



CITTÀ di STRESA

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

AREA LAVORI PUBBLICI – OPERE E SERVIZI PUBBLICI

RISANAMENTO CONSERVATIVO BAGNI A SERVIZIO DELL'AUDITORIUM DEL PALAZZO DEI CONGRESSI di STRESA

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO ESECUTIVO

LOCALITÀ: Stresa (VCO) – Piazza Europa snc;

REDAZIONE: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: Geom. Marina Rizzato;

Istruttore Tecnico: Arch. Andrea Saul Zanarella;

1. INTRODUZIONE

L'amministrazione comunale ha espresso la volontà per l'anno in corso 2024 di procedere alla ristrutturazione dei bagni a servizio dell'Auditorium del Palazzo dei Congressi di P.zza Europa.

L'immobile è distinto al Foglio 15 Mappale 39 del NCT;

L'attività progettuale è stata presa in carico dall'Ufficio Tecnico comunale, nello specifico l'Istruttore Tecnico Arch. Andrea Zanarella, che assume altresì il ruolo di Responsabile Unico del Progetto.

Avvalendosi della collaborazione del personale in servizio presso l'Ufficio Tecnico – Settore Opere e Servizi Pubblici: Responsabile del Servizio Geom. Marina, il progettista-RUP ha sviluppato la progettazione esecutiva dell'intervento in oggetto.

Φ Φ Φ

La presente relazione, ai sensi dell'art 41 comma 1 del vigente Dlgs 36/2023, si intende compilata in ottemperanza alle prescrizioni ivi elencate.

La progettazione in materia di lavori pubblici deve infatti assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;*
- b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;*
- c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;*
- d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;*
- e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;*
- f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;*
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'[articolo 43](#);*
- h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;*
- i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.*

2. INQUADRAMENTO GEO-CARTOGRAFICO

Il Palazzo dei Congressi di Stresa ricade in un contesto urbanizzato di tipo storico ad alta densità abitativa, caratterizzato dalla presenza di nuclei insediativi originari tipici dei luoghi, alcuni dei quali di indubbio interesse storico-paesaggistico, come la Palazzina Liberty verso il centro storico, il Palazzo Ducale verso lago e gli alberghi storici sul versante ovest.



FOTO I - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

EVIDENZE FOTOGRAFICHE SULLO STATO DI FATTO

BAGNI UOMO



FOTO II – BAGNO UOMINI – AREA LAVABI



FOTO III – BAGNO UOMINI - AREA SERVIZI IGIENICI A PARETE



FOTO IV – BAGNO UOMINI - TRAMEZZO DIVISORIO



FOTO V – BAGNO UOMINI – AREA SERVIZI IGIENICI CON PORTA (n.3)



FOTO VI – BAGNO UOMINI – INTERNO TIPO DI UN WC

BAGNI DONNA



FOTO VII – BAGNO DONNE – VISTA DA INGRESSO



FOTO VIII – BAGNO DONNE – VISTA SULL'INGRESSO



FOTO IX – BAGNO DONNE – INTERNO TIPO DI UN WC (n. 2)

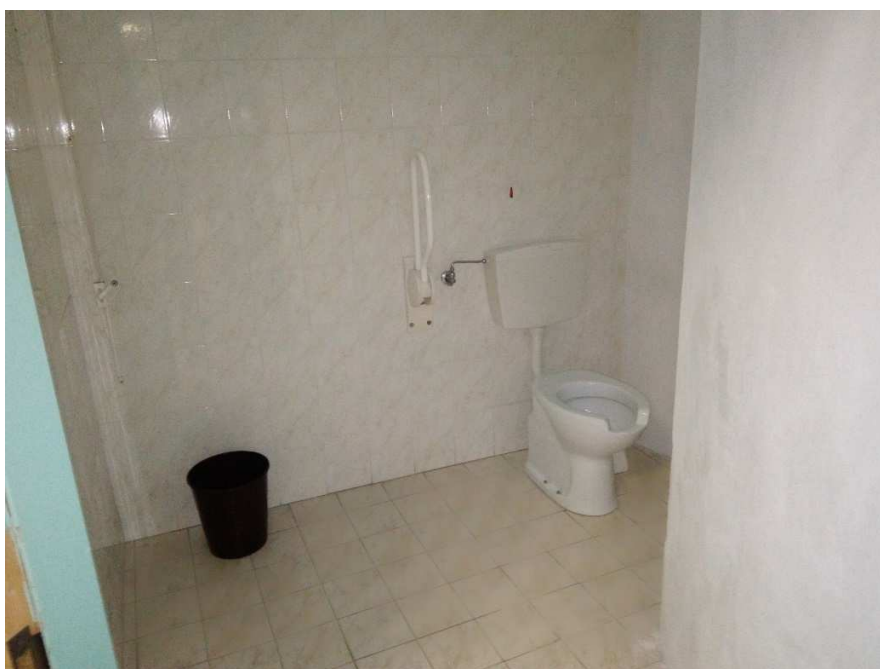


FOTO X – BAGNO DONNE – VISTA SERVIZIO DISABILI ATTUALE

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA TECNICA



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON CARTA TECNICA COMUNALE (BASE PRG): Foglio 16 Mappale 96 del NCT



DESTINAZIONE URBANISTICA: AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (ART. 4.1 LETT. B NTA)

ESIGENZE DA SODDISFARE - art. 41 comma 1 del Codice dei Contratti Dlgs 36/2023

Ai sensi della normativa di applicazione assumono particolare rilievo i seguenti punti:

Soddisfacimento dei bisogni della collettività

Il presente progetto intende essere una risposta concreta all'esigenza di avere spazi pubblici di rappresentanza di qualità, in considerazione della rilevanza degli eventi che periodicamente vengono ospitati all'interno del Palazzo. La sensazione di agio e cura degli ambienti non può ritenersi limitata alle aree principali, ma deve estendersi ad ogni ambiente soggetto alla frequentazione del pubblico, in particolar modo i servizi igienici.

Qualità architettonica, tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;

L'intervento proposto si propone di integrare la migliore qualità costruttiva possibile, sia ripensando la distribuzione degli spazi interni per una migliore funzionalità, che con riguardo agli elementi di finitura e degli arredi, che devono ricalcare il tenore delle attività che vengono organizzate nel Palazzo.

Limitato consumo del suolo

Ai sensi del PRGC vigente, la nuova progettazione non aumenta il consumo di suolo rispetto alla situazione esistente, trattandosi di opere interne.

Accessibilità e adattabilità in materia di barriere architettoniche

Il progetto prevede l'adeguamento degli spazi interni dedicati ai servizi igienici con particolare riferimento al corretto superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, ex DM 236/1989.

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

La presente relazione tecnica costituisce parte integrante della documentazione tecnica inerente la seguente proposta progettuale:

“RISTRUTTURAZIONE BAGNI A SERVIZIO DELL’AUDITORIUM DEL PALAZZO DEI CONGRESSI di STRESA”

Riassunto per punti, l'intervento in oggetto è composto, in sintesi, dalle seguenti tipologie di opere/lavorazioni:

- Approntamento di impianto di cantiere e relativa segnaletica, cartello di cantiere e di avviso agli utenti, delimitazione dell'area interessata dai lavori, formazione di area per lo stoccaggio dei materiali, il carico/scarico, il ricovero e la sosta dei mezzi operativi, il tutto a norma di legge (D.lgs 81/2008);
- Demolizione generale dei rivestimenti: controsoffitto, pareti e pavimenti piastrellate, apparecchiature sanitarie, elementi di arredo in generale;
- Demolizione e ricostruzione del massetto di pavimento;
- Demolizione e riordino degli impianti esistenti idraulici ed elettrici fino al punto/i utili per eseguire allacci idonei alle nuove linee elettriche ed idrauliche, ivi compresa l'esecuzione di tracce a muro ed il riordino degli impianti esistenti a controsoffitto.
- Demolizione degli infissi interni esistenti;
- Demolizione e costruzione di tramezzature in laterizio;
- Fornitura e posa di nuovi impianti elettrici ed idraulici;
- Fornitura e posa di infissi per interni (porte);
- Fornitura e posa di controsoffitto;
- Preparazione delle superfici (pareti e pavimenti) in forma idonea alla successiva fornitura e posa di piastrelle grande formato;
- Fornitura e posa di apparecchiature igienico sanitarie (wc, lavabi) complete di ogni accessorio;
- Fornitura e posa di boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Fornitura e posa di punti luce completi di accessori, apparecchiature elettriche per l'estrazione meccanica dell'aria e di asciugamani elettrici;
- Fornitura e posa di elementi di arredo per il bagno (specchi, saponiere, porta carta igienica);
- Formazione di n. 2 bagni disabili completi di ogni accessorio, secondo la normativa vigente;
- Sgombero e pulizia finale del cantiere;

Il cantiere ha una durata prevista di 90 gg. di lavoro, successivi e continui, a contare dal verbale di consegna dei lavori.

Φ Φ Φ

Il quadro economico complessivo dell'opera risulta essere il seguente:

A)	LAVORI	
a.1	lavori a base d'asta	115.719,40
a.2	oneri non soggetti a ribasso d'asta per:	
	oneri sicurezza	3.450,00
	IMPORTO CONTRATTUALE	119.169,40
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
b.1	IVA 22%	26.217,27
b.2	incentivi per funzioni tecniche - art. 45 del D.Lgs. 36/2023 (2% dei lavori) di cui:	
	art. 45 del D.Lgs. 36/2023 comma 3 (80% del 2% dei lavori) per personale	1.906,71
	art. 45 del D.Lgs. 36/2023 comma 5 (20% del 2% dei lavori) vincolato per i fini di cui ai commi 6 e 7 – innovazione tecnologica e formazione, specializzazione e copertura assicurativa del personale	476,68
b.3	accantonamento per imprevisti e lavori in economia - art 42 comma 3 lett. b) del Dlgs 207/2010	2.000,00
b.4	spese di gara e arrotondamenti	229,94
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	30.830,60
	IMPORTO TOTALE FINALE	150.000,00