



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
AGENZIA PROVINCIALE OPERE PUBBLICHE  
SERVIZIO OPERE CIVILI

PERIZIA INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
*Art. 52 c. 4 LP 26/1993*

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO SALA STAMPA P.Ed. 1589 C.C.  
TESERO

Trento, il 15/10/2024

Redatta da  
ing. Matteo D'Ignazio

Visto. Il Dirigente  
ing. Marco Gelmini

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente perizia, redatta dal Servizio Opere Civili della P.A.T. riguarda le opere di straordinaria manutenzione da eseguirsi presso l'edificio individuato dalla P.Ed. **1589** in C.C. Tesero. Gli interventi manutentivi in esame sono quelli strettamente necessari per poter adibire parte dello stabile di cui in oggetto a sala stampa per l'ormai prossimo evento olimpico invernale dell'anno 2026.

Allo scopo di consentire la continuità delle attività svolte in questi edifici, nel rispetto delle condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori, anche in considerazione delle finalità pubbliche delle strutture, si rendono necessari puntuali interventi di straordinaria manutenzione per permettere la riparazione di guasti e rotture negli impianti e modifiche strutturali volte a sopperire carenze nell'ambito delle strutture in oggetto. Detti interventi consentono altresì di adeguare, in tempi ragionevolmente brevi, le strutture alle normative di legge, come per esempio in campo antinfortunistico, antincendio o relativamente alle barriere architettoniche.

Le spese relative agli interventi, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria, sono, solo parzialmente, prevedibili e quindi, progettabili e finanziabili con congruo anticipo sull'esecuzione dei rispettivi lavori. Una non indifferente parte di tali interventi, anche alla luce della loro modesta entità (se considerati singolarmente) presenta spesso caratteristiche di imprevedibilità o comunque appaiono di difficile quantificazione e computazione. Per quest'ultima categoria di opere, nettamente prevalente, non appare né opportuno né funzionale la redazione di un'apposita progettazione di dettaglio, ritenendo altresì più calzante e funzionale la redazione di una perizia, così come per altro consentito dall'art. 52 comma 4 della LP 26/1993.

I lavori manutentivi possono ricadere in un'ampia casistica quale, ad esempio;

- lavori di adeguamento normativo;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche per consentire il corretto utilizzo degli edifici anche a persone con handicap fisici;
- intervento di adeguamento degli impianti, elettrici, gas, ascensori, ecc. contemplati dal D.M. 37/2008;
- verifica delle condizioni di sicurezza in generale con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche;
- interventi volti al contenimento dei consumi energetici relativamente, sia alla resa dei singoli generatori di calore, che alle dispersioni termiche degli elementi di tamponamento esterno degli edifici;
- interventi relativi all'adeguamento degli edifici alle normative in vigore riguardo l'isolamento acustico delle strutture;
- prescrizione di carattere ecologico e ambientale, con particolare riguardo all'adempimento a ordinanze comunali in materia di emissioni in atmosfera e scarichi fognari;
- sostituzione di elementi costruttivi vetusti o degradati e in genere tutta quella serie di opere connesse con l'agibilità e il funzionamento degli edifici aventi caratteristiche di pubblica utilità;
- lavori minori per garantire la continuità delle attività quali ad esempio riparazioni di coperture, riparazione e sostituzione di serramenti, posa in opera di controsoffitti, sostituzione di parti degradate degli edifici;
- tutte quelle opere ricadenti nella categoria della straordinaria manutenzione che si rendessero necessarie all'adeguamento, miglioramento o adattamento delle strutture oggetto della presente perizia, compresi interventi su impianti o su opere accessorie;
- pagamento di canoni e oneri vari;
- forniture di cui all'art. 52 della LP 26/93;

Nello specifico, allo scopo di riqualificare l'edificio in oggetto per le finalità sopra esposte è presumibile sia necessaria la realizzazione di una molteplicità di interventi quali, ad esempio:

- opere da serramentista esterno;
- opere da serramentista interno;
- opere edili;
- opere da pittore;
- opere da carpentiere;
- opere da lattoniere;
- opere da termoidraulico;
- opere da elettricista;
- opere di sistemazione esterna.

Considerata la pluralità delle lavorazioni da eseguirsi, in ottemperanza alle disposizioni in materia di sicurezza previste dal D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, è prevista la redazione di un piano di sicurezza e coordinamento ed un coordinamento delle attività in fase di esecuzione, da affidare a tecnico abilitato.

I lavori sopra esposti sono caratterizzati da una variabilità e imprevedibilità insita negli interventi di straordinaria manutenzione; ne deriva la necessità di aggregare i suddetti interventi in una perizia complessiva, come consentito dall'art. 52 della L.P. 10.09.93 n. 26 e s.m.

Nell'allegata stima dei lavori vengono descritti e valutati economicamente, in maniera necessariamente sommaria e preventiva, gli interventi previsti. Per le premesse sopra descritte, l'esatta determinazione dei lavori sarà quindi possibile solo in sede consuntiva di contabilizzazione finale, nella quale si potranno riscontrare lievi variazioni rispetto a quanto preventivato.

Nella stima dei lavori allegata sono stati compresi gli oneri della sicurezza.

La presente perizia prevede una spesa complessiva di:

- (A) lavori e forniture	€ 777'000,00
- (B) oneri fiscali	<u>€ 170'940,00</u>
- (C) Tot. (A+B)	€ 947'940,00

Le spese tecniche necessarie per l'esecuzione dei lavori sopra indicati sono stimate complessivamente, compresi oneri fiscali, previdenziali CNPAIA pari a:

- (D) spese tecniche comprese oneri fiscali e previdenziali	€ 52'060,00
---	-------------

L'importo complessivo dello stanziamento necessario per la realizzazione degli interventi di cui alla presente perizia e le correlate spese tecniche ammonta pertanto a:

- (C) Tot. lavori e forniture comprensive di oneri fiscali	€ 947'940,00
- (D) Tot. spese tecniche compresi oneri fiscali e previdenziali	<u>€ 52'060,00</u>
- <b>(E) Tot. generale (C+D)</b>	<b>€ 1'000'000,00</b>

Le opere è previsto siano eseguite in economia, mediante cottimi e/o amministrazione diretta con l'ausilio di imprese idonee, come previsto dall'Art. 176 del Regolamento emanato con D.P.P. n.9-84/Leg. di data 11 maggio 2012, attuativo delle disposizioni della Legge Provinciale 10.09.93 n. 26 e s.m, trattandosi di opere di straordinaria manutenzione.

La stipula contrattuale potrà avvenire anche per corrispondenza, il pagamento anche tramite economato.

I lavori di cui alla presente perizia, sono classificati, ai sensi dell'art. 77 della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 "legge provinciale per il governo del territorio", come interventi di manutenzione straordinaria, per cui soggetti, ai sensi dell'art. 78, 94 e 95 c.5 ad una semplice comunicazione al Comune territorialmente competente.

## STIMA

### OPERE EDILI

Fornitura e posa in opera di materiali occorrenti per manutentare, integrare e riparare opere edili esistenti, al fine di poter conservare l'immobile e adeguare lo stesso alle vigenti normative in materia di sicurezza e salute dei luoghi di lavoro.

Sono comprese, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti opere:

- da imprenditore edile in genere, da effettuarsi all'interno e all'esterno dell'edificio;
- fabbro;
- serramentista;
- falegname;
- vetraio;
- imbianchino;
- isolatore;
- impermeabilizzatore;
- carpentiere;
- specialista di impianti di sollevamento;
- lattoniere;
- pavimentista;
- intonacatore;
- controsoffittatore;
- arredatore per i soli arredi fissi (arredo bagno, pareti mobili, armadi parete, ecc.);
- indagini per la verifica di lesioni;
- opere assimilabili alle precedenti;
- preparazioni e tinteggiatura di murature interne e esterne trattamento di materiali lapidei;
- preparazioni e verniciatura di opere in metallo, legno, plastica e vetro, installazione cartelli indicatori;
- oneri per la sicurezza.

### OPERE DA IMPIANTISTA

Fornitura e posa in opera di materiali per mantenere, riparare e integrare impianti elettrici ed affini al fine di poter conservare e mantenere attivi e funzionanti gli impianti stessi nonché adeguare gli stessi alle vigenti normative in materia di sicurezza e salute dei luoghi di lavoro.

Sono comprese, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti opere:

- impianti elettrici;
- impianti telefonici, radiotelefonici e citofonici;
- impianti televisivi;
- impianti di supervisione e controllo, di rilevazione incendi e di allarme;
- linee elettriche di alimentazione;
- cabine elettriche;
- impianti audio;
- impianti elettronici;
- indagini per la ricerca di guasti e controlli per l'efficienza degli impianti;
- impianti assimilabili ai precedenti;
- oneri per la sicurezza.

Fornitura e posa in opera di materiali per mantenere, riparare, integrare e condurre impianti idraulici ed affini al fine di poter conservare e mantenere attivi e funzionanti gli impianti medesimi.

Sono comprese, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti opere:

- impianti termici, di ventilazione e di condizionamento;
- impianti igienici, idrico-sanitari, cucine, lavanderie;
- impianti gas (gas combustibili e medicali);
- impianti antincendio;
- centrali termiche e camini;
- impianti pneumatici e di sicurezza;
- impianti elettrici ed elettronici a servizio dei suddetti impianti;
- conduzione dei suddetti impianti;
- indagini per la ricerca di guasti e controlli per l'efficienza degli impianti;
- impianti assimilabili ai precedenti;
- oneri per la sicurezza.

#### VARIE

- canoni vari (allacciamenti reti, denunce di impianto, occupazione suolo pubblico, richiesta di abitabilità e agibilità);
- oneri per compensazione prezzi, caro materiali e maggiori costi determinati da adeguamenti normativi;
- quanto altro non contemplato nelle voci precedenti.

La presente perizia prevede una spesa complessiva di:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - (A) Opere in economia (edili-impiantista-varie) | € 777'000,00        |
| - (B)oneri fiscali                                | <u>€ 170'940,00</u> |
| - (C)Tot. (A+B)                                   | € 947'940,00        |

Le spese tecniche necessarie per l'esecuzione dei lavori sopra indicati sono stimate complessivamente, compresi oneri fiscali, previdenziali CNPAIA pari a:

- |   |             |
|---|-------------|
| - (D) spese tecniche comprese oneri fiscali e previdenziali | € 52'060,00 |
|---|-------------|

L'importo complessivo dello stanziamento necessario per la realizzazione degli interventi di cui alla presente perizia e le correlate spese tecniche ammonta pertanto a:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - (C)Tot. lavori e forniture comprensive di oneri fiscali        | € 947'940,00          |
| - (D) Tot. spese tecniche compresi oneri fiscali e previdenziali | <u>€ 52'060,00</u>    |
| - <b>(E) Tot. generale (C+D)</b>                                 | <b>€ 1'000'000,00</b> |