC - Tav. A ter - Zone urbanistiche, destinazioni d'uso e viabilità - Centro abitato (fiori scala)

A variante al PRGC inserisce il fabbricato nella zona **AIC - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE** di cui all'art. 47 "Aree per spazi pubblici" delle NdA.

L'art. 47 delle NdA specifica:

*comma 2): Aree per attrezzature di interesse comune: amministrative, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).*



Estratto del PRGC - Tav. Zone di Insediamento commerciale – (fiori scala)

La Variante al PRGC alla Tavola “**Zone di Insediamento commerciale**” inserisce il fabbricato nella zona A1- Addensamento storico rilevante.

#### 4. ITER PROCEDURALE

Il progetto di fattibilità tecnico-economica inerente gli **INTERVENTI DI RESTAURO ALLA SEDE MUNICIPALE** è stato affidato agli scriventi con Determina n. 110 del 5-12-2023.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica è stato approvato con deliberazione G.C. n. 63 del 13-12-2023.

Poiché il fabbricato ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del d.lgs. n. 42/2004 per la fascia di rispetto dal lago Gurzia, è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica, rilasciata con provvedimento **n. 1/2024 in data 30 gennaio 2024**.

Il Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha espresso **parare favorevole** all'intervento con la seguente prescrizione:

*gli elementi metallici della nuova tettoia metallica presentino cromia grigia o grigio ferro (si utilizzi come riferimento la cromia del cornicione sottotetto dell'adiacente palazzo comunale).*



## 5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto sorge limitrofo ad ovest rispetto alla sede comunale costruita alla metà del 1940. E' prospiciente la via pubblica denominata Strada Provinciale n. 61 – Via Marconi e si trova leggermente in arretrato rispetto all'asse stradale, sulla Piazza denominata Commendatore Ceratto.

L'immobile, che è frutto di un ampliamento della sede comunale eseguito all'incirca alla fine degli anni 80 del 1900, risulta essere ad un piano fuori terra nella porzione a nord verso la piazza pubblica mentre, nella porzione a sud, per la normale morfologia del terreno, risulta essere a due piani fuori terra.

Tale fabbricato di proprietà comunale ospita al piano rialzato la farmacia del paese, ed alcuni locali destinati ad affittacamere e B&B. L'ingresso delle due unità edilizie avviene tramite una scala antistante la Piazza Ceratto ed un disimpegno.

Al piano terreno della stessa porzione di fabbricato vi è dislocato un piccolo ristorante con annessa area verde e tettoia destinata a dehors, che affaccia sul lato sud della proprietà.

L'edificio interessato è coperto con un tetto a due falde e manto in lamiera grecata. La copertura è divisa in due porzioni: una che copre la manica più stretta verso est ed una che copre la manica più ampia verso ovest. Sulla falda a sud della manica più stretta è presente un impianto fotovoltaico inserito da un decennio circa. Nella porzione verso est la copertura si addossa all'edificio comunale mentre nella porzione ovest termina con un timpano che chiude il piano sottotetto.

I serramenti esistenti sono tutti in legno con ampie luci, ma le forature non seguono un andamento regolare tra i piani. Le finestre hanno chiusure con tapparelle in pvc.

Le facciate dell'immobile sono semplici e non presentano nessuna caratterizzazione. Unico elemento distintivo è una pensilina presente sul lato nord, prospiciente la piazza Comm. Ceratto e la strada Provinciale. Il marciapiede che permette l'accesso alla scala comune della farmacia e dell'affittacamere, è infatti coperto da una pensilina costruita negli anni intorno al 2000. Tale elemento è stato edificato con una struttura metallica semplice ed è caratterizzato da una copertura costituita da otto cupole in materiale plastico.

Attualmente la porzione di fabbricato in oggetto presenta delle criticità legate soprattutto alla vetustà degli elementi, quali impermeabilizzazione della copertura e degrado degli intonaci, ma legate anche alla pensilina presente sul lato nord che non risulta essere consona all'insieme architettonico.

## 6. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO -ECONOMICA

Il progetto di fattibilità tecnico-economica è stato approvato con deliberazione G.C. n. 63 del 13-12-2023.

Il quadro di spesa del progetto di fattibilità tecnico-economica del PRIMO LOTTO risultava essere il seguente:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA			
PRIMO LOTTO - LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE			
A	<b>Lavori ad appalto</b>		
A1	Demolizioni		€ 2.242,94
A2	Opere in copertura		€ 4.460,93
A3	Ripristino pensilina in cls lato ovest		€ 1.633,78
A4	Ripristino balcone lato ovest		€ 4.215,05
A5	Nuova pensilina lato nord		€ 19.855,49
A6	Tinteggiatura fabbricato		€ 4.763,49
	<b>TOTALE lavorazioni</b>		<b>€ 37.171,68</b>
B1	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€ 8.528,32
	<b>TOTALE lavorazioni e oneri della sicurezza (A+B)</b>		<b>€ 45.700,00</b>
C1	Incidenza della manodopera non soggetta a ribasso		€ 22.074,61
C2	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€ 8.528,32
	<b>TOTALE OPERE NON SOGGETTE A RIBASSO</b>		<b>€ 30.602,93</b>
	<b>TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO</b>		<b>€ 15.097,07</b>
D	<b>Somme a disposizione</b>		
D1	IVA sulle lavorazioni	22%	€ 8.177,77
D2	IVA sugli oneri della sicurezza	22%	€ 1.876,23
D3	Progettazione di fattibilità tecnico-economica, progettazione esecutiva omnicomprensiva, Direzione Lavori, contabilità lavori		€ 3.600,00
D4	Verifiche strutturali, Direzione Lavori delle opere strutturali, Piano di sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione,		€ 2.400,00
D5	C.N.P.A.I.A. architettonico	4%	€ 144,00
D6	C.N.P.A.I.A. strutturale	4%	€ 96,00
D7	I.V.A. su spese tecniche e C.N.P.A.I.A. (solo strutturale)	22%	€ 549,12
D8	Incentivi RUP	2%	€ 914,00
D9	Arrotondamenti e imprevisti		€ 542,88
	<b>Totale somme a disposizione (C1-C9)</b>		<b>€ 18.300,00</b>
	<b>TOTALE IMPORTO PROGETTO (A + B + D)</b>		<b>€ 64.000,00</b>

Le opere inerenti il progetto di fattibilità tecnico-economica del PRIMO LOTTO erano le seguenti:

### **6.1. Manutenzione del balcone e della pensilina lato ovest**

Nel prospetto ovest del fabbricato sono presenti un balcone ed una pensilina in cemento che copre il balcone stesso. Tutti e due gli elementi hanno la stessa lunghezza della facciata.

Sia il balcone che la pensilina presentano forti stati di degrado dati da continue infiltrazioni di acqua che hanno provocato muffe, efflorescenze e distacchi dell'intonaco nell'intradosso degli elementi.

Il progetto per la pensilina prevede:

- la rimozione dell'impermeabilizzazione esistente nella parte estradossale della pensilina e la pulitura della superficie;
- la pulitura completa dell'intonaco della pensilina dalle muffe attraverso spazzole di ferro e l'applicazione di biocida sulle parti interessate;
- la spicconatura del solo intonaco ammalorato che presenta distacchi;
- il rifacimento dell'intonaco nelle porzioni rimosse con intonaco a base cementizia;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione in due riprese di tutta la porzione estradossale della pensilina, per scongiurare infiltrazioni di acqua.

Il progetto per il balcone prevede:

- la rimozione della ringhiera per effettuare le lavorazioni sulla pavimentazione;
- la rimozione completa dell'attuale pavimentazione in piastrelle;
- la pulitura completa dell'intonaco del balcone, sia nella parte estradossale che nelle parti laterali dalle muffe attraverso spazzole di ferro e l'applicazione di biocida sulle parti interessate;
- la spicconatura del solo intonaco ammalorato che presenta distacchi;
- il rifacimento dell'intonaco nelle porzioni rimosse con intonaco a base cementizia;
- la posa di nuova impermeabilizzazione, per scongiurare infiltrazioni di acqua;
- il rifacimento della pavimentazione in piastrelle di gress per esterno con bordo in lastre di pietra di Luserna fornito con sottostante gocciolatoio;
- il ripristino della ringhiera esistente.

### **6.2. Opere sulla copertura del fabbricato**

La copertura dell'edificio è formata da una orditura in legno ed un manto in lamiera grecata.

Nella porzione alta della facciata ovest sono presenti segni di infiltrazioni, probabilmente dati da perdite relative allo strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro della facciata.

Il progetto per la copertura prevede:

- la rimozione delle scossaline esistenti soprastanti il muro delle facciate nord ed ovest (timpano) ormai vetuste e rovinate;
- la rimozione dello strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro d'ambito lati nord ed ovest;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione in due riprese di tutta la porzione estradossale della copertura lati nord ed ovest, per scongiurare infiltrazioni di acqua;
- il ripristino delle scossaline dei lati nord ed ovest con nuova lamiera brunita spessore 10/10.



### 6.3. Rifacimento della pensilina lato nord

Sulla facciata nord dell'immobile è presente una pensilina che copre il marciapiede che permette l'accesso alla scala comune della farmacia e dell'affittacamere.

Tale pensilina è costituita da quadrangolari metallici semplici ed una copertura in semicupole di materiale plastico. La struttura presenta forte degrado, elementi di copertura mancanti ma soprattutto non risulta essere consona all'edificio.

Si prevede di rimuovere solo alcuni elementi della pensilina per sfruttare il più possibile la struttura esistente, senza modificare i piantoni verticali e gli elementi orizzontali.

Il progetto per la nuova pensilina prevede:

- la rimozione dell'attuale copertura in plexiglass compresa la piccola orditura che la sostiene;
- la rimozione della gronda lato est e del pluviale;
- la rimozione dell'elemento a C soprastante gli elementi verticali che fa da gronda;
- la posa di due profilati a C su tutta la lunghezza del fabbricato che costituiscano l'orditura della nuova tettoia;
- la posa di un elemento a C su tutta la lunghezza del fabbricato, posto soprastante gli elementi orizzontali esistenti, che contenga la nuova gronda;
- la posa di una nuova copertura eseguita in lamiera coibentata spessore cm 6+4 colore marrone o brunita con una unica inclinazione;
- la posa di una gronda interna all'elemento a C con pendenza verso il lato ovest;
- la posa di un nuovo pluviale che recapita nell'area verde posta ad ovest;
- la formazione di frangisole metallico formato da quadrangolari saldati ai piantoni verticali esistenti;
- la pulizia completa e la scartavetratura degli elementi metallici dalle vecchie tinte;
- la tinteggiatura di tutti gli elementi del frangisole con smalto all'acqua.

### 6.4. Tinteggiatura dell'edificio

Le facciate nord ed ovest del fabbricato presentano una tinteggiatura eseguita ormai circa 15 anni fa, dove sono presenti riprese di altri colori, rabberciature e degrado, soprattutto nella porzione sottostante le finestre. La facciata ovest inoltre presenta delle efflorescenze date dal salnitro nella porzione sottostante le finestrate centrali. Il degrado presente sulla pensilina e sul balcone inoltre toglie leggibilità alle facciate.

Il progetto per la tinteggiatura prevede:

- la completa pulizia delle facciate nord ed ovest, con la rimozione dell'intonaco distaccato e della tinteggiatura esistente;
- l'applicazione di biocida sulle parti interessate dove esistono muffe ed efflorescente (parte alta e bassa del lato nord);
- la tinteggiatura in due riprese delle due facciate nord ed ovest con tinte ai silicati, come da cartella colori (vedi tavola di progetto) differenziando il colore di fondo dalle cornici delle aperture;
- la coloritura anche dei laterali e della parte sottostante il balcone e la pensilina esistente lato ovest;
- la tinteggiatura dello sfondato dell'ingresso alla farmacia e al B&B.

Il colore della tinteggiatura sarà da concordare con la DLL (vedi campione sulle tavole di progetto). Prima della stesa dovrà essere eseguita una prova colorimetrica sulla facciata per definire la tonalità del colore e la scelta cromatica.

## 7. OPERE IN PROGETTO DEL PRIMO LOTTO -PROGETTO ESECUTIVO

Nel progetto esecutivo, oltre a confermare le opere oggetto dello studio di fattibilità tecnico-economica, si sono dovute apportate alcune modifiche in quanto si sono aggiunte delle lavorazioni inerenti i locali del ristorante e dell'affittacamere.

Le opere oggetto del progetto esecutivo vengono di seguito descritte:

### 7.1. Manutenzione del balcone e della pensilina lato ovest

Nel prospetto ovest del fabbricato sono presenti un balcone ed una pensilina in cemento che copre il balcone stesso. Tutti e due gli elementi architettonici hanno la stessa lunghezza della facciata. Sia il balcone che la pensilina presentano forti stati di degrado dati da continue infiltrazioni di acqua che hanno provocato muffe, efflorescenze e distacchi dell'intonaco nell'intradosso degli elementi.

Il progetto per la pensilina ovest prevede:

- la rimozione dell'impermeabilizzazione esistente nella parte estradossale della pensilina e la pulitura della superficie;
- la pulitura completa dell'intonaco dell'intera pensilina;
- il risanamento della struttura mediante spicconatura delle parti lesionate, sabbiatura di pulizia, trattamento delle armature metalliche con inibitore di ruggine, applicazione di una mano di emulsione di aggancio a base di resine sintetiche e ripristino della superficie con malta pronta tixotropica strutturale antiritiro, additivata con resine acriliche;
- il risanamento e ripristino di parti mancanti di calcestruzzo eseguito con malta premiscelata fibrorinforzata, classe R3, resine sintetiche e inerti di pezzatura adeguata, compresa l'asportazione delle parti ammalorate fino al raggiungimento del conglomerato sano, la pulizia mediante spazzolatura manuale o altri mezzi adeguati, incluso trattamento dei ferri esistenti con prodotti convertitori o passivanti;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione di tutta la porzione estradossale della pensilina e delle porzioni laterali con guaina ardesiata posata a caldo, per scongiurare infiltrazioni di acqua.

Il progetto per il balcone ovest prevede:

- la rimozione della ringhiera per effettuare le lavorazioni sulla pavimentazione;
- la rimozione completa dell'attuale pavimentazione in piastrelle;
- il risanamento della struttura mediante spicconatura delle parti lesionate, sabbiatura di pulizia, trattamento delle armature metalliche con inibitore di ruggine, applicazione di una mano di emulsione di aggancio a base di resine sintetiche e ripristino della superficie con malta pronta tixotropica strutturale antiritiro, additivata con resine acriliche;
- il risanamento e ripristino di parti mancanti di calcestruzzo eseguito con malta premiscelata fibrorinforzata, classe R3, resine sintetiche e inerti di pezzatura adeguata, compresa l'asportazione delle parti ammalorate fino al raggiungimento del conglomerato sano, la pulizia mediante spazzolatura manuale o altri mezzi adeguati, incluso trattamento dei ferri esistenti con prodotti convertitori o passivanti;
- la posa di nuova impermeabilizzazione stesa a mano (tipo Mapelastic o similari), per scongiurare infiltrazioni di acqua;

- il rifacimento della pavimentazione in piastrelle di gres per esterno compreso il bordo con gocciolatoio;
- la pulitura e verniciatura con smalti all'acqua della ringhiera esistente ed il ripristino della stessa;
- la sostituzione del pluviale esistente per scongiurare infiltrazioni nel piano sottostante.

## 7.2. Opere sulla copertura del fabbricato

La copertura dell'edificio è formata da una orditura in legno ed un manto in lamiera grecata. Nella porzione alta della facciata ovest sono presenti segni di infiltrazioni, probabilmente dati da perdite relative allo strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro della facciata.

Il progetto per la copertura prevede:

- la rimozione delle scossaline esistenti soprastanti il muro delle facciate nord ed ovest (timpano) ormai vetuste e rovinate;
- la rimozione dello strato di impermeabilizzazione presente tra la copertura ed il muro d'ambito lati nord ed ovest;
- la verifica e la completa pulitura della copertura lati ovest e nord;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione di tutta la porzione estradossale dei lati ovest e nord con guaina ardesiata posata a caldo, per scongiurare infiltrazioni di acqua;
- il ripristino delle scossaline dei lati nord ed ovest con nuova lamiera zincata spessore 10/10.

## 7.3. Rifacimento della pensilina lato nord

Sulla facciata nord dell'immobile è presente una pensilina che copre il marciapiede che permette l'accesso alla scala comune della farmacia e dell'affittacamere.

Tale pensilina è costituita da quadrangolari metallici semplici ed una copertura in semicupole di materiale plastico. La struttura presenta forte degrado, alcuni elementi di copertura risultano mancanti ma soprattutto non risulta essere consona all'edificio.

Si prevede di rimuovere solo alcuni elementi della pensilina per sfruttare il più possibile la struttura esistente, senza modificare i piantoni verticali e gli elementi orizzontali.

Il progetto per la nuova pensilina prevede:

- la rimozione dell'attuale copertura in plexiglass compresa la piccola orditura che la sostiene;
- la rimozione della gronda lato est e del pluviale;
- la rimozione dell'elemento a C soprastante gli elementi verticali che fa da gronda;
- la posa di due profilati a C su tutta la lunghezza del fabbricato che costituiscano l'orditura della nuova tettoia;
- la posa di un elemento a C su tutta la lunghezza del fabbricato, posto soprastante gli elementi orizzontali esistenti, che contenga la nuova gronda;
- la posa di una gronda interna all'elemento a C con pendenza verso il lato ovest;
- la posa di una nuova copertura eseguita in lamiera coibentata spessore cm 6+4 colore marrone o brunita con una unica inclinazione;
- la posa di un nuovo pluviale lato ovest che recapita nell'area verde posta ad ovest;
- la sostituzione del pluviale esistente sulla facciata nord, compresa la rimozione ed il ripristino delle piastrelle intorno al pluviale per la posa di guaina data a rullo (tipo Mapelastic) per scongiurare infiltrazioni nel piano sottostante;



- la formazione di frangisole metallico formato da quadrangolari saldati ai piantoni verticali esistenti;
- la posa di una putrella orizzontale mancante (come le putrelle esistenti) nella porzione antistante la farmacia, che sorregge la nuova copertura, ai muri d'ambito;
- la pulitura completa e la scartavetratura degli elementi metallici rimanenti dalle vecchie tinte;
- la tinteggiatura di tutti gli elementi del nuovo frangisole con smalto all'acqua (con tinte da concordare con la DLL dopo prove colorimetriche).

#### **7.4. Tinteggiatura dell'edificio**

Le facciate nord ed ovest del fabbricato presentano una tinteggiatura eseguita ormai circa 15 anni fa, dove sono presenti riprese di altri colori, rabberciature e degrado, soprattutto nella porzione sottostante le finestre. La facciata ovest inoltre presenta delle efflorescenze date dal salnitro nella porzione sottostante le finestrate centrali. Il degrado presente sulla pensilina e sul balcone inoltre toglie leggibilità alle facciate.

Il progetto per la tinteggiatura prevede:

- la completa pulitura delle facciate nord ed ovest, con la rimozione dell'intonaco distaccato e della tinteggiatura esistente;
- l'applicazione di biocida sulle parti interessate dove esistono muffe ed efflorescente (parte alta e bassa del lato nord);
- la tinteggiatura in due riprese delle due facciate nord ed ovest con tinte ai silicati, come da cartella colori (vedi tavola di progetto) differenziando il colore di fondo dalle cornici delle aperture;
- la coloritura anche dei laterali e della parte sottostante il balcone e la pensilina esistente lato ovest;
- la tinteggiatura dello sfondato dell'ingresso alla farmacia e al B&B.

Il colore della tinteggiatura sarà da concordare con la DLL (vedi campione sulle tavole di progetto). Prima della stesa dovrà essere eseguita una prova colorimetrica sulla facciata per definire la tonalità e la scelta cromatica.

#### **7.5. Opere da eseguire nei locali del ristorante e dell'affittacamere**

Durante i sopralluoghi sono venute alla luce alcune problematiche legate al degrado di muri e balconi per infiltrazioni di acqua e umidità. Nel progetto esecutivo quindi sono state aggiunte alcune lavorazioni legate ai locali dell'affittacamere e del ristorante. In particolare le problematiche sono state riscontrate sull'intonaco di alcuni locali a nord del ristorante e dell'affittacamere e sul balcone posto a sud di pertinenza della farmacia, che fa da copertura alla tettoia esistente di pertinenza del ristorante.

Il progetto per questa parte dei locali prevede:

- la rimozione della ringhiera del balcone lato sud per effettuare le lavorazioni sulla pavimentazione;
- la rimozione completa dell'attuale guaina impermeabilizzante ormai vetusta;
- il risanamento della struttura mediante spicconatura delle parti lesionate, sabbiatura di pulizia, trattamento delle armature metalliche con inibitore di ruggine, applicazione di una mano di emulsione di aggancio a base di resine sintetiche e ripristino della superficie con malta pronta tixotropica strutturale antiritiro, additivata con resine acriliche, facendo attenzione a non rimuovere il bordo metallico esistente;

- la posa di nuova impermeabilizzazione stesa a mano (tipo Mapelastic o simili), per scongiurare infiltrazioni di acqua;
- la posa di nuova pavimentazione in piastrelle di gres per esterno compreso il bordo con gocciolatoio;
- la pulitura e verniciatura con smalti all'acqua della ringhiera esistente ed il ripristino della stessa;
- la posa di un faldale con dentellatura per lamiera grecata posa a sormonto della sottostante copertura della tettoia di pertinenza del locale ristorante, siliconata alla stessa lamiera di copertura;
- la rimozione dell'intonaco delle pareti a nord e in parte della soletta nei locali magazzino e disimpegno del ristorante (piano seminterrato) ed il ripristino dello stesso con intonaco deumidificante e successiva tinteggiatura;
- la rimozione dell'intonaco delle pareti a nord ed in parte sulla soletta nella prima camera dell'affittacamere ed il ripristino dello stesso con intonaco deumidificante e successiva tinteggiatura;
- la rimozione dell'intonaco delle pareti e sulla soletta del locale ripostiglio dell'affittacamere ed il ripristino dello stesso con intonaco deumidificante e successiva tinteggiatura.

## 8. TEMPI DI ESCUZIONE

Per quanto riguarda la tempistica dell'intervento del PRIMO LOTTO, dopo l'aggiudicazione dei lavori, si darà subito l'avvio alle lavorazioni.

## 9. QUADRO DI SPESA DELL'ESECUTIVO

Il quadro di spesa del progetto esecutivo del PRIMO LOTTO risulta essere il seguente:

PROGETTO ESECUTIVO - INTERVENTI DI RESTAURO DELLA SEDE MUNICIPALE			
PRIMO LOTTO - LOCALI LIMITROFI ALLA SEDE MUNICIPALE			
A	<b>Lavori ad appalto</b>		
A1	Demolizioni	€	2.519,05
A2	Opere in copertura	€	5.462,22
A3	Ripristino pensilina in cls lato ovest	€	2.896,19
A4	Ripristino balcone lato ovest	€	5.247,80
A5	Nuova pensilina lato nord	€	21.419,32
A6	Tinteggiatura fabbricato	€	5.504,58
A7	Lavori ai locali di affittacamere e ristorante	€	4.950,84
	<b>TOTALE lavorazioni</b>	<b>€</b>	<b>48.000,00</b>

B1	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€	12.000,00
	<b>TOTALE lavorazioni e oneri della sicurezza (A+B)</b>		€	<b>60.000,00</b>
C1	Incidenza della manodopera		€	29.397,05
C2	Opere di sicurezza non soggette a ribasso		€	12.000,00
	<b>TOTALE OPERE NON SOGGETTE A RIBASSO</b>		€	<b>41.397,05</b>
	<b>TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO</b>		€	<b>18.602,95</b>
D	<b>Somme a disposizione</b>			
D1	IVA sulle lavorazioni	22%	€	10.560,00
D2	IVA sugli oneri della sicurezza	22%	€	2.640,00
D3	Progettazione di fattibilità tecnico-economica, progettazione esecutiva omnicomprensiva, Direzione Lavori, contabilità lavori		€	4.100,00
D4	Verifiche strutturali, Direzione Lavori delle opere strutturali, Piano di sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione,		€	2.400,00
D5	C.N.P.A.I.A. architettonico	4%	€	164,00
D6	C.N.P.A.I.A. strutturale	4%	€	96,00
D7	I.V.A. su spese tecniche e C.N.P.A.I.A. (solo strutturale)	22%	€	549,12
D8	Incentivi RUP	2%	€	1.200,00
D9	Arrotondamenti e imprevisti		€	290,88
	<b>Totale somme a disposizione (D1-D9)</b>		€	<b>22.000,00</b>
	<b>TOTALE IMPORTO PROGETTO (A + B + C + D)</b>		€	<b>82.000,00</b>

## 10. ELENCO TAVOLE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto esecutivo si compone delle seguenti tavole :

num	tavola	Scala 1:
1	Relazione tecnico-descrittiva generale	
2	Percorso fotografico	
3	Computo metrico estimativo – incidenza manodopera	
4	Elenco prezzi – analisi prezzi	
5	Capitolato speciale d'appalto	
6	Quadro economico di spesa	
7	Cronoprogramma	
8	Piano di manutenzione	
9	Estratti e cartografie	10000- 5000 -2000
10	Situazione esistente: piante, prospetti, sezioni e particolari	100-50
11	Situazione in progetto: piante, sezioni e prospetti	100- 50
12	Situazione in progetto: prospetti e particolari	50-20-10
13	Relazione sulle materie CAM	



14	Relazione illustrativa e di calcolo	
15	Relazione sui materiali strutturali – piano di manutenzione	
16	Disegno esecutivo strutturale – pensilina lato nord	50-20-10
17	Piano di sicurezza e di coordinamento - cronoprogramma	
18	Planimetria di cantiere	
19	Fascicolo tecnico	