



COMUNE DI BRICHERASIO
Città Metropolitana di Torino



**RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILI E SPAZI COMUNALI**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'

Comune di Bricherasio

Piazza Santa Maria n° 11
10060 - Bricherasio (To)

TECNICO

Arch. Manfren Luca

Via Volta n° 3 - Luserna San Giovanni
Tel 0121/901011

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE

Data: maggio 2024

ALLEGATO 1

**COMUNE DI BRICHERASIO
PROVINCIA DI TORINO**

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI BRICHERASIO

LAVORI DI: RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE IMMOBILI E SPAZI COMUNALI.

CUP: E73C22000290001 - CIG: 9868592BBC

IMPRESA: C.S.G. COSTRUZIONI S.R.L. con sede legale in CHIVASSO

CONTRATTO: 11 settembre 2023 – rep 4081

**PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Manfredi Luca, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 5023, C.F. MNFLCU71L12L219Q, p.iva 07991460010 e con sede lavorativa sita in Via Alessandro Volta n° 3 - Luserna San Giovanni – 10062 - TO, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori di “RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE IMMOBILI E SPAZI COMUNALI” di proprietà del Comune di Bricherasio

- Vista la consegna dei lavori in data 16.10.2023 all'Impresa C.S.G. COSTRUZIONI S.R.L. con sede legale in CHIVASSO) in base al contratto redatto in data 11 settembre 2023 – rep 4081;
- Considerato che nel corso dei lavori sono emerse situazioni impreviste ed imprevedibili che necessitano di immediata risoluzione al fine di consentire un regolare avanzamento dei lavori anche alla luce della prevista consegna, ancorché parziale per giugno 2024;
- Tenendo conto delle somme a disposizione per l'esecuzione delle opere;

Ha proceduto in fase di realizzazione e di avanzamento dei lavori a redigere la presente perizia suppletiva di variante relativa alle seguenti opere tenendo in costante considerazione la compatibilità delle varianti con il progetto iniziale ed il contesto in cui vengono realizzate.

Le presenti varianti trovano copertura finanziaria all'interno delle somme a disposizione dell'amministrazione come imprevisti.

Nello specifico, le opere in varianti che hanno riguardato imprevisti imprevedibili risultano le seguenti:

EDIFICIO COLLABENTE – modifica a muratura portante

La progettazione iniziale, in osservanza delle direttive della Soprintendenza, prevedeva per l'edificio denominato “collabente” il mantenimento delle murature perimetrali in pietra prive di copertura. L'intervento ha infatti salvaguardato e mantenuto le murature esistenti procedendo alla realizzazione della nuova struttura a telai in cemento armato. Per la realizzazione delle nuove fondazioni si è proceduto alla realizzazione delle stesse creando la sede nelle murature esistenti salvaguardando la loro integrità.

Sono inoltre state ripristinate le sommità delle murature a rischio di caduta e crollo con materiale recuperato in loco.

L'unica opera in difformità eseguita in fase di realizzazione, è sopraggiunta per necessità e per ragioni statiche, ed ha riguardato l'abbattimento di una porzione minima di muratura portante esistente che sarebbe invece dovuta essere mantenuta e restaurata. Le circostanze, come già specificato in accordo con l'amministrazione comunale e l'impresa esecutrice, hanno portato alla decisione di eliminare porzione della muratura e lasciare la tettoia (Edificio Collabenete) completamente aperta per una più agevole fruizione. Tale modifica elimina quindi la necessità di fornire e posare un portone in legno di chiusura previsto a progetto.

EDIFICIO POLIVALENTE – realizzazione di rampa di accesso

In fase di cantierizzazione e di realizzazione degli spazi esterni si è proceduto, in accordo con l'amministrazione comunale e con la ditta esecutrice, alla decisione realizzare una rampa di accesso all'edificio denominato poli-valente. La necessità di tale opere in variante è stata dettata dalla variazione dei piani del cortile interno verificatasi nel corso delle lavorazioni. L'intervento risulta inoltre necessario per il posizionamento delle corrette livellette di scolo delle acque meteoriche.

La nuova rampa di accesso all'edificio polivalente si compone di uno scivolo in adiacenza al prospetto ovest dell'edificio per una lunghezza di 4,25 ml ed una larghezza di 1,50 mt, ed avrà una pendenza a norma di legge dell' 8 %. La rampa terminerà con un pianerottolo antistante la porta di accesso alla sala dove sarà presente una griglia per la raccolta delle acque piovane. Il pianerottolo sarà anche raggiungibile da due gradini della medesima larghezza. Sarà inoltre realizzato un mancorrente per una lunghezza di 2,67 ml sul lato della rampa e 1,50 ml sul lato opposto per ovviare al rischio di caduta.

SEDE ASSOCIAZIONI – realizzazione di muretto a protezione della facciata sud

Sempre per ovviare alla problematica della variazione dei piani del cortile interno verificatasi nel corso delle lavorazioni, è stata concordata la realizzazione un muretto di altezza pari a cm 30 prospiciente il prospetto sud del centro anziani al fine proteggere maggiormente le finestre presenti su tale facciata. Il nuovo muretto è stato realizzato parallelamente, ma non a contatto, del muro sud dell'edificio utilizzato come centro anziani. La distanza mantenuta è stata necessaria per il mantenimento di una canaletta destinata al deflusso delle acque meteoriche. Si è inoltre deciso di non addossare il muretto al fine di non oscurare le finestre del prospetto sud dell'edificio, leggermente più basse rispetto al filo superiore del muretto finito, (circa cm 7) evitando così di rendere più bui gli ambienti interni.

SEDE ASSOCIAZIONI – fornitura e posa di profilato in acciaio

In fase di cantierizzazione e di realizzazione degli spazi interni della sede delle associazioni, più precisamente nell'ambiente destinato al vano scala si è proceduto, in accordo con l'amministrazione comunale e con la ditta esecutrice, alla fornitura ed alla posa di un profilo metallico (HEA 140) al fine di rinforzare la volta sovrastante. Il profilato è stato inserito nella muratura portante per una profondità di 20 cm per lato, previa la realizzazione delle due sedi tramite la demolizione nelle murature portanti. Il profilato metallico, installato in perfetta aderenza alla lunetta laterizia, e poi stato murato nelle sedi laterali. Si è successivamente proceduto al ripristino ed alla chiusura delle sedi precedentemente realizzate.

SEDE ASSOCIAZIONI – chiusura finestra di accesso a sottotetto

Le lavorazioni in esecuzione nell'edificio destinato alle associazioni, più precisamente durante la fase di rimozione del manto di copertura in pietra di Luserna (lose) per il rifacimento della piccola copertura del locale d'angolo al piano primo dell'edificio associazioni, ha portato alla comune decisione della chiusura della finestra in affaccio al basso sottotetto. Tale finestra, posizionata nella parte alta del locale d'angolo, è un mero retaggio di lavori di antica realizzazione. Di fatto essa non è apribile perché bloccata dalla volta interna del locale e avrebbe condotto unicamente ad un sottotetto inaccessibile e non utilizzabile. Pertanto, l'apertura verrà chiusa con una tamponatura intonacata. La nuova tamponatura verrà arretrata di di 5 cm circa, a ricordo e testimonianza della finestra.

SEDE ASSOCIAZIONI – rimozione, bonifica e smaltimento

In seguito all'analisi effettuata sui vecchi serramenti della sede delle associazioni che hanno evidenziato la presenza di amianto all'interno del mastice ferma vetri si è proceduto alla tempestiva attivazione delle corrette procedure di rimozione (previo confinamento statico), bonifica e smaltimento dei serramenti esterni. Tali operazioni non erano state computate poiché le analisi dei serramenti sono state effettuate durante le lavorazioni sulla sede associazioni. La rimozione dei serramenti ha dunque comportato una variazione in corso d'opera.

VIA BRIGNONE – allaccio rete gas

Il progetto iniziale prevedeva l'utilizzo dell'allaccio esistente alla rete del gas. Le successive verifiche effettuate in cantiere da parte della direzione lavori ed in accordo con l'amministrazione comunale e l'impresa esecutrice hanno però evidenziato l'impossibilità di tale utilizzo a causa della limitata pressione dell'allaccio esistente. Si è pertanto concordato e proceduto alla realizzazione di un nuovo allaccio alla rete gas posto su via Brignone. L'intervento ha comportato lo scasso nella muratura esistente per la realizzazione delle nicchie di alloggiamento dei nuovi contatori, inseriti e protetti da armadi tecnici in acciaio zincato.

SEDE ASSOCIAZIONI – realizzazione nicchia quadro elettrico

Per motivi tecnici ed impiantistici, nonché per semplicità di realizzazione e rispondenza alla conformazione esistente, si è deciso e proceduto allo spostamento dei quadri elettrici generali realizzandoli all'ingresso della sede delle associazioni, più precisamente nelle immediate vicinanze della porta di ingresso al cortile interno. L'intervento ha comportato la demolizione in muratura portante per la realizzazione di una nicchia per l'alloggiamento dei nuovi quadri. Si procederà poi alla posa di uno sportello a chiusura e protezione dei quadri.

GENERALE – diversa distribuzione dell'impianto dati

Per il collegamento alla rete dati (internet) comunale già esistente, dopo attenta verifica in loco con l'amministrazione ed i progettisti, si è proceduto ad una diversa distribuzione dell'impianto prevista in fase di progettazione. Si è provveduto a progettare la distribuzione dati partendo dalla fornitura via cavo che arriva direttamente dagli uffici Comunali. È stata prevista la fornitura e posa di un armadio rack e una presa dati via cavo in ogni sede per un totale di n° 7 nuovi punti.

CONGRUITÀ' CON LE PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA

Le opere in variante sono per lo più impiantistiche o di lieve entità. L'unica che sarà soggetta ad autorizzazione è la demolizione del muro frontale dell'immobile delimitato "collabente" anche se tale modifica è già stata già sottoposta per vie brevi al funzionario della Soprintendenza nella figura dell'Arch Bosco Lorenzo in occasione del suo ultimo sopralluogo.

QUADRO ECONOMICO DI RAFFRONTO

ARCH. LUCA MANFREN

COMPUTO ESECUTIVO

QUADRO ECONOMICO					
	LAVORI	Progetto	Perizia	Differenza	Var. %
A1	IMPORTO LORDO DEI LAVORI	735.150,19	749.155,46	14.005,27	+1,91
O1	ONERI PER LA SICUREZZA INDIRETTI	34.645,16	34.645,16		
A2	ONERI PER LA SICUREZZA DIRETTI				
	TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA	34.645,16	34.645,16		
A3	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTO A RIBASSO	735.150,19	749.155,46	14.005,27	+1,91
A4	RIBASSO CONTRATTUALE 15,01% di A3	-110.346,04	-112.448,23	-2.102,19	+1,91
A5	AMMONTARE NETTO DEI LAVORI	624.804,15	636.707,23	11.903,08	+1,91
A6	IMPORTO CONTRATTUALE NETTO	659.449,31	671.352,39	11.903,08	+1,81
	SOMME A DISPOSIZIONE				
B1	I.V.A. SU IMPORTO CONTRATTUALE (10% di A6)	65.944,93	67.135,24	1.190,31	+1,81
C1	SPESE TECNICHE (COMPRESIVO 4% CONTRIBUTO CASSA)	96.047,88	96.047,88		
	IVA SU SPESE TECNICHE (22% di C1)	21.130,53	21.130,53		
	INCENTIVO RUP (2% di A6)	13.188,99	13.427,05	238,06	+1,805
	CONTRIBUTO ANAC	375,00		-375,00	-100,000
	SPESE PER STIPULA CONTRATTI	2.000,00	2.000,00		
	CONTRIBUTO CUC (0,35% di A6)	2.308,07		-2.308,07	-100,000
	SPESE PER STRATIGRAFIE	2.500,00		-2.500,00	-100,000
	ASSISTENZA RESTAURATORI	1.150,00		-1.150,00	-100,000
	ASSISTENZA ARCHEOLOGA	690,00	690,00		
	IMPREVISTI (IVA COMPRESA)	29.241,51	15.868,40	-13.373,11	-45,733
	CONTRIBUTO ANAC		375,00	375,00	+100,000
	CONTRIBUTO CUC (0,35% di A6)		2.349,73	2.349,73	+100,000
	SPESE PER STRATIGRAFIE		2.500,00	2.500,00	+100,000
	ASSISTENZA RESTAURATORI		1.150,00	1.150,00	+100,000
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	234.576,91	222.673,83	-11.903,08	-5,07
	AMMONTARE COMPLESSIVO INTERVENTO	894.026,22	894.026,22		

QUADRO DI RAFFRONTO

Pagina 114

Luserna San Giovanni 22/05/2024

Manfren Arch. Luca

