

REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI STRESA

Provincia del Verbano Cusio Ossola



OGGETTO: Ristrutturazione bagni pubblici Piazzale Sant'Ambrogio.

**RELAZIONE GENERALE
ELENCO ELABORATI
QUADRO ECONOMICO**

PROGETTO ESECUTIVO

Codice identificativo della gara (CIG)	Codice Unico di Progetto (CUP)
	G62F23000650004

IL PROGETTISTA e DL

Stresa, 15 dicembre 2025
REV001, 20 marzo 2026

geom. Paolo Longoni



PREMESSE

Appena al di sopra della linea ferroviaria Milano-Domodossola, in prossimità del Cimitero di Stresa è presente un parcheggio utilizzato per la sosta degli autobus turistici.

Intorno agli anni '60, è stato costruito un piccolo edificio adibito a servizi igienici attualmente in stato di degrado, abbandono e non utilizzabile.

E' un tema cruciale per le cittadine italiane, storicamente carenti nell'offerta di bagni pubblici adeguati, ma anche di riguardo ai servizi igienico assistenziali nei luoghi di lavoro pensando agli autisti degli autobus in sosta e attesa nonché ai turisti in transito,

Un dibattito in corso negli ultimi anni e teso verso l'accessibilità e la sostenibilità per la salute pubblica.

FINALITA'

Il progetto di ristrutturazione prevede la promozione dello sviluppo sostenibile tenendo conto degli elementi e dei fabbisogni qualificativi.

Sulla scelta "della forma" si è fatto riferimento alla semplicità e l'inserimento di elementi più attuali rispetto sia nella forma che nella tipologia.

Nell'attuale volume saranno ricavati i nuovi servizi igienici divisi fra uomini e donne oltre ad uno spazio comprensivo di tutti gli elementi accessori per l'utilizzo anche di persone con ridotta capacità motoria. Quest'ultimo con le modifiche introdotte dalla Delibera GC n.33 del 06/03/2025.

CARATTERISTICHE GENERALI E TECNICHE

I lavori riguardano in via generale la demolizione di tutte le parti non strutturali e della copertura ed il riutilizzo dello spazio.

1.

DESCRIZIONE DETTAGLI DELLE OPERE

Lavori di ristrutturazione

- demolizione del tetto e dei divisori interni
- asportazione dei sanitari, porte, rivestimenti in piastrelle, serramenti e davanzali
- demolizione di parte del muro di spina interno con inserimento di rinforzo, per la miglior distribuzione degli spazi interni
- realizzazione di un rinforzo della soletta di copertura e relativa posa di nuova copertura in lamiera preverniciata
- modifica delle aperture esterne mediante tamponamento delle pareti con mura-ture in laterizio intonacate
- realizzazione di tracce murarie per la realizzazione dei nuovi impianti
- nuovo impianto idrico-sanitario per formazione di un servizio igienico donne, uno per uomini ed uno per persone con persone con ridotta capacità motoria,
- rifacimento completo dell'impianto elettrico
- Nuovi serramenti e cancellata automatica di sicurezza d'ingresso (azionata da un timer per l'eventuale chiusura nelle ore notturne)

- opere di pavimentazione, di rivestimento e di tinteggiatura

Oneri e costi diretti della sicurezza

- Oneri e costi diretti e generali della sicurezza inerenti tutto quanto previsto nel Piano di Sicurezza e Coordinamento e dalla normativa vigente, già facenti parte delle spese generali, non soggetti a ribasso d'asta.

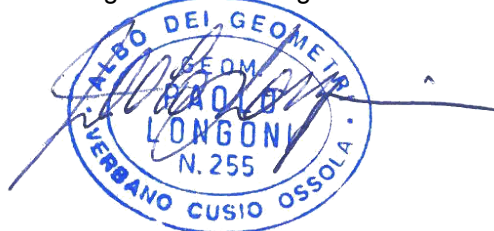
RIEPILOGO GENERALE – QUADRO ECONOMICO					
Oneri e Costi per la Sicurezza e di Cantiere	=	€ 2.422,86			
Oneri e Costi specifici per la Sicurezza di Cantiere	=	€ 2.750,85			
Sommano gli Oneri e Costi per la Sicurezza di Cantiere	=	€ 5.173,71			
OPERE EDILI				Manod	% Manod.
Demolizioni e scavi	€ 12.933,26			€ 7.616,80	58,89%
Calcestruzzi, casseri e ferro	€ 2.378,18			€ 588,88	24,76%
Murature	€ 7.332,41			€ 2.638,44	35,98%
Intonaci	€ 4.854,37			€ 3.166,62	65,23%
Sottofondi	€ 816,95			€ 365,25	44,71%
Opere in pietra naturale	€ 1.305,80			€ 654,21	50,10%
	Sommano le Opere Edili	=	€ 29.620,97	€ 15.030,19	54,14%
REALIZZAZIONE DI NUOVA COPERTURA (TETTO)	=	€ 8.126,70		€ 3.592,18	44,20%
OPERE DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO	=	€ 19.031,04		€ 6.881,53	36,16%
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	=	€ 14.450,48		€ 6.628,24	45,87%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	=	€ 795,00		€ 389,44	48,99%
IMPIANTO ELETTRICO	=	€ 12.334,03		€ 3.760,74	30,49%
OPERE DA SERRAMENTISTA	=	€ 6.572,59		€ 496,54	7,55%
OPERE DA FABBRO	=	€ 1.744,44		€ 343,71	19,70%
OPERE DA PITTORE	=	€ 4.849,05		€ 2.495,70	51,47%
Sommano le OPERE COMPIUTE	=	€ 97.524,30		€ 24.588,07	40,03%
	TOTALE LAVORI compresi Oneri di Sicurezza	=	€ 102.698,01	€ 39.618,26	45,39%
	IIVA al 22%	=	€ 22.593,56		media ponderale
RUP		2%	=	€ 2.053,96	
SPESE TECNICHE per Progetto, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza		Det 1044/24	=	€ 22.460,46	
SPESE GARA e arrotondamenti			=	€ 194,00	
	TOTALE GENERALE	=	€ 150.000,00		

Stresa, 15 dicembre 2025

REV001, 20 marzo 2026

IL PROGETTISTA e DL

geom. Paolo Longoni



ELENCO ELABORATI ALLEGATI:

CATEGORIA	CODICE	NOME DOCUMENTO	FILE NAME
AP	AP01	Computo Metrico Estimativo – CME	AP01-ComputME_ S.I. - Piazzale Sant'Ambrogio.pdf
AP	AP02	Elenco Prezzi Unitari – EPU	AP02-ElencoPrezzi_ S.I. - Piazzale Sant'Ambrogio.pdf
AP	AP03	Analisi dei Prezzi Unitari – APU	AP03-AnalisiPrezzi_ S.I. - Piazzale Sant'Ambrogio.pdf
AP	AP04	Capitolato SA - Parte Prima	AP04-CapitolatoSA_ Piazzale Sant'Ambrogio-PARTE PRIMA.pdf
AP	AP05	Capitolato SA - Parte Seconda	AP05-CapitolatoSA_ Piazzale Sant'Ambrogio-PARTE SECONDA.pdf
AP	AP06	Relazione Descrittiva Quadro Economico	AP06-RelDescr-QuadroEcon_ Piazzale Sant'Ambrogio.pdf
IMPIANTI	IMP01	Schema Progetto Impianti ACS/Clima	IMPIANTI 01 - Schema Progetto Impianti ACS/Clima.pdf
IMPIANTI	IMP02	Schema Progetto Impianti Elettrici	IMPIANTI 02 - Schema Prog. Imp. el.PDF
PROGETTO	PROG01	Tavola 1 - Piante, Sezioni, Prospetti - Stato Attuale	PROG.01-Tavola 1-Plante-Sezioni-Prospetti-Stato Attuale.pdf
PROGETTO	PROG02	Tavola 2 - Piante, Sezioni, Prospetti, Render - Progetto	PROG.02-Tavola 2-Plante-Sezioni-Prospetti-Progetto.pdf
PROGETTO	PROG03	Tavola 3 - Piante, Sezioni, Prospetti - Raffronto	PROG.03-Tavola 3-Plante-Sezioni-Prospetti-Raffronto.pdf
PROGETTO	PROG04	Tavola 4 – Sezione e particolari costruttivi	PROG.04-Tavola 4-Sezione e particolari costruttivi.pdf
SICUREZZA	SIC01	Piano di Sicurezza	SICUR.01-Piano di Sicurezza.pdf
SICUREZZA	SIC02	Diagramma di Gantt	SICUR.02-Diagramma di Gantt.pdf
SICUREZZA	SIC03	Analisi Rischi	SICUR.03-Analisi Rischi.pdf
SICUREZZA	SIC04	Stima dei Costi della Sicurezza	SICUR.04-Stima dei Costi della Sicurezza.pdf
SICUREZZA	SIC05	Planimetria di Cantiere	SICUR.05-Planimetria di cantiere.pdf
SICUREZZA	SIC06	Fascicolo di Manutenzione	SICUR.06-Fascicolo di manutenzione.pdf