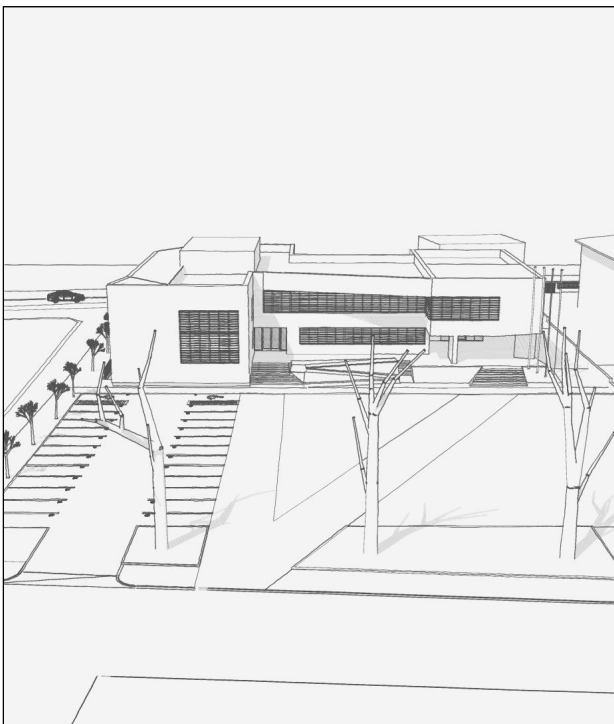


COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia

NUOVA SEDE MUNICIPALE

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE



COMMITTENTE

Comune di Concesio (BS)

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

AEGIS S.r.l.
Cantarelli & Partners
via Rodi 61 - 25124 BRESCIA



Arch. NICOLA CANTARELLI
Albo Architetti di Brescia n. 1937

AEGIS
CANTARELLI + PARTNERS

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

SCALA

LAVORO

TIPOLOGIA

PROGETTO

SETTORE

TAVOLA

AGGIORNAMENTO

1257

SF

ARC

00.A

00

I^a EMISSIONE

GENNAIO 2022

STUDIO FATTIBILITA'

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	FEBBRAIO 2022				Prima emissione

RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL MUNICIPIO SITO IN PIAZZA PAOLO VI.



In data 09/03/2021 l'Amministrazione Comunale di Concesio (BS) ha deliberato di riqualificare e ampliare la propria Sede Municipale; in conseguenza di ciò è stato affidato l'incarico per la progettazione definitiva allo studio AEGIS di Brescia (determinazione n. 217 n data 19/04/2021) che ha perciò sviluppato un progetto che prevedeva la riorganizzazione funzionale dell'edificio esistente e il suo ampliamento.

Nel corso della di progettazione architettonica si è convenuto che fosse utile valutare lo stato di consistenza delle strutture esistenti al fine di sviluppare in modo corretto il progetto strutturale per conformare il fabbricato alla normativa vigente, in particolare per l'aspetto antisismico: per svolgere tale indagine l'A.C. ha incaricato il **Gruppo P&P** di Seriate (BG) per procedere con una campagna diagnostica delle strutture esistenti.

Da tale indagine è emerso un quadro complessivo problematico che, come evidenziato nella relazione redatta dall'ing. Stefano Tortella e protocollata in data 23/11/2021 con oggetto "Protocollazione Analisi risultati campagna diagnostica Municipio di Concesio", ha messo l'A.C. nella condizione di dover scegliere tra il consolidamento delle strutture esistenti o la demolizione dell'edificio e la costruzione di un nuovo fabbricato.

La prima opzione poneva due fondamentali controindicazioni:

- il forte impatto delle misure di rinforzo sulle dimensioni delle strutture con conseguente riduzione degli spazi interni, già risicati, in particolare per la limitata altezza dei locali che non consentirebbe una corretta installazione della nuova impiantistica;

- il costo dell'intervento che è stato stimato di pari importo, se non superiore, a quello di una nuova costruzione.

Inoltre, questa scelta, comunque onerosa, avrebbe portato ad avere un edificio nuovo affiancato da un edificio rimaneggiato e limitato nella sua funzionalità dagli interventi riparatori.

In base a queste considerazioni l'A.C. ha deciso di optare per la scelta più drastica, ma per diversi aspetti più coerente con la volontà di avere un edificio performante e perfettamente rispondente a tutte le normative vigenti oltre che essere un edificio a carattere strategico per la protezione civile.

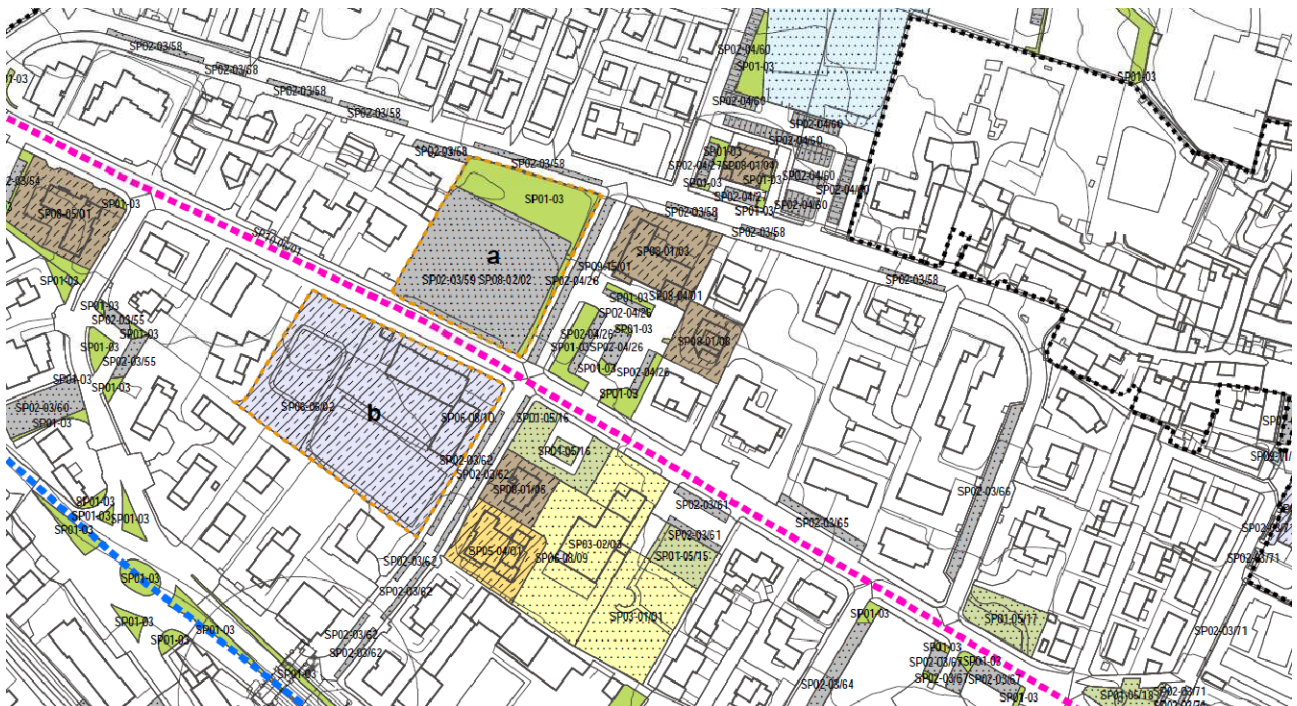
Lo studio AEGIS ha pertanto proceduto allo studio di un nuovo progetto di prefattibilità tecnica che permettesse di ottenere una nuova sede del Municipio di Concesio partendo dall'esigenza espressa dall'A.C. di mantenere in essere le attività amministrative limitando al minimo gli spostamenti dei servizi al cittadino oggi collocati nell'edificio comunale.

STATO DI FATTO – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta quanto descritto nello studio di fattibilità redatto per la deliberazione del 09/03/2021

L'edificio è collocato all'interno di un contesto prettamente residenziale, ben servito dal punto di vista viabilistico e con sufficiente area esterna, che valorizza l'intera struttura.

L'immobile e il sedime delle aree sono di proprietà del Comune di Concesio. Non sussistono vincoli ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), l'immobile ricade nella zona del P.G.T. "Attrezzature amministrative". Non vi sono vincoli e requisiti particolari che ricadono sull'immobile.



Estratto del PGT Tav. U698_T01bPdS_04_r00_servizi ESISTENTI

1 DATI:

Anno di costruzione: anni '60

Superficie totale: 1700 mq (piano interrato 450 mq, piano terra 640 mq, piano primo 610 mq) Volume

totale: 5.950mc



Facciata principale dell'attuale sede del Comune di Concesio

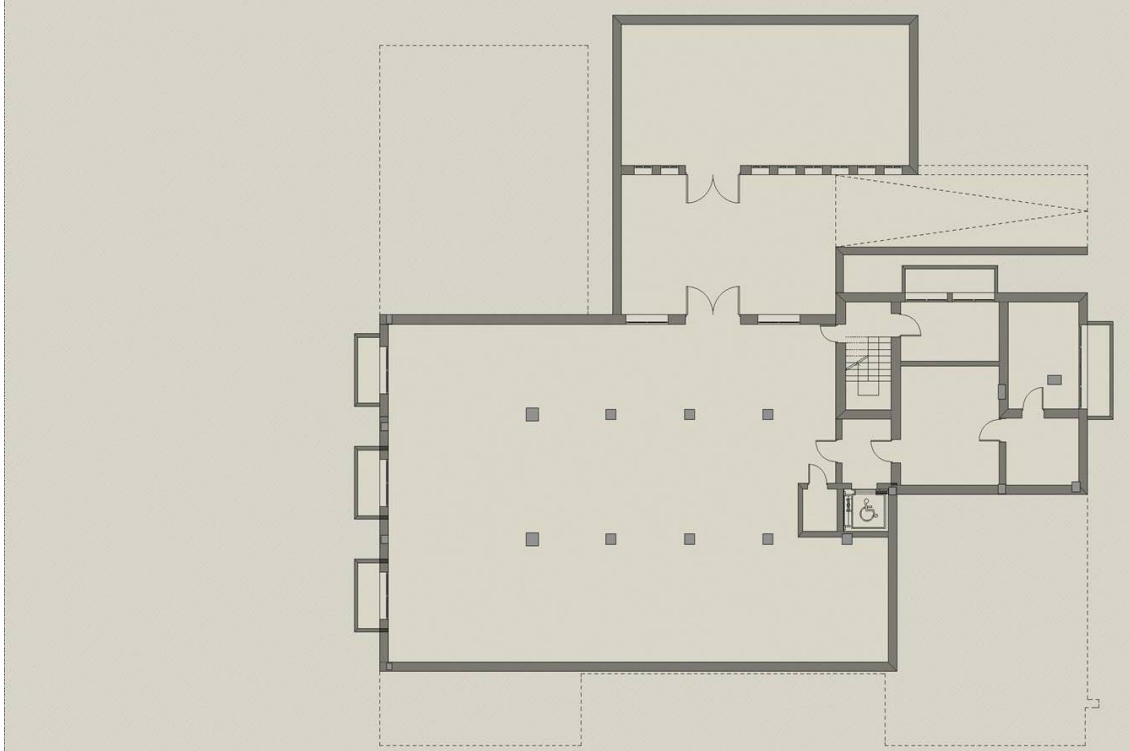


Retro dell'attuale sede del Comune di Concesio

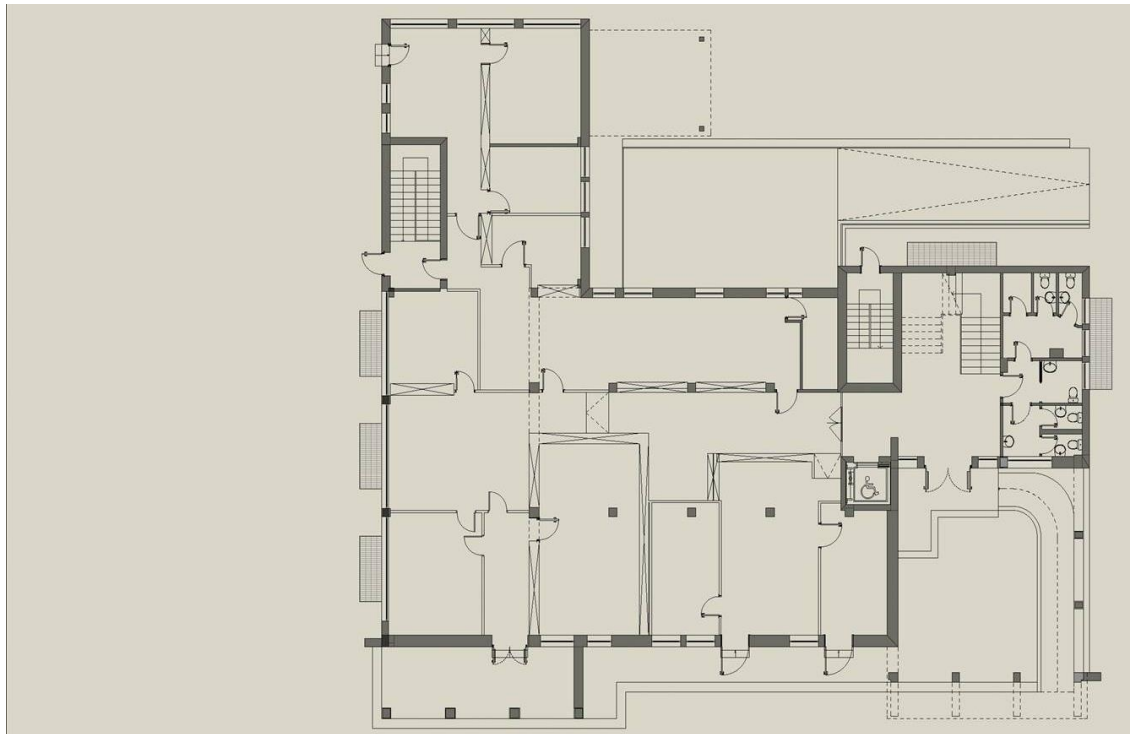


Ortofoto con evidenziato in rosso il futuro ampliamento

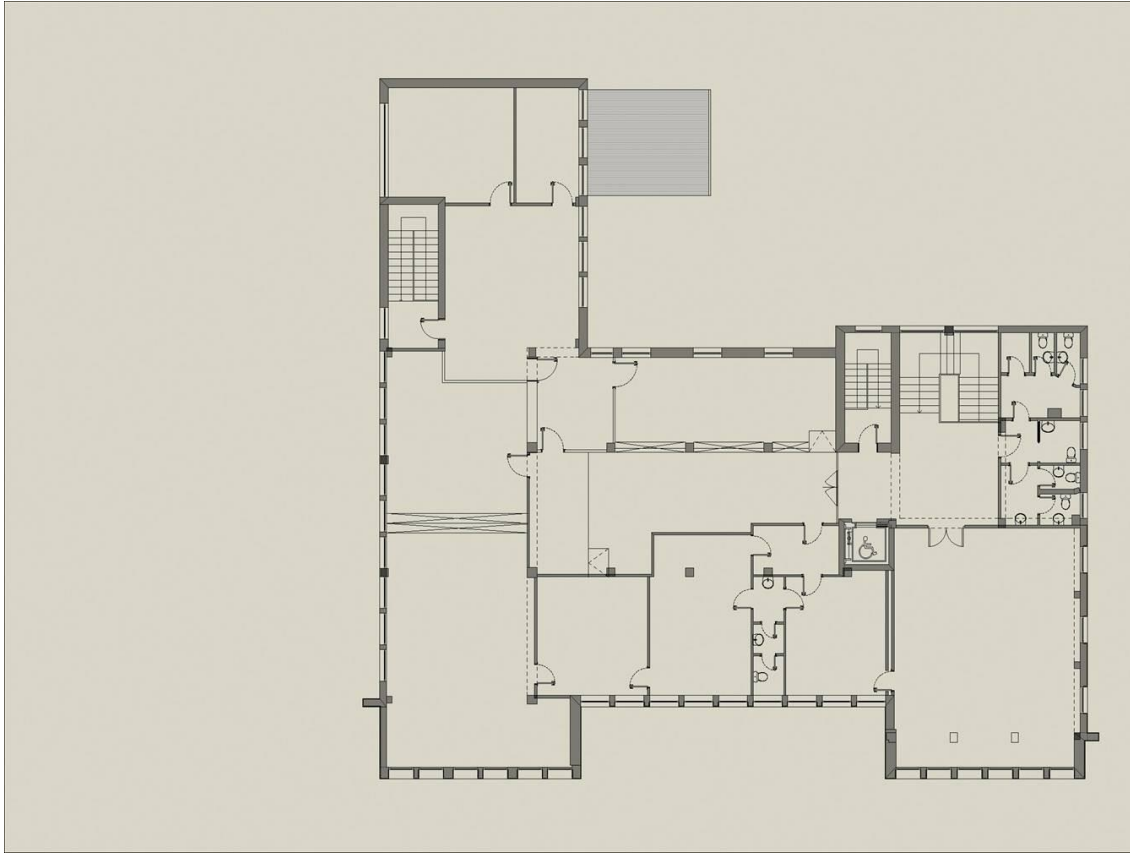
Piano interrato



Piano terra



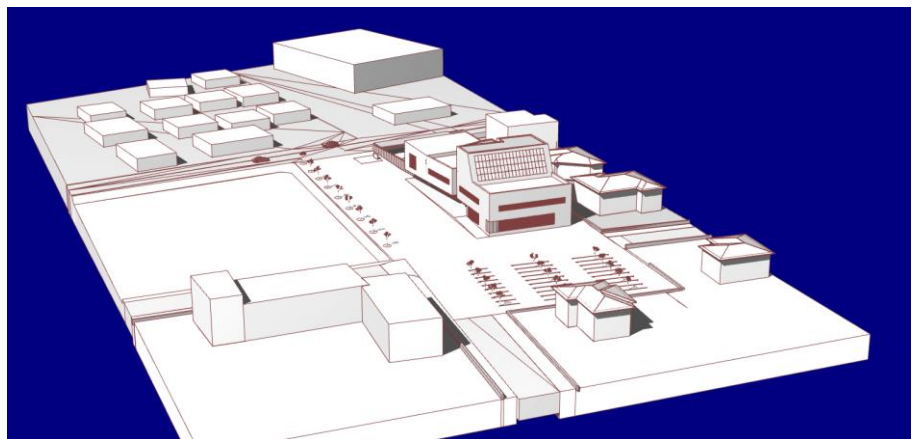
Piano primo



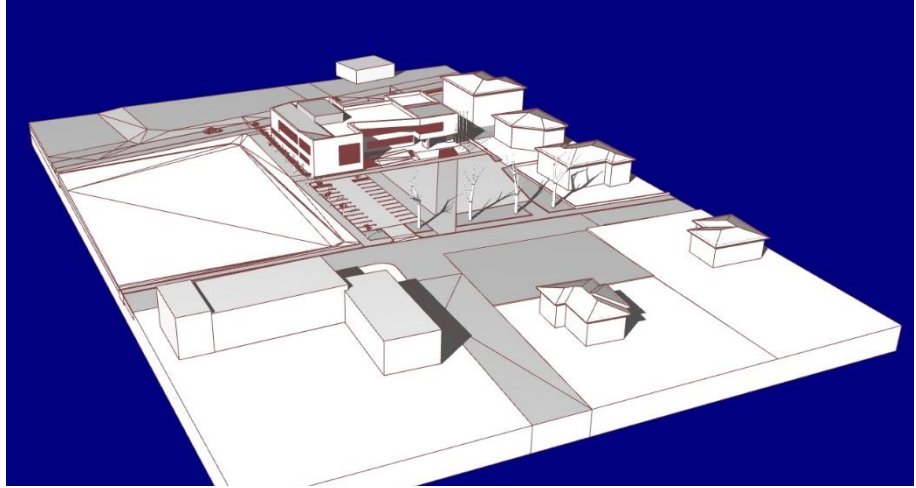
PROGETTO DI PREFATTIBILITÀ

Il NUOVO studio progettuale si è mosso in due direzioni:

- **la prima** prevede di collocare il nuovo fabbricato nella Piazza, ma in una diversa posizione permettendo così di procedere alla sua realizzazione senza interferire con le attività del Municipio esistente;



- **la seconda** riprende quanto sviluppato nel precedente progetto di ampliamento e prevede la realizzazione del nuovo edificio mantenendo lo stesso sedime dell'esistente in una logica di continuità urbana e di conferma dell'attuale rapporto con il contesto in cui il nuovo Municipio rafforza il suo ruolo di fondale della Piazza Paolo VI.



La scelta dell'A.C. è caduta sulla **seconda soluzione** per coerenza con il precedente progetto e per mantenere la memoria del luogo seppur modificata dalla nuova immagine.

Il progetto mantiene alcuni elementi del Municipio esistente quali la presenza di un basamento rialzato, la presenza di due accessi, segnati dai due porticati nel vecchio edificio e il modulo seriale delle finestre, ma li reinterpreta per dare coerenza al nuovo segno architettonico:

- il basamento viene ulteriormente alzato e portato in quota con via Marconi permettendo in questo modo di aumentare l'altezza dell'archivio interrato;
- Gli ingressi rimangono distinti con a destra l'ingresso alla sala Consigliare e all'area dell'amministrazione Politica del Comune e a sinistra quello degli uffici aperti all'utenza cittadina e mantengono la loro gerarchia segnata dall'ampio porticato del primo e dalla rientranza nel fronte perimetrale, per il secondo;
- Il sistema delle finestre viene trasformato pur mantenendo il senso di continuità delle bucaure nei fronti principali.

FASE REALIZZATIVE

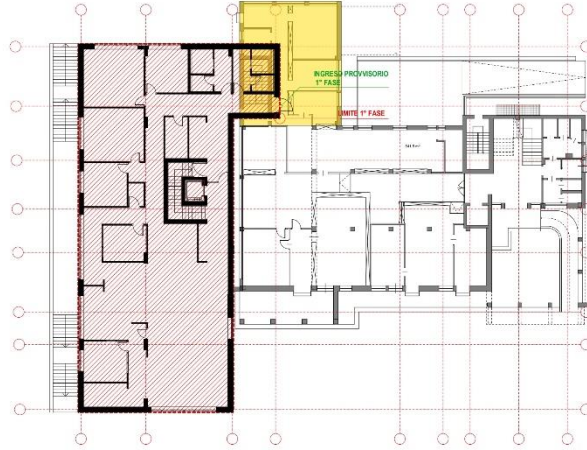
Per la realizzazione del nuovo intervento e per rendere possibile la contemporaneità dei lavori per l'edificazione del nuovo fabbricato e delle attività amministrative in quello esistente, il progetto prevede la costruzione per fasi dell'intervento:

FASE 1

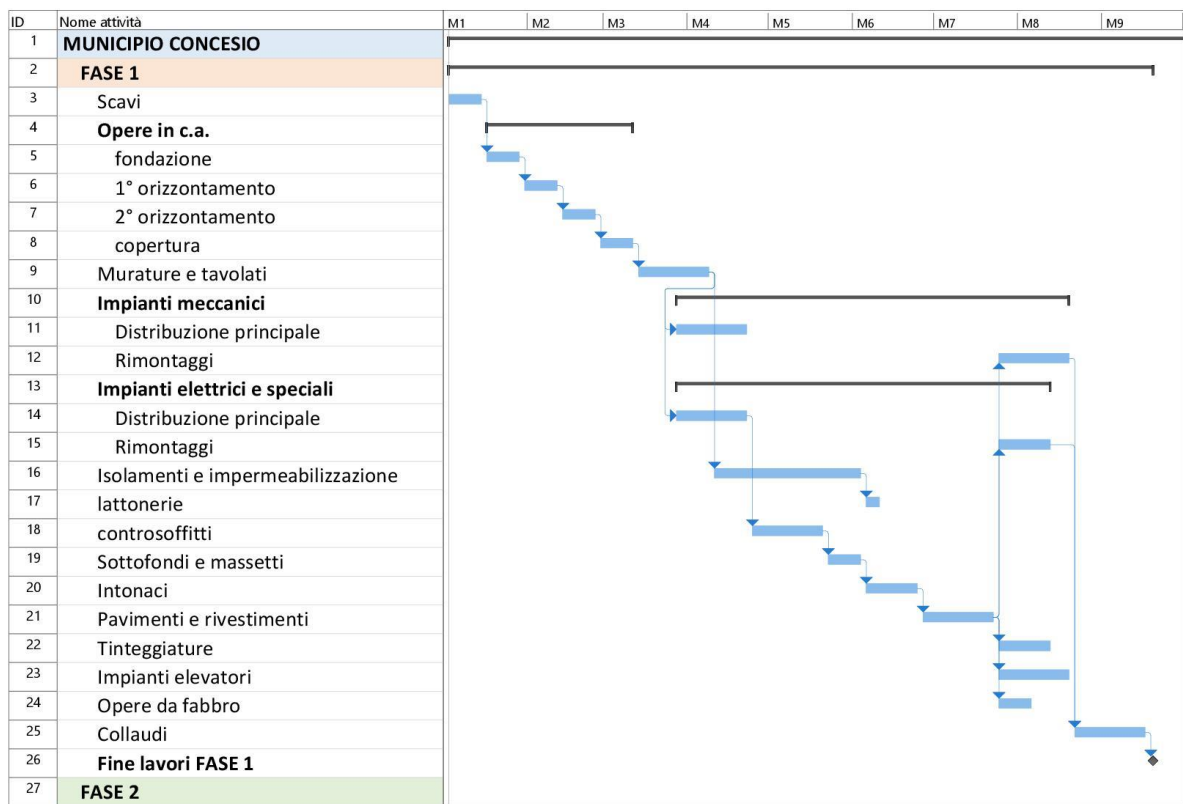
Il primo step comporta la demolizione di una porzione di edificio, corrispondente alla parte posta a nord caratterizzata dall'assenza del piano interrato, e la costruzione di un primo blocco posto a ovest dell'edificio

esistente, in cui verranno collocati al piano rialzato i principali servizi alla cittadinanza e al piano primo gli uffici del Settore Tecnico oggi insediati in un altro edificio.

In questo primo blocco è prevista la realizzazione di un piano interrato destinato agli archivi e ai locali tecnici.



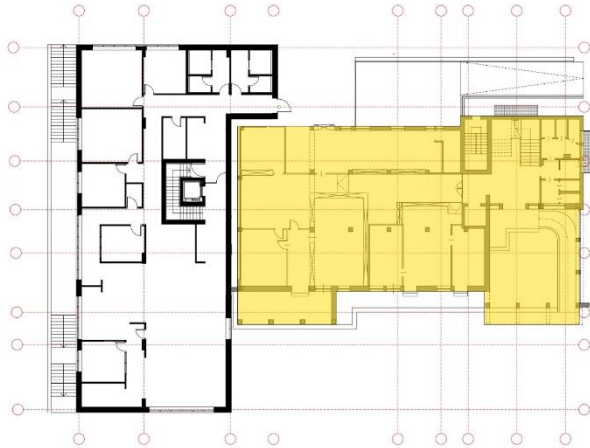
La durata stimata per la realizzazione delle opere e garantire l'agibilità della porzione di edificio oggetto della FASE 1 è di 9 mesi. Di seguito Diagramma di Gantt riferito alla FASE 1 con l'individuazione delle principali attività e rispettiva durata.



FASE 2

Al termine della prima fase si procederà al trasferimento delle attività nel nuovo edificio e successivamente alla demolizione di quello esistente (fase 2.1) e alla costruzione del secondo blocco che si collegherà funzionalmente al primo (fase 2.2).

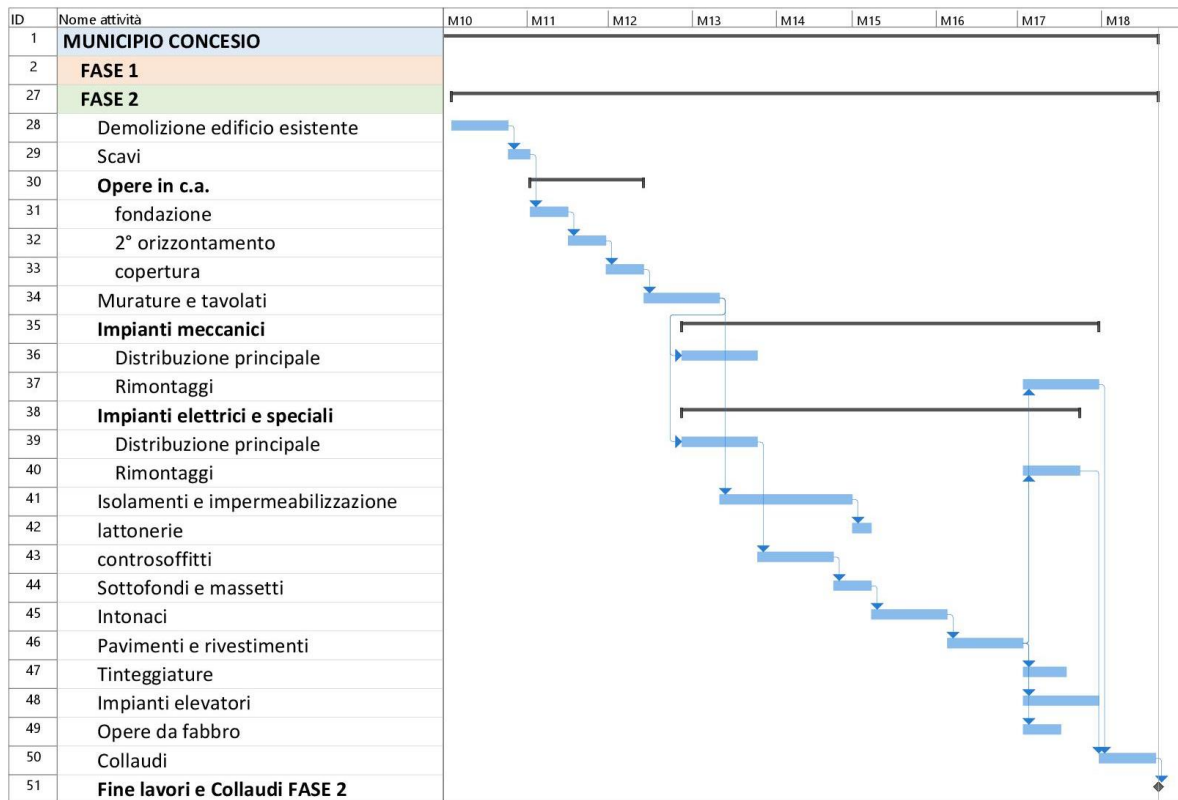
FASE 2.1



FASE 2.2



La fase di cui al presente punto avrà una durata complessiva di 9 mesi. Di seguito Diagramma di Gantt riferito alla FASE 2 con l'individuazione delle principali attività e rispettiva durata.



STIMA DEI COSTI – DATI DI PROGETTO

Alla luce di quanto sopra esposto si è provveduto alla stima economica del nuovo intervento il cui importo risulta incrementato rispetto alla precedente previsione di spesa.

Tale aumento è dovuto principalmente :

- alla demolizione dell'edificio esistente;
- alla realizzazione ex-novo delle superfici dell'edificio esistente ,mq 1250 circa;
- alla maggior estensione del nuovo piano interrato adibito ad archivi e locali tecnici (300 mq);
- alla realizzazione per fasi dell'intervento;
- all'aumento dei costi dei materiali

STIMA DEI COSTI FASE 1

a1)	FASE 1	€ 2.394.517,67
a1.1)	Scavi e Rinterri	136.357,28 €
a1.2)	Opere in c.a.	446.260,19 €
a1.3)	Vespai, Sottofondi e Massetti	11.900,27 €
a1.4)	Pavimenti e Rivestimenti	178.504,08 €
a1.5)	Isolamento e Impermeabilizzazione	182.842,72 €
a1.6)	Murature e Tavolati	109.085,83 €
a1.7)	Facciata ventilata	- €
a1.8)	Intonaci	43.696,31 €
a1.9)	Controsofitti	65.079,61 €
a1.10)	Opere in ferro	21.693,20 €
a1.11)	Opere da pittore	23.552,62 €
a1.12)	Serramenti esterni	239.245,05 €
a1.13)	Serramenti interni	20.453,59 €
a1.14)	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	416.509,51 €
a1.15)	Impianto elettrico	304.324,66 €
a1.16)	Impianti elevatori	65.699,42 €
a1.17)	Lettonerie	9.916,89 €
a1.18)	Demolizioni	25.000,00 €
a1.19)	Pareti in lamiera	- €
a1.20)	Oneri per la sicurezza FASE 1	94.396,43 €

STIMA DEI COSTI FASE 2

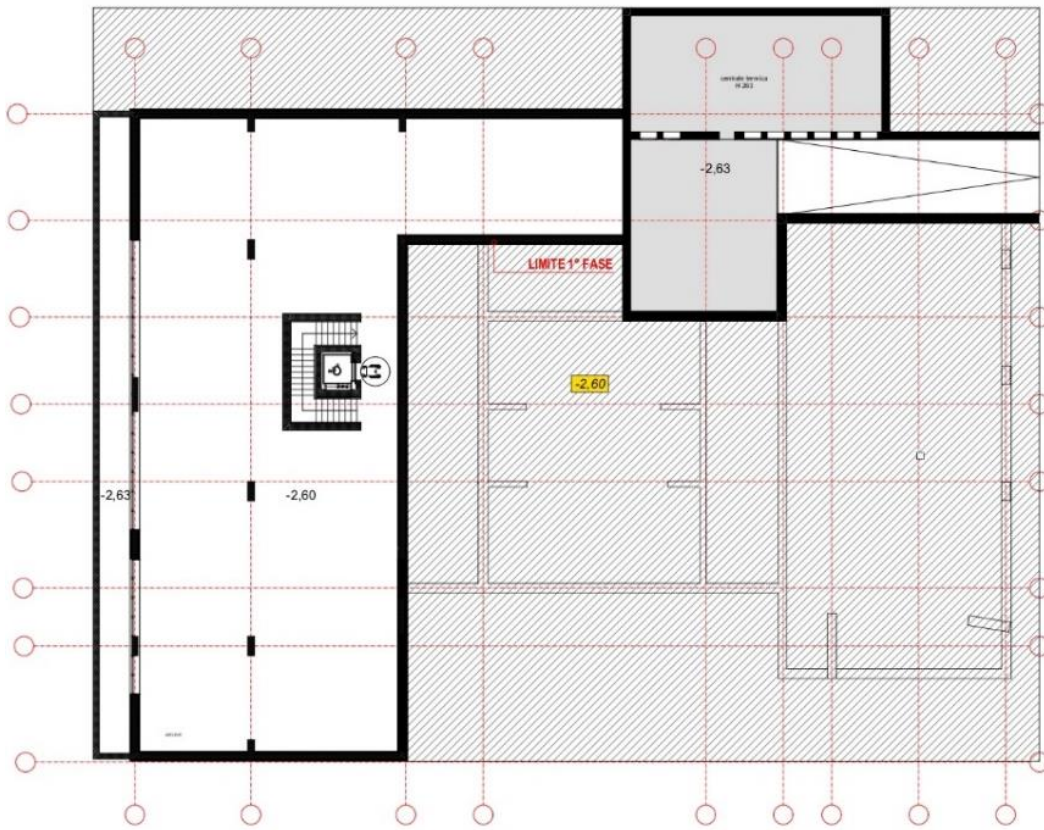
a2)	FASE 2	€ 1.575.482,33
a2.1)	Scavi e Rinterri	83.642,72 €
a2.2)	Opere in c.a.	273.739,81 €
a2.3)	Vespai, Sottofondi e Massetti	7.299,73 €
a2.4)	Pavimenti e Rivestimenti	109.495,92 €
a2.5)	Isolamento e Impermeabilizzazione	112.157,28 €
a2.6)	Murature e Tavolati	66.914,17 €
a2.7)	Facciata ventilata	- €
a2.8)	Intonaci	26.803,69 €
a2.9)	Controsofitti	39.920,39 €
a2.10)	Opere in ferro	13.306,80 €
a2.11)	Opere da pittore	14.447,38 €
a2.12)	Serramenti esterni	146.754,95 €
a2.13)	Serramenti interni	12.546,41 €
a2.14)	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	255.490,49 €
a2.15)	Impianto elettrico	186.675,34 €
a2.16)	Impianti elevatori	40.300,58 €
a2.17)	Lettonerie	6.083,11 €
a2.18)	Demolizioni	122.000,00 €
a2.19)	Pareti in lamiera	- €
a2.20)	Oneri per la sicurezza FASE 2	57.903,57 €

STIMA SOMME A DISPOSIZIONE

A) OPERE DA APPALTARE		
A.1	SOMME A BASE DI GARA	3.817.700,00 €
A.2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	152.300,00 €
TOTALE OPERE		3.970.000,00 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	IVA AL 10% SUI LAVORI	397.000,00 €
	SPESE TECNICHE -studio fattibilità - progettazione definitiva	137.500,00 €
	progettazione esecutiva - sicurezza e verifica	98.000,00 €
	direzione lavori e sicurezza	150.000,00 €
	verifica progetto definitivo	9.650,00 €
	collaudo statico	10.000,00 €
	collaudo tecnico amministrativo	18.000,00 €
B.2	totale	423.150,00 €
B.3	cassa ed IVA su spese tecniche (B.2)	113.742,72 €
B.4	spese CUC , gara ed ANAC	20.000,00 €
B.5	fondo art. 113 dlgs 50/2016 (1,5% importo dei lavori)	59.550,00 €
B.6	indagini diagnostiche compreso IVA (determina n. 385/211)	13.962,90 €
B.7	pratica V.V.F. finale compreso cassa e IVA	12.000,00 €
B.8	pratica energetica - compreso certificato energetico compreso cassa e IVA	12.000,00 €
B.9	pratica catastale compreso cassa e IVA	6.000,00 €
B.10	spese per allacciamenti	20.000,00 €
B.11	imprevisti e varie	132.594,38 €
	spese per traslochi	20.000,00 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		1.230.000,00 €

L'importo totale dell'intervento dato dalla somma della STIMA DEI COSTI FASE 1, STIMA DEI COSTI FASE 2, STIMA DEI COSTI A DISPOSIZIONE risulta pari a **€ 5 200 000,00**

PIANO INTERRATO



PIANO RIALZATO

