



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE VIA UGO FOSCOLO LOC. UGGIATE – UGGIATE CON RONAGO (CO)

CUP: J22H25001330004

PROGETTO ESECUTIVO

DICEMBRE 2025

PROGETTISTA:
arch. STEFANO FERRARI
RESPONSABILE AREA TECNICA

geom. FAVA RICCARDO
ISTRUTTORE TECNICO



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

PREMESSA:

Il Comune di Uggiate con Ronago è proprietario del compendio immobiliare sito in via Ugo Foscolo in località Uggiate (atto Notarile del 06/06/2024 a Rogito del Dott. Notaio Roberto Zaffaroni – Repertorio 67751 – Raccolta 11917 – Registrato a Como il 10/06/2024 al n. 10989 Serie 1T).

Il fabbricato in questione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria propedeutici all'adeguamento necessario al fine del deposito delle idonee pratiche presso il Comando dei Vigili del Fuoco per ottenimento autorizzazioni.

Il presente progetto ha per oggetto la realizzazione di opere finalizzate alla realizzazione di pareti di compartimentazione con resistenza al fuoco REI 120, necessarie alla separazione funzionale e antincendio degli spazi posti al piano terreno del fabbricato industriale, destinati ad autorimessa, al fine di rendere l'immobile conforme alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e consentire la presentazione delle idonee pratiche antincendio presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

L'intervento riguarda esclusivamente il piano terreno, catastalmente identificato al Comune di Uggiate con Ronago – Sezione UGGIATE – Foglio 8 – Mappale 353 – Subalterno 2.

LOTTE FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DELLE OPERE:

Le opere saranno affidate mediante appalto, nel rispetto delle disposizioni previste dal Codice dei Contratti Pubblici, e saranno raggruppate in un unico lotto funzionale. Questo approccio consentirà di gestire in modo coordinato ed efficiente tutte le attività di intervento, garantendo la qualità e la conformità alle normative vigenti. L'appalto per l'affidamento delle opere di cui il presente DIP sarà un appalto integrato, ovvero un contratto che affidata a un unico operatore economico sia la progettazione esecutiva sia l'esecuzione dei lavori, si ritiene di escludere dalla documentazione di progetto da predisporre, il PSC, che sarà redatto internamente dall'Ufficio Tecnico.

Questa modalità, regolata dal nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023-art. 44), mira a semplificare e velocizzare i tempi di realizzazione delle opere pubbliche.

INDIVIDUAZIONE INTERVENTO:

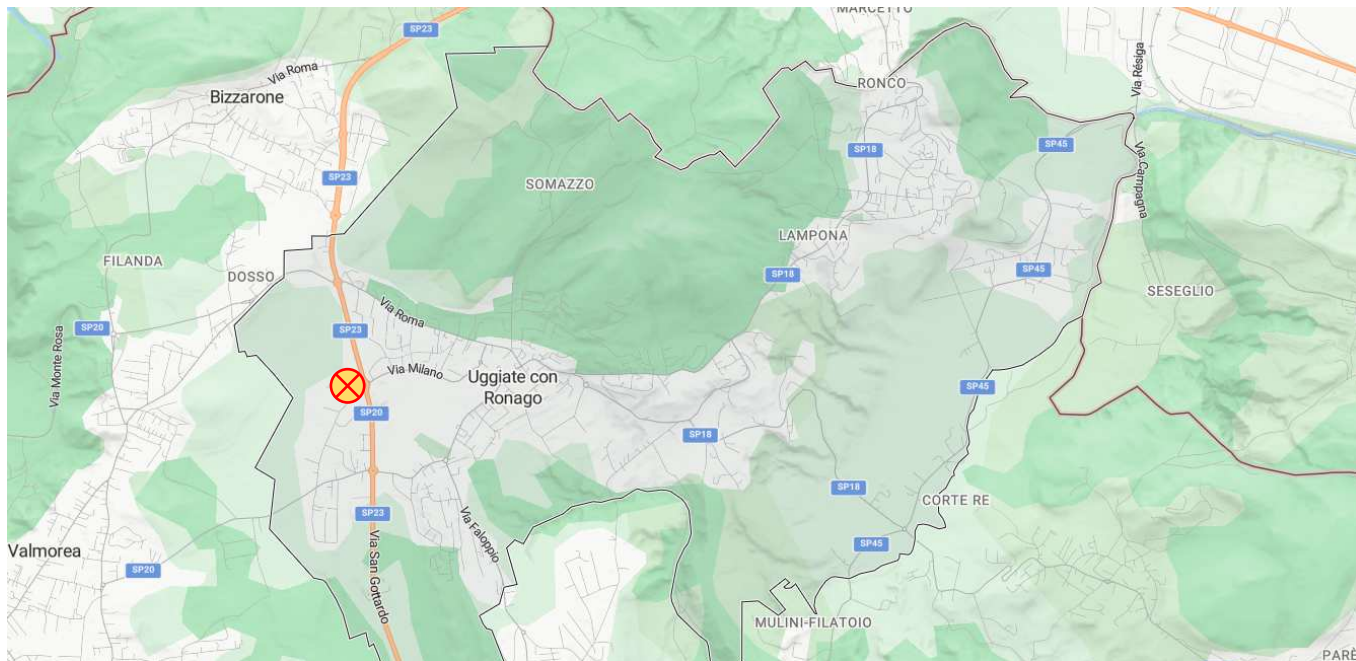
La presente relazione descrittiva è parte integrante del Progetto Esecutivo redatto ai sensi dell'articolo 41 e dell'Allegato I.7 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36, e riguarda la realizzazione di opere edilizie finalizzate alla compartimentazione antincendio del piano terreno del fabbricato industriale sito in via Ugo Foscolo n. 15 nel Comune di Uggiate con Ronago, località Uggiate, destinato ad autorimessa. Le opere si rendono necessarie al fine di adeguare l'immobile ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e consentire l'ottenimento delle idonee autorizzazioni e certificazioni antincendio presso gli enti competenti.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

PLANIMETRIA GENERALE



Stralcio territorio di Uggiate con Ronago con identificazione grafica della posizione dell'intervento
VIA UGO FOSCOLO – UGGIATE CON RONAGO LOC. UGGIATE

REQUISITI TECNICI:

Le opere previste dal presente progetto esecutivo sono concepite e dimensionate nel rispetto dei requisiti tecnici, prestazionali e normativi vigenti in materia edilizia, strutturale e di prevenzione incendi, con particolare riferimento alla compartimentazione di locali destinati ad autorimessa. Tutti i materiali e i sistemi costruttivi impiegati saranno conformi alle norme tecniche applicabili e corredati da idonea documentazione di qualificazione e certificazione. Le murature di compartimentazione antincendio saranno realizzate con blocchi cavi in conglomerato cementizio aventi caratteristiche di resistenza al fuoco certificate EI 120, tali da garantire il mantenimento della capacità portante, della tenuta ai fumi e dell'isolamento termico per un tempo non inferiore a 120 minuti in caso di incendio. I blocchi saranno posati con malta bastarda idonea all'impiego in strutture antincendio e completati con fugatura su entrambi i lati, al fine di assicurare continuità superficiale e adeguate prestazioni di tenuta. Le murature saranno opportunamente armate mediante inserimento di armature metalliche verticali e orizzontali e successivo riempimento dei fori con calcestruzzo, così da garantire la necessaria stabilità strutturale, la resistenza alle azioni orizzontali e la compatibilità con le strutture prefabbricate esistenti. La compartimentazione sarà realizzata in modo continuo e privo di discontinuità, estendendosi dal piano di calpestio fino all'intradosso della copertura o degli elementi strutturali superiori, assicurando la completa separazione dei compartimenti antincendio. In corrispondenza dei punti di contatto con le strutture esistenti, dei giunti di costruzione e degli attraversamenti impiantistici, saranno eseguite sigillature mediante materiali e sistemi certificati tagliafuoco EI 120, posati secondo le modalità previste dai produttori e in conformità alle prove di laboratorio, così da garantire la continuità delle prestazioni di resistenza al fuoco dell'intero sistema di compartimentazione.

La tamponatura dell'apertura esistente sul lato ovest del fabbricato, attualmente occupata da un portone sezionale non più necessario, sarà realizzata mediante muratura in laterizio tipo bolognini, adeguatamente collegata alle strutture esistenti e integrata funzionalmente e prestazionalmente nella compartimentazione complessiva. All'interno di tale tamponatura sarà installata una porta di uscita di emergenza, conforme ai requisiti



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

dimensionali, di apertura e di resistenza al fuoco previsti dalla normativa antincendio vigente, garantendo l'esodo in condizioni di sicurezza. La porta sarà dotata di idonea segnaletica e dispositivi di apertura conformi alle prescrizioni di legge. Contestualmente sarà installata una finestra idonea a garantire adeguati requisiti di aeroilluminazione naturale e, ove richiesto, di smaltimento dei fumi, con caratteristiche costruttive compatibili con le prestazioni richieste alle strutture di compartimentazione.

Dal punto di vista strutturale, tutte le murature di nuova realizzazione, comprese quelle di tamponatura, saranno verificate mediante apposita relazione di calcolo statico redatta da tecnico abilitato, in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e ai relativi Eurocodici. Le verifiche terranno conto dei carichi permanenti e variabili, delle azioni orizzontali e delle condizioni di vincolo con le strutture prefabbricate esistenti, assicurando adeguati livelli di sicurezza e durabilità.

SICUREZZA:

Ai fini del rispetto della D.Lgs 81/2008 e s.m.i., le prime indicazioni relative alla sicurezza saranno stabilite e indicate nel Piano di Fattibilità Tecnico-Economica mentre il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) sarà redatto in fase di progetto esecutivo.

DESCRIZIONE OPERE:

Le opere oggetto del presente progetto esecutivo riguardano la realizzazione di opere edilizie finalizzate alla compartimentazione antincendio del piano terreno del fabbricato industriale sito in via Ugo Foscolo n. 15 nel Comune di Uggiate con Ronago, località Uggiate, destinato ad autorimessa. Le opere si rendono necessarie al fine di adeguare l'immobile ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e consentire l'ottenimento delle idonee autorizzazioni e certificazioni antincendio presso gli enti competenti.

Il fabbricato, realizzato negli anni Novanta, presenta una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con tamponamenti anch'essi prefabbricati e copertura a due falde inclinate. Il piano terreno, avente una superficie complessiva di circa 800,00 mq e un'altezza interna variabile tra 4,60 m e 8,00 m, è attualmente privo di adeguata compartimentazione antincendio rispetto alle restanti porzioni dell'edificio. Tale condizione rende necessario l'inserimento di elementi di separazione aventi adeguata resistenza al fuoco, in particolare in relazione alla destinazione d'uso ad autorimessa, per la quale è richiesta una compartimentazione con caratteristiche REI 120.

Le opere previste comprendono preliminarmente l'approntamento del cantiere, con l'installazione e la messa in sicurezza di tutte le attrezzature necessarie alla corretta esecuzione dei lavori. Saranno predisposte idonee opere provvisorie, ponteggi e sistemi di protezione collettiva, nonché la segnaletica di sicurezza prevista dalla normativa vigente, garantendo lo svolgimento delle lavorazioni nel pieno rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora necessario, saranno utilizzati macchinari e attrezzature noleggiati, idonei alla realizzazione delle opere in progetto.

L'intervento principale consiste nella realizzazione di murature di compartimentazione antincendio eseguite mediante l'impiego di blocchi cavi in conglomerato cementizio certificati con resistenza al fuoco EI 120, di colore grigio, posati con malta bastarda e rifiniti con fugatura su entrambi i lati. Le murature saranno opportunamente armate con inserimento di ferro d'armatura interno e successivo riempimento dei fori con calcestruzzo, al fine di garantire la necessaria stabilità strutturale e le prestazioni richieste in caso di incendio. Le pareti verranno realizzate sia come doppia parete divisoria interna al capannone, destinata alla separazione dei compartimenti, sia come parete di chiusura del portone esistente sul lato posteriore in corrispondenza dell'area delle ribalte di carico e scarico. La superficie complessiva delle murature previste è pari a circa 205,00 mq.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

Particolare attenzione sarà posta alla continuità della compartimentazione antincendio mediante l'esecuzione di tutte le necessarie sigillature tagliafuoco. In corrispondenza dei giunti, dei punti di contatto con le strutture esistenti e degli attraversamenti impiantistici, saranno utilizzati sigillanti certificati EI 120, posati con supporto in spugna sia in senso verticale che orizzontale, per uno sviluppo complessivo di circa 221,00 ml. Tali lavorazioni sono indispensabili per garantire l'effettiva tenuta al fuoco del compartimento e impedire la propagazione di fiamme e fumi caldi.

Le murature di nuova realizzazione saranno oggetto di specifica relazione di calcolo statico, redatta da tecnico abilitato, nella quale verranno verificate le condizioni di sicurezza e stabilità delle strutture in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e ai relativi Eurocodici. La relazione terrà conto dei carichi permanenti, dei carichi accidentali e delle azioni orizzontali, nonché delle condizioni di vincolo con le strutture esistenti.

Al termine delle opere sarà redatta e rilasciata apposita certificazione di resistenza al fuoco REI 120, sottoscritta da professionista antincendio regolarmente iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno, attestante la conformità delle strutture realizzate alle prescrizioni normative vigenti. Tale certificazione costituirà parte integrante della documentazione necessaria alla presentazione della pratica di prevenzione incendi e alla regolarizzazione dell'attività ai fini antincendio.

È inoltre prevista la tamponatura di un'ulteriore apertura esistente sul lato ovest del fabbricato, attualmente occupata da un portone sezionale che risulta non più necessario in relazione alla nuova organizzazione funzionale degli spazi. Tale apertura verrà chiusa mediante la realizzazione di una muratura divisoria in blocchi di laterizio tipo bolognini, opportunamente collegata alle strutture esistenti e integrata nella compartimentazione prevista. Contestualmente, all'interno della nuova tamponatura, verranno installati n. 1 porta di uscita di emergenza, conforme ai requisiti dimensionali e prestazionali previsti dalla normativa antincendio, e n. 1 finestra, finalizzata a garantire adeguati requisiti aeroilluminanti e di sicurezza.

In corrispondenza dell'apertura oggetto di rimozione del portone sezionale esistente sul lato ovest del fabbricato, è prevista la fornitura e posa in opera di nuovi serramenti monoblocco. I serramenti saranno realizzati con profili estrusi in alluminio a taglio termico e giunto aperto, con spessore del rivestimento pari a 50 micron, verniciati di colore bianco RAL a scelta del committente. I serramenti garantiranno adeguate prestazioni termoacustiche, con indice di valutazione del potere fonoisolante R_w pari a 36 dB, e saranno completi di vetrocamera isolante termoacustica in vetro cristallo, con configurazione a triplo vetro.

È inoltre previsto un intervento di pulizia e sistemazione delle aree esterne pertinenti al fabbricato, con particolare riferimento alle aiuole e al piazzale di manovra. Le lavorazioni comprenderanno il taglio e la rimozione di rovi, arbusti infestanti ed erbacce presenti nelle aiuole e nelle superfici esterne pavimentate, nonché il diserbo delle stesse mediante prodotti idonei e conformi alla normativa ambientale vigente. Il materiale vegetale di risulta sarà raccolto, caricato e conferito presso discarica autorizzata o impianto di smaltimento/recupero, nel rispetto delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti. Le operazioni includeranno inoltre la pulizia generale dell'area di cantiere al termine delle lavorazioni, al fine di ripristinare condizioni di decoro, sicurezza e piena fruibilità degli spazi esterni.

DISPONIBILITA' DELLE AREE:

Le aree oggetto del presente progetto sono tutte già di proprietà del Comune di Uggiate con Ronago ed in piena disponibilità dell'Ente, pertanto non sarà necessario acquisire aree attraverso dedicati atti pubblici e/o eventuali assensi da Enti terzi.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

TEMPO PREVISTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Il tempo previsto per dare le opere ultimate è di 60 (sessanta) giorni lavorativi a partire dalla data di consegna delle opere.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEI RIFIUTI DA COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE (152/2022):

La presente relazione descrive le modalità operative previste per la corretta gestione dei rifiuti prodotti dalle lavorazioni di demolizione e rimozione connesse all'intervento di compartimentazione antincendio del piano terreno del fabbricato industriale sito in via Ugo Foscolo n. 15 nel Comune di Uggiate con Ronago. Le attività di gestione dei rifiuti saranno svolte nel pieno rispetto della normativa ambientale vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché alle disposizioni regionali e comunali applicabili. Le lavorazioni previste comportano la produzione di rifiuti derivanti prevalentemente dalla demolizione parziale di elementi edilizi esistenti, quali la rimozione del portone sezionale sul lato ovest del fabbricato, eventuali porzioni di muratura, intonaci, finiture e materiali accessori, nonché residui derivanti dalle operazioni di adeguamento e predisposizione delle nuove compartimentazioni. I rifiuti prodotti saranno classificati come rifiuti speciali non pericolosi, salvo eventuali differenti risultanze a seguito di specifiche verifiche o analisi.

La gestione dei rifiuti avverrà secondo il principio della corretta separazione alla fonte, al fine di favorire il recupero e il riciclo dei materiali compatibili. I materiali derivanti dalle demolizioni, quali laterizi, calcestruzzo, conglomerati cementizi e materiali inerti, saranno separati da altri eventuali rifiuti quali metalli, legno o materiali plastici. Ove tecnicamente possibile, i rifiuti inerti saranno avviati a recupero presso impianti autorizzati, in conformità alle disposizioni normative vigenti.

All'interno del cantiere sarà individuata un'area idonea allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti, opportunamente delimitata e segnalata, tale da non interferire con le normali attività lavorative e da garantire condizioni di sicurezza e tutela ambientale. Il deposito temporaneo dei rifiuti avverrà nel rispetto dei limiti quantitativi e temporali previsti dalla normativa, con adeguata protezione da dispersioni accidentali e da agenti atmosferici.

Il trasporto dei rifiuti prodotti sarà affidato esclusivamente a soggetti regolarmente iscritti all'Albo Nazionale Gestori Ambientali per le categorie di competenza. Ogni conferimento a impianto di recupero o smaltimento autorizzato sarà accompagnato da idonea documentazione, in particolare dal Formulario di Identificazione dei Rifiuti (FIR), correttamente compilato in tutte le sue parti. La documentazione relativa alla gestione dei rifiuti sarà conservata dal produttore per i termini previsti dalla legge ed esibita in caso di controlli da parte degli enti competenti.

Nel caso in cui, durante le fasi di demolizione, dovessero emergere materiali contenenti sostanze potenzialmente pericolose o non preventivamente individuate, le lavorazioni saranno immediatamente sospese e si procederà alla caratterizzazione dei materiali stessi, adottando le modalità di gestione e smaltimento previste dalla normativa specifica. L'impresa esecutrice dei lavori sarà responsabile della corretta gestione dei rifiuti prodotti in cantiere, assicurando il rispetto delle prescrizioni normative e delle indicazioni contenute nella presente relazione. Tutte le operazioni di raccolta, deposito, trasporto e conferimento dei rifiuti saranno effettuate con modalità tali da minimizzare l'impatto ambientale, prevenire rischi per la salute dei lavoratori e garantire la piena tracciabilità dei flussi di rifiuti.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

COSTO DELL'INTERVENTO:

L'intervento in progetto di "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA UGO FOSCOLO LOC. UGGIATE – UGGIATE CON RONAGO (CO)" ha un costo complessivo di € 50.000,00 come da seguente quadro tecnico economico:

A	IMPORTO DEI LAVORI (iva esclusa)	
A1	Lavori soggetti a ribasso (comprensivo dei costi della manodopera)	€ 38.352,00
A2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 500,00
	TOTALE LAVORAZIONI E COSTI	€ 38.852,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE	
B1	imprevisti e arrotondamento, assistenze e opere complementari (compresa IVA)	€ 2.600,56
B2	I.V.A. 22% su lavori e sicurezza	€ 8.547,44
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 11.148,00
	TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 50.000,00

PIANO DI MANUTENZIONE

Compartimentazione Antincendio Fabbricato Industriale in Via Ugo Foscolo n. 15, Uggiate con Ronago

1. Premessa

Il presente piano di manutenzione ha lo scopo di definire le attività necessarie per garantire la conservazione, l'efficienza e la sicurezza delle opere realizzate nell'ambito del progetto di compartimentazione antincendio del piano terreno del fabbricato industriale. Tutte le lavorazioni sono state eseguite nel rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi, sicurezza sul lavoro e tecniche costruttive.

2. Oggetto della manutenzione

Le opere interessate dal presente piano di manutenzione comprendono:

Murature di compartimentazione antincendio in blocchi di conglomerato cementizio certificati EI 120;
Sigillature tagliafuoco in corrispondenza di giunti, attraversamenti impiantistici e punti di contatto con le strutture esistenti;
Nuovi serramenti monoblocco in alluminio con vetrocamera termoacustica;
Tamponature in laterizio con inserimento di porta di emergenza e finestra;
Pulizia e sistemazione delle aree esterne e delle superfici pavimentate.

3. Manutenzione delle murature di compartimentazione

Le murature realizzate devono mantenere le loro prestazioni strutturali e antincendio nel tempo. Le operazioni di manutenzione prevedono:

Ispezione visiva periodica delle superfici murarie per individuare crepe, fessurazioni o distacchi di malta;
Controllo della stabilità strutturale e, se necessario, interventi di rinforzo o consolidamento secondo le indicazioni del tecnico abilitato;
Verifica dello stato dei sigillanti tagliafuoco e sostituzione in caso di deterioramento o perdita di continuità;
Pulizia superficiale senza uso di prodotti aggressivi che possano compromettere le proprietà dei materiali.

4. Manutenzione dei serramenti e tamponature

I serramenti e le tamponature devono conservare le loro caratteristiche termoacustiche e di sicurezza:

Lubrificazione periodica di cerniere, maniglie e meccanismi di apertura della porta di emergenza;
Controllo del corretto funzionamento dei sistemi di chiusura e delle guarnizioni;
Pulizia dei vetri e delle superfici in alluminio con prodotti idonei, evitando abrasivi che possano danneggiare verniciatura o vetro;



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

Verifica della continuità delle giunture tra tamponature e strutture esistenti.

5. Manutenzione delle aree esterne

Le aree esterne devono essere mantenute sicure e fruibili:

Rimozione periodica di vegetazione infestante, arbusti e erbacce;

Controllo e manutenzione delle superfici pavimentate e dei percorsi carrabili;

Pulizia generale delle aiuole e conferimento corretto dei materiali di risulta secondo le normative ambientali;

Controllo periodico della segnaletica di sicurezza esterna.

6. Frequenza e responsabilità delle attività

Le attività di manutenzione dovranno essere eseguite secondo le seguenti indicazioni:

Ispezioni visive delle murature e sigillature: almeno una volta l'anno;

Manutenzione dei serramenti: ogni sei mesi;

Pulizia e gestione delle aree esterne: stagionalmente, o più frequentemente se necessario;

Interventi straordinari: su segnalazione di deterioramenti o anomalie rilevate durante le ispezioni.

Tutte le operazioni dovranno essere documentate in apposito registro, allegando eventuali fotografie, note di intervento e certificazioni rilasciate dai tecnici incaricati.

7. Conclusioni

Il presente piano di manutenzione descrittivo rappresenta lo strumento operativo per garantire la sicurezza, la funzionalità e la durabilità delle opere realizzate. La corretta applicazione di quanto indicato permette di preservare le prestazioni antincendio, strutturali e funzionali nel tempo, assicurando il rispetto della normativa vigente e la protezione degli utenti del fabbricato.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Il presente progetto esecutivo è composto dei seguenti allegati:

1. Relazione Tecnica generale e piano di manutenzione;
2. Computo Metrico Estimativo ed Elenco Prezzi;
3. Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa e Schema di Contratto;
4. Quadro Economico;
5. Piano di Sicurezza e di Coordinamento;
 - Allegato A: Analisi dei Rischi;
 - Allegato B Fascicolo dell'Opera;
 - Allegato C Diagramma di Gantt;
 - Allegato D: Stima dei costi della sicurezza;

Uggiate con Ronago, DICEMBRE 2025

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE LL.PP E MANUTENZIONI
(Stefano Arch. Ferrari)



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

VIA UGO FOSCOLO– LOC. UGGIATE



COMUNE DI UGGIATE CON RONAGO
PIAZZA DELLA PIEVE 1
P.IVA 04137960136 – TEL. 031 948704
PEC: protocollo@pec.comune.uggiateconronago.co.it