



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILE SITO IN VIA UGO FOSCOLO AD UGGIATE CON RONAGO, LOCALITÀ UGGIATE

CUP: J22H25000040004

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

ELABORATO **1**

RELAZIONE GENERALE

DICEMBRE 2024

PROGETTISTA:
arch. STEFANO FERRARI
RESPONSABILE AREA TECNICA



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, seppur mantenuto in condizioni normali negli anni, necessita di interventi di manutenzione straordinaria; la prima fase degli interventi saranno volti alla manutenzione di parte del piano terreno che sarà destinato a magazzino/deposito della Protezione Civile Terre di Frontiera; nel contempo saranno effettuati approfondimenti impiantistici al fine di rendere possibile una corretta progettazione sugli impianti stessi.

Il presente intervento ha un importo complessivo di quadro tecnico economico pari ad € 33.000,00 finanziato con fondi propri di Bilancio del Comune di Uggiate con Ronago.

VISTA AEREA:



VIA UGO FOSCOLO N.15 – UGGIATE CON RONAGO, LOCALITA' UGGIATE



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima sintetica è un fabbricato industriale con annessa area di pertinenza sito in zona industriale in via Ugo Foscolo n. 15 nel Comune di Uggiate con Ronago, località Uggiate.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1990 ed ha accesso direttamente dalla Strada Comunale via Ugo Foscolo tramite la Strada Provinciale SP23.

Il compendio immobiliare in questione è composto da un fabbricato a destinazione industriale realizzato su un unico piano ad esclusione di due porzioni poste a piano primo destinate a uffici oltre ad area esterna.

Il fabbricato principale è un edificio prefabbricato con struttura in elementi precompressi in Cemento Armato e tamponamenti in struttura prefabbricata con finitura interna a fondo cassero ed esternamente con finitura in graniglia di marmo color bianco/grigio, la copertura è a due falde inclinate con struttura prefabbricata in Cemento Armato e copertura in Cemento Eternit con lucernari piani in policarbonato.

Il capannone a piano terreno ha una superficie in pianta di circa 800,00 mq ed ha un'altezza variabile tra 4,60ml e 8,00ml in quanto a piano primo vi sono n.2 blocchi ufficio, ha pavimentazione in cemento colorato, serramenti in alluminio/pvc con vetro a doppia camera e portoni sezionali manuali ed impianto di riscaldamento a ventilconvettori, il tutto in buono stato di conservazione ad esclusione del predetto impianto da revisionare e/o mantenere.

A piano primo del fabbricato vi sono due blocchi uffici separati ed indipendenti di 165,00 mq e 167,00mq entrambi composti da ingresso, ufficio, quattro locali, tre disimpegni e due servizi igienici.

Entrambi gli uffici risultano essere collegati al piano terreno con scale esterne coperte indipendenti con struttura in Cemento Armato e finitura con lastre di serizzo bocciardato.

Esternamente al fabbricato vi è una superficie libera di circa 7.815,00 mq con pavimentazione in cemento attualmente destinata ad area di manovra/piazzale dove è presente una rampa di carico e scarico con due ribalte, tutta l'area è delimitata con recinzione con muretto in Cemento Armato ed elementi metallici e vi sono n.3 cancelli carrai ed uno pedonale di accesso al compendio.

L'intervento in questione riguarderà il piano terreno del fabbricato, catastalmente identificato al Censuario di Uggiate con Ronago, sezione UGGIATE, foglio 8, mappale 353 subalterno n.2.

DISPONIBILITA' DELLE AREE:

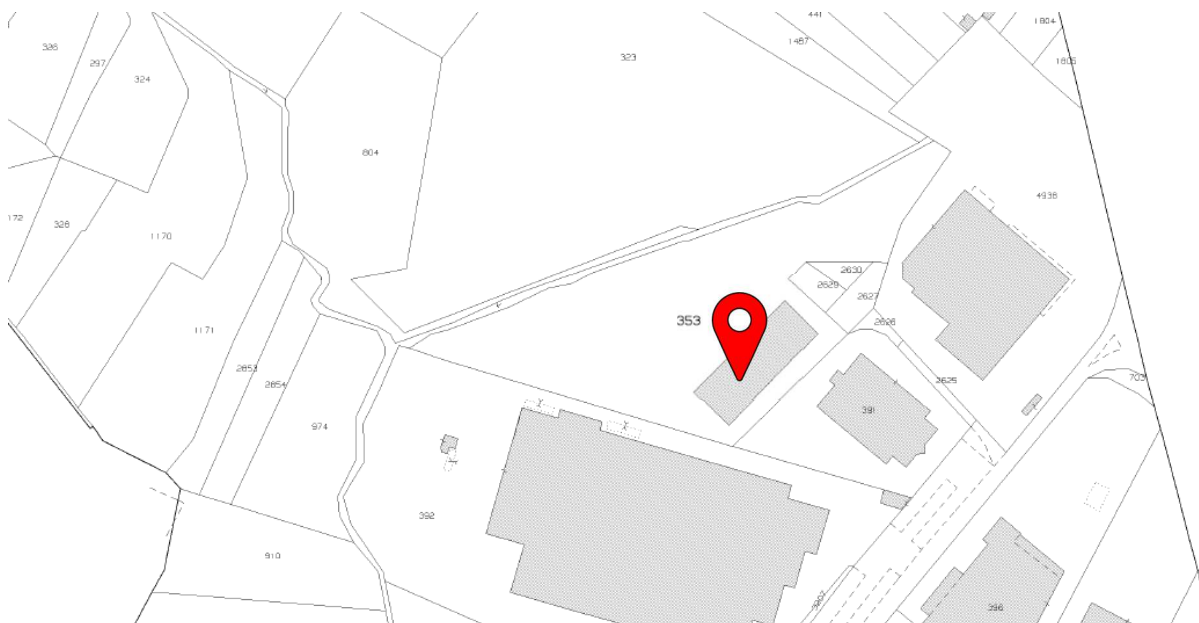
Le aree oggetto del presente progetto sono tutte già di proprietà del Comune di Uggiate con Ronago ed in piena disponibilità dell'Ente, pertanto non sarà necessario acquisire aree attraverso atti pubblici.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

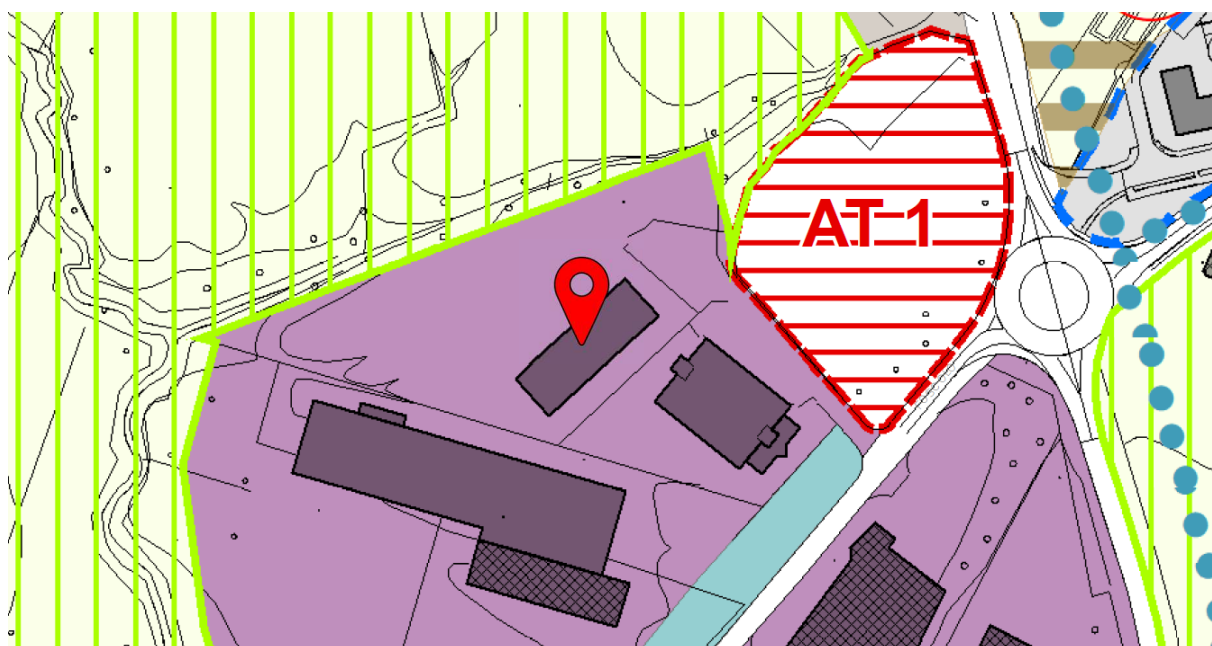
ESTRATTO DI MAPPA:



Censuario di Uggiate con Ronago, sezione UGGIATE, foglio 8, mappale 353

ESTRATTO P.G.T.

Le aree oggetto del presente progetto sono di proprietà del Comune di Uggiate con Ronago ed alla data odierna sono individuate all'interno del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Uggiate-Trevano in ambiti: "ambiti produttivi".





Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

OPERE IN PROGETTO

Il progetto per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria prevede:

- a) L'installazione di n.2 serrande avvolgibili modello HORMANN - DD DECOTHERM al fine della sostituzione dei portoni esistenti aventi le seguenti caratteristiche:
 - MANTO: ELEMENTI IN NACCIAIO SCHIUMATI IN POLIURETANO A DOPPIA PARETE E ANCORA ANTI TEMPESTA, MICROPROFILATO DA ENTRAMBI I LATI, PROFILO A PAVIMENTO IN ALLUMINIO A DOPPIA PARETE PER RINFORZO MANTO CON GUARNIZIONE IN EPDM, GUARNIZIONE SULL'ARCHITRAVE A SPAZZOLA REGOLABILE;
 - TELAIO: GUIDE IN ALLUMINIO FS80 CON INVITO, PROFILO DI SCORRIMENTO IN MATERIALE SINTETICO NERO E GUARNIZIONE A SPAZZOLA, MENSOLE IN LAMIERA DI ACCIAIO;
 - FISSAGGIO: INTERNO OLTRE LUCE;
 - AZIONAMENTO SERRANDA: MOTORIZZAZIONE A TRASMISSIONE DIRETTA STANDRD CON DISPOSITIVO PARACADUTE INTEGRATO, FINE CORSA DIGITALE E TERMO INTERRUTTORE, ALIMENTAZIONE TRIFASE 400W, TIPO DI PROTEZIONE IP65 - RANGE TEMPERATURA -10° / 40° - LATO MOTORE SX;
 - ACCESSORI MOTORIZZAZIONE: CABLAGGIO MOTORE PROLUNGATO, QUADRO DI COMANDO 445R, COSTOLA DI SICUREZZA GELBAU, SICUREZZA ANTICONVOLGIAMENTO S/E;
 - COLORE: PREVERNICIATO CON MANTO DI FONDO COLORE GRIGIO RAL 9002 LATO INTERNO/ESTERNO
 - PROFILO A PAVIMENTO E GUIDE: ALLUMINIO ANODIZZATO
 - MENSOLE E ALBERO DI AVVOLGIMENTO: ACCIAIO ZINCATO
- b) Analisi impiantistica preliminare necessaria al fine della rilevazione della consistenza attuale propedeutica alla successiva progettazione degli impianti elettrici.

TEMPO PREVISTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Il tempo previsto per dare le opere ultimate è di 90 (novanta) giorni lavorativi a partire dalla data di consegna delle opere.



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

COSTO DELL'INTERVENTO:

L'intervento in progetto ha un costo complessivo di € 33.000,00 come da seguente quadro tecnico economico:

A	IMPORTO DEI LAVORI (iva esclusa)	
A1	Lavori soggetti a ribasso (comprensivo dei costi della manodopera)	€ 23.000,00
A2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 500,00
	TOTALE LAVORAZIONI E COSTI	€ 23.500,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE	
B1	imprevisti e arrotondamento, assistenze e opere complementari (compresa IVA)	€ 3.860,00
B2	Incentivo per funzioni tecniche (art. 45 del D.lgs n. 36/2023)	€ 470,00
B4	I.V.A. 22% su lavori e sicurezza	€ 5.170,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 9.500,00
	TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 33.000,00



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

PIANO DI MANUTENZIONE

Le norme UNI 8364 classificano le operazioni di manutenzione in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Per tutte le opere e gli impianti dovranno essere effettuate tutte le operazioni di manutenzione ordinaria volte a mantenere in efficienza le parti costituenti l'impianto, tutto il macchinario, le apparecchiature, gli equipaggiamenti principali e a verificare il regolare funzionamento dell'impianto. Le operazioni ordinarie dovranno sempre salvaguardare nei casi di impianti in funzione la continuità di esercizio. Esse includeranno controlli, pulizie e lavaggi, tarature, verifiche, sostituzione periodica di materiali degradabili (quali: filtri, lampade, guarnizioni, cinghie, fusibili, ecc.). Il programma di manutenzione è sviluppato con la finalità di evitare di intervenire su un componente quanto questo sia collassato, ma bensì di verificare il regolare funzionamento periodicamente, ciò al fine di prendere gli opportuni provvedimenti prima che si verifichi il guasto.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Rientrano in questa categoria:

- interventi non prevedibili inizialmente (quali: rottura e/o degradazione di componenti costituenti gli impianti);
- interventi che, se pur prevedibili, per la esecuzione richiedono mezzi di particolare importanza (quali a titolo esemplificativo: scavi, ponteggi, gru, ecc.);
- interventi che comportano la sostituzione di parti di ricambio in quanto non conveniente la riparazione

TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi manutentivi determinati da guasto o da altra causa, data la necessità di ridurre al minimo la durata di un eventuale disservizio, dovranno essere eseguiti secondo le modalità seguenti, in funzione della gravità attribuita al guasto:

- emergenza (elevato indice di gravità del guasto): rischio per la salute o per la sicurezza, compromissione delle attività che si stanno svolgendo, interruzione del servizio, rischio di gravi danni. Inizio dell'intervento immediato, entro pochi minuti dal guasto.
L'elenco dei guasti dovrà essere definito di comune accordo tra Amministrazione ed Appaltatore almeno 6 mesi prima dell'inizio del servizio; in ogni caso si intendono ad elevato indice di gravità i seguenti guasti:
a) blocco dei gruppi di continuità elettrica;
b) mancanza energia elettrica agli impianti di illuminazione di sicurezza.
- urgenza (indice medio di gravità del guasto): compromissione parziale delle attività che si stanno svolgendo, scarsa efficienza del funzionamento dell'elemento tecnico o dell'unità tecnologica interessata al guasto, possibile rischio di danni. Inizio dell'intervento entro un'ora dal guasto.
L'elenco dei guasti dovrà essere definito di comune accordo tra Amministrazione ed Appaltatore almeno 6 mesi prima dell'inizio del servizio; in ogni caso si intendono a medio indice di gravità i seguenti guasti:
a) guasto per intervento interruttore elettrico;
b) guasto all'impianto antintrusione (eventuale).



Comune di Uggiate con Ronago

Provincia di Como

- normale (basso indice di gravità del guasto): inconveniente secondario per le attività che si stanno svolgendo, funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità. Inizio dell'intervento entro 8 ore dal guasto. L'elenco dei guasti dovrà essere definito di comune accordo tra Amministrazione ed Appaltatore almeno 6 mesi prima dell'inizio del servizio; in ogni caso si intendono a basso indice di gravità tutti i guasti non elencati nei punti precedenti.
 - a) guasto impianto diffusione sonora;
 - b) mancanza illuminazione in un locale;
 - c) rottura porta/blocco serratura;
 - d) presa elettrica divelta e/o non funzionante.
- da programmare (indice molto basso di gravità del guasto): inconveniente minimo per le attività che si stanno svolgendo, funzionamento del servizio entro la soglia di accettabilità. E' possibile concordare l'inizio dell'intervento con il Responsabile del Procedimento. L'intervento dovrà avere inizio come sopra specificato e, per i casi "emergenza" e "urgenza", proseguire ininterrottamente fino alla eliminazione del guasto e al ripristino della funzionalità del sistema. In ogni caso l'intervento dovrà essere organizzato in modo da ridurre al minimo il disagio per gli utenti. La data e l'orario dell'intervento dovranno essere tempestivamente comunicati al Responsabile Ufficio Tecnico.



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 e Elenco Prezzi;
3. Capitolato Speciale d'Appalto – Parte Amministrativa e Schema di Contratto;
4. Quadro Tecnico 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;

Elaborati grafici

01) Tav. 1 – PLANIMETRIA DI PROGETTO

02) Tav. 2 – ELABORATO GRAFICO DI DETTAGLIO

Uggiate con Ronago, DICEMBRE 2024

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