



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 EDIFICO 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 sopprimere 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 dalla 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>
- (E) Tot. generale (C+D)	€ 1'000'000,00

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;
- vetricaio;
- 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 manutenere, 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 manutenere, 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	€ 170'940,00
- (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	€ 52'060,00
- (E) Tot. generale (C+D)	€ 1'000'000,00