

# COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 – 25050 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



## UFFICIO TECNICO COMUNALE

### STUDIO DI FATTIBILITA'

(art. 128 - D.L.gs 163 del 2006)

### “ MARCIAPIEDE IN VIA MARTIGNAGO ”

Ome li luglio 2014

Allegato \_\_\_\_\_  
alla delibera di C.C.  
n. 29 del 5/8/14  
Il SINDACO  
Aurelio Filippi  
COMUNE DI OME  
SECRETARIO COMUNALE  
(Dr. Giuseppe Vitali)

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fior)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi della realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento con la località *Martignago* che collegherà l'attuale marciapiede che termina poco dopo il bivio con via S. Michele, all'ingresso della località, in prossimità dell'incrocio con via Marconi. Il percorso pedonale si dovrà sviluppare in fregio alla strada comunale sul lato sud, per uno sviluppo stimato in circa 150 m;

### b) Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Il nuovo percorso pedonale garantirà il collegamento pedonale con il centro di Ome.

### c) Risultati ed effetti attesi

Il percorso consentirà di disporre finalmente di una viabilità pedonale in sede propria, assicurando nel contempo in condizioni di sicurezza, il collegamento in direzione Sud del territorio di Ome e al suo centro dove sono collocati i servizi principali.

### d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome.

### e) Modalità di gestione

La gestione sarà posta a carico del Comune di Ome.

## 2) fattibilità tecnica

### a) scelta di base

la scelta di base si pone come naturale completamento della marciapiede esistente che è già posto sul lato sud. Data la presenza di un dislivello tra la sede stradale e il piano di campagna sarà necessario realizzare un manufatto di sostegno.

### b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

### c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la costruzione del marciapiede, può essere in prima approssimazione quantificato in €. 100.000,00. Tale somma comprende oltre ai lavori veri e propri che sono stati preventivati in €. 76.500,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, la spesa per l'acquisto delle aree, quelle per la redazione dei frazionamenti e le spese per i rogiti notarili;

### d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

il costo per l'acquisizione dell'area necessaria, la cui superficie è stata stimata in circa 400 m<sup>2</sup>, che appartenente a soggetti terzi, può essere stimato in €. 8.000,00 ipotizzando di applicare il prezzo di esproprio, valutato in € 20,00 al m<sup>2</sup>, comprensivo della quota per il riconoscimento di eventuali frutti pendenti.

### e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

oltre alla realizzazione dell'opera e alla spesa per l'acquisizione delle aree a carico del Comune dovranno essere poste anche le spese tecniche per la redazione dei frazionamenti e quelli per gli atti Notarili di compravendita.

### 3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

#### a) compatibilità urbanistica

Il P.G.T. che è stato approvato e che diverrà efficace nel corso del 2014 contiene la previsione della nuova opera, assicurandone la conformità urbanistica.

#### b) descrizione sintetica dell'impatto ambientale e misure compensative (VIA – VAS)

L'impatto ambientale che ne deriverà può essere considerato trascurabile poiché l'opera, finalizzata alla realizzazione di un percorso pedonale, rientra tra le iniziative dirette allo sviluppo sostenibile della mobilità urbana.

#### c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

la pavimentazione del marciapiede è prevista in calcestruzzo, rivestito da uno strato di tappetino d'usura in asfalto. Tale finitura avrà lo scopo, da un lato di assicurare la percorribilità data dell'uniformità del piano di calpestio e dall'altro garantirà la durabilità nel tempo;

### 4) sostenibilità finanziaria

#### a) stima dei costi di gestione

non sono previsti particolari costi di gestione, salvo l'ordinaria spesa di manutenzione e di pulizia periodica, il cui costo può essere previsto in circa 50 €/anno;

#### b) sostenibilità a carico del Comune

la spesa per le manutenzioni trova la copertura nei capitoli della manutenzione annuale ordinaria;

### 5) procedure

#### a) idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree / immobili;

la scelta dell'area è frutto di una valutazione che prevede il prolungamento del marciapiede esistente che risulta già collocato sul lato sud. Per la sua realizzazione si renderà necessario acquisire aree di proprietà di terzi, dell'estensione di circa 400 m<sup>2</sup>, mediante il ricorso all'accordo bonario o in caso del mancato raggiungimento, attivando la procedura espropriativa.


#### b) descrizione dei passaggi procedurali per ottenere i N.O., autorizzazioni, ecc.

per la realizzazione dell'opera non dovranno essere acquisiti permessi particolari ;

#### c) stima dei tempi previsti

per la realizzazione dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 12 mesi, compresi, progetti, acquisizione di N.O., procedure espropriative e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Ing. Giovanni Fiori



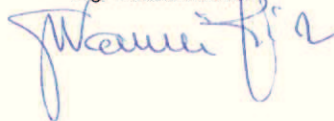
## STUDIO DI FATTIBILITA'

### QUADRO ECONOMICO " nuovo marciapiede in collegamento con MARTIGNAGO "

		<b>Lavori</b>		
<b>A</b>	<b>nuove opere di urbanizzazione</b>			
A.1	ampliamento marciapiede	€	<u>73 000,00</u>	
	totale lavori a =	€	<u>73 000,00</u>	
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	73 000,00
<b>B</b>	<b>opere di Manutenzione</b>			
B.1		€	<u>-</u>	
		€	<u>-</u>	
	totale dei lavori a =	€	⇒	<u>-</u>
	<b>importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €</b>			<b>73 000,00</b>
<b>C</b>	<b>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</b>			
C.3	nuovo marciapiede	€	<u>3 500,00</u>	
			3 500,00	
			⇒	3 500,00
<b>D</b>	<b>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)</b>			
D.3		€	<u>-</u>	
	importo totale oneri della sicurezza	€	<u>-</u>	
			⇒	<u>-</u>
	<b>totale oneri della sicurezza = €</b>			<b>-</b>
	<b>importo totale dei lavori a base d'appalto = €</b>			<b>76 500,00</b>
<b>E</b>	<b>somme a disposizione dell'Amministrazione</b>			
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	7 650,00	
E.2	IVA 21% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 0% di € 76 500,00	€	-	
E.4	spese tecniche frazionamenti compresa CASSA e IVA	€	3 000,00	
E.5	acquisizione aree e spese notarili	€	11 000,00	
E.6	Incentivo art. 92 DLgs 163/2006 2% su € 76 500,00	€	1 530,00	
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>320,00</u>	
	totale delle somme a disposizione = €		⇒	<u>23 500,00</u>
	<b>costo totale dell'intervento = €</b>			<b>100 000,00</b>

25 luglio 2015

il Tecnico Comunale  
Ing. Giovanni Fiori



# COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 – 25050 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



UFFICIO TECNICO COMUNALE

## STUDIO DI FATTIBILITA'

(art. 128 - D.L.gs 163 del 2006)

### “ STRUTTURA DI RISTORO A SUPPORTO DELL'AREA DEL PARCO DELLE TERME DI OME”

Ome li 25 LUGLIO 2014

Allegato \_\_\_\_\_  
alla delibera di C.C. \_\_\_\_\_  
n. 99 del 8/3/14

Il Sindaco  
IL SINDACO  
Aurelio Filippini

Il Segretario Comunale  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr. Giuseppe Vitali)

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fior)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento che prevede la realizzazione di una nuova struttura di ristoro (bar) a servizio dell'area del Parco delle Terme di Ome.

L'intervento si ritiene opportuno, in quanto si innesta nel contesto del completamento dei lavori di riqualificazione dell'area del bacino minerario delle Terme di Ome, con la formazione anche del "bosco delle querce". La nuova struttura verrebbe incassata nel dislivello esistente tra l'ingresso alla terme e il parco. In tal modo risulta efficacemente a servizio sia della struttura termale sia del parco.

### b) Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Per la realizzazione dell'opera si prevedono sinergie con altri soggetti pubblici e privati, con il cofinanziamento da richiedere agli enti superiori (Regione) e il contributo derivante da privati nella forma del project financing o altra iniziativa equivalente (Concessione ecc.). Il Privato avrebbe quindi la possibilità di gestire la struttura per un numero di anni, per rientrare della somma anticipata, da parametrare e definire in relazione ai costi sopportati.

### c) Risultati ed effetti attesi

Il Parco delle Terme e la struttura Termale potrebbero finalmente disporre di un punto di ristoro qualificato e ben attrezzato e che potrebbe costituire un elemento richiamo in termini di fornitura di servizi, anche in relazione alla vicinanza al percorso ciclopedonale "Valeriana" e all'antico Borgo del Maglio.

In particolare data la vicinanza con la Clinica S. Rocco, potrebbero essere sviluppata, nel periodo estivo, la possibilità di usufruire di un punto ristoro per la pausa pranzo.

Inoltre, potrebbero essere definite delle sinergie per la gestione di alcuni servizi, che in prima ipotesi potrebbero essere inquadrati nell'attività di pulizia e di guardiania del parco stesso.

### d) Soggetto attuatore dell'intervento

Per l'attuazione dell'intervento si potrebbe fare riferimento ad un Project Financing o ad una Concessione di costruzione e gestione, in relazione alla copertura finanziaria dell'opera.

### e) Modalità di gestione

Trattandosi di una struttura di ristoro, la gestione sarà posta a carico ad un privato.

## 2) fattibilità tecnica

### a) scelta di base

Il luogo individuato per la costruzione del punto ristoro, risulta baricentrico tra le Terme di Franciacorta ed il Parco, e dal punto di vista architettonico, data il suo parziale incasso nel terreno, ben si integra con il contesto ambientale circostante, poiché dalla balconata del bar si dispone di una vista di pregio su tutto il parco.

b) planimetrie del fabbricato e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di realizzazione

il costo presunto per la nuova costruzione, può essere quantificato, in via presuntiva, in €. 180.000,00, comprensivo degli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza ecc.

d) eventuali oneri aggiuntivi

oltre alla spesa per la nuova costruzione dovrà essere aggiunto l'onere degli arredi per l'allestimento del bar, che essendo posti in carico al soggetto privato che effettuerà anche la gestione, non stati quantificati.

### 3) **compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica**

a) compatibilità urbanistica

Il Comune di Ome ha recentemente approvato il P.G.T., che in questo periodo è in fase di pubblicazione da parte della Regione Lombardia. La nuova struttura è compatibile con il PGT e dovrà essere propedeuticamente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T. stesso.

b) descrizione sintetica dell'impatto ambientale e misure compensative (VIA – VAS)

Il progetto, come spiegato in precedenza, sarà inserito nel Piano dei Servizi del nuovo P.G.T. . Il progetto architettonico è stato utilizzato per acquisire il nulla osta ambientale; Il percorso è in fase di conclusione, il cui termine è previsto per la fine del prossimo mese di agosto. L'impatto ambientale che ne deriverà può essere considerato trascurabile.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Per assicurare il rispetto del contesto paesaggistico esistente, il progetto è stato sviluppato per l'incasso parziale dell'edificio nel dislivello esistente nel terreno. I materiali saranno quelli in grado di generare il minore impatto, in relazione allo scopo atteso;

### 4) **Modalità di contabilizzazione del lavoro**

L'opera, nell'ipotesi sia affidata ad un soggetto privato, seguirà per la costruzione, l'iter previsto per tali strutture dal D.L.gs n° 163 del 2006.

### 5) **Finanziamenti**

Il progetto in oggetto farà parte del Programma pluriennale di investimenti comunale per gli anni 2014 - 2016, che sarà approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione 2014.

In questa fase di previsione è stato ipotizzato che il Comune, sia in grado, con mezzi propri, di assicurare la copertura finanziaria. Pertanto il progetto sarà candidato per ottenere un finanziamento regionale per la misura massima possibile e per un importo non inferiore a €. 60.000,00 e ai privati per la quota parte residua.

## 6) sostenibilità finanziaria

### a) stima dei costi di gestione

Con l'ipotesi prospettata, a carico del Comune potranno essere posti esclusivamente i costi per la copertura assicurativa, la cui incidenza può essere stimata in circa 500,00 €/anno;

### b) sostenibilità a carico del Comune

la spesa per le manutenzioni saranno poste a carico del Privato per tutta la durata della gestione;

## 7) procedure

### a) descrizione dei passaggi procedurali per ottenere i N.O., autorizzazioni, ecc.

per la conferma della fattibilità dell'opera e di conseguenza per la sua realizzazione, come già anticipato in precedenza, dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ex art. 142, 1° comma lettera c) del D.L.gs n° 42 del 2004.

L'iter è già stato avviato, ed è stato acquisito il parere della commissione ambientale. La pratica è stata quindi trasmessa alla Soprintendenza di Brescia, la quale ha tempo sino alla fine del prossimo mese di agosto per esprimersi .

### b) stima dei tempi previsti

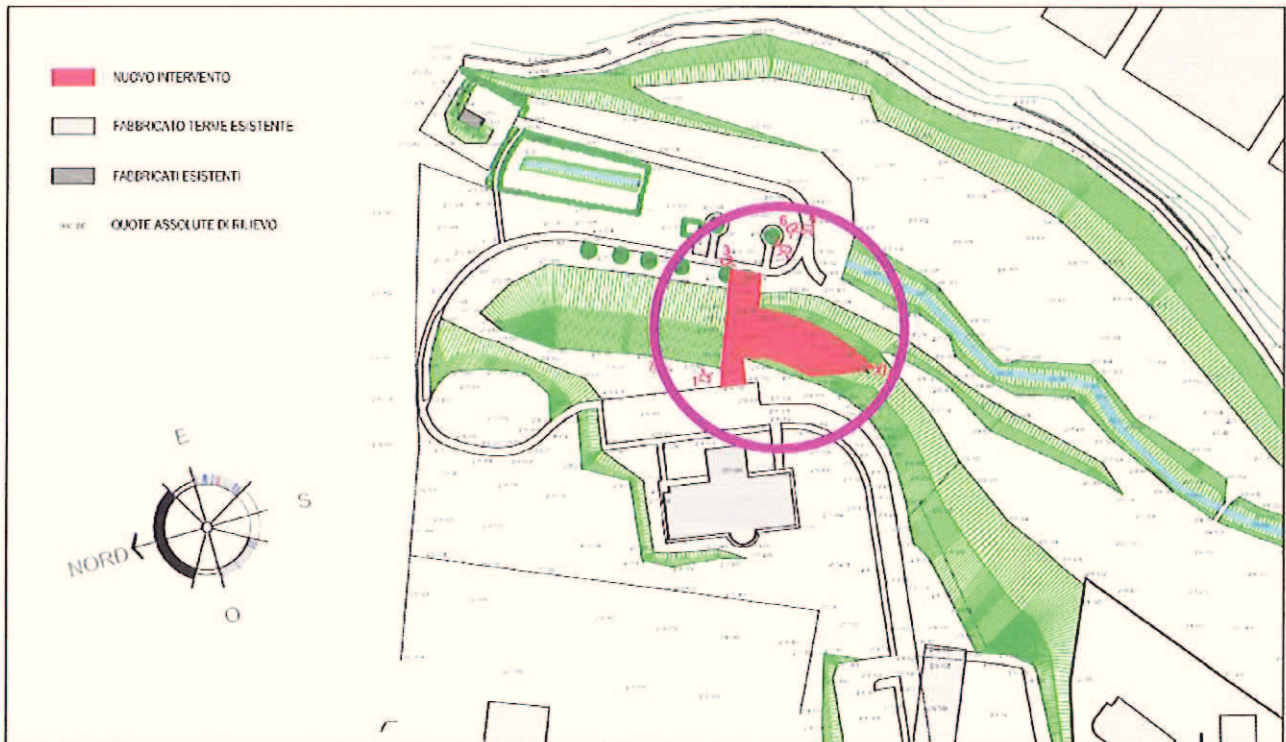
per la realizzazione del dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 12 mesi, compresi, progetti, approvazioni varie e per i lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Ing. Giovanni Fiori

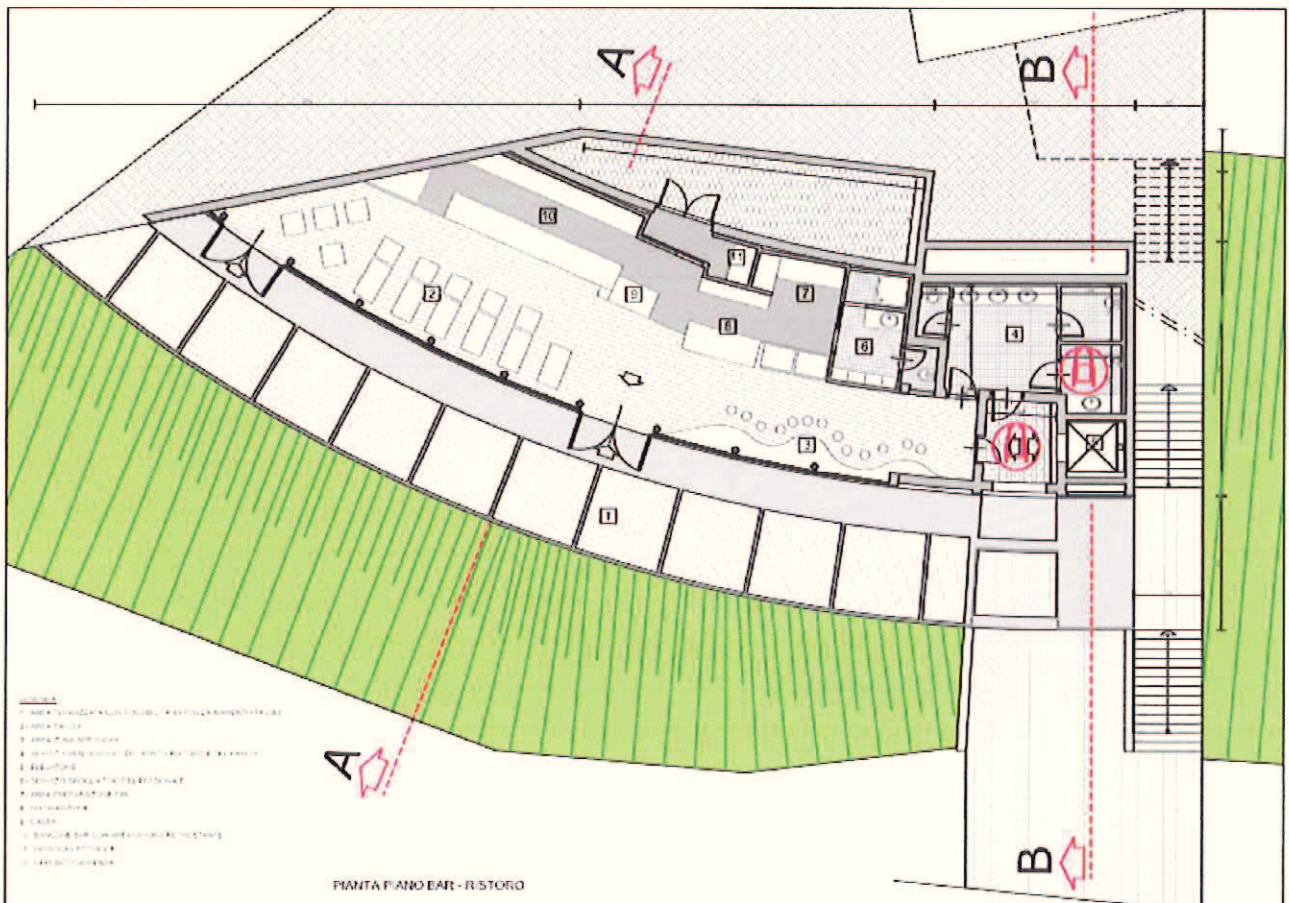




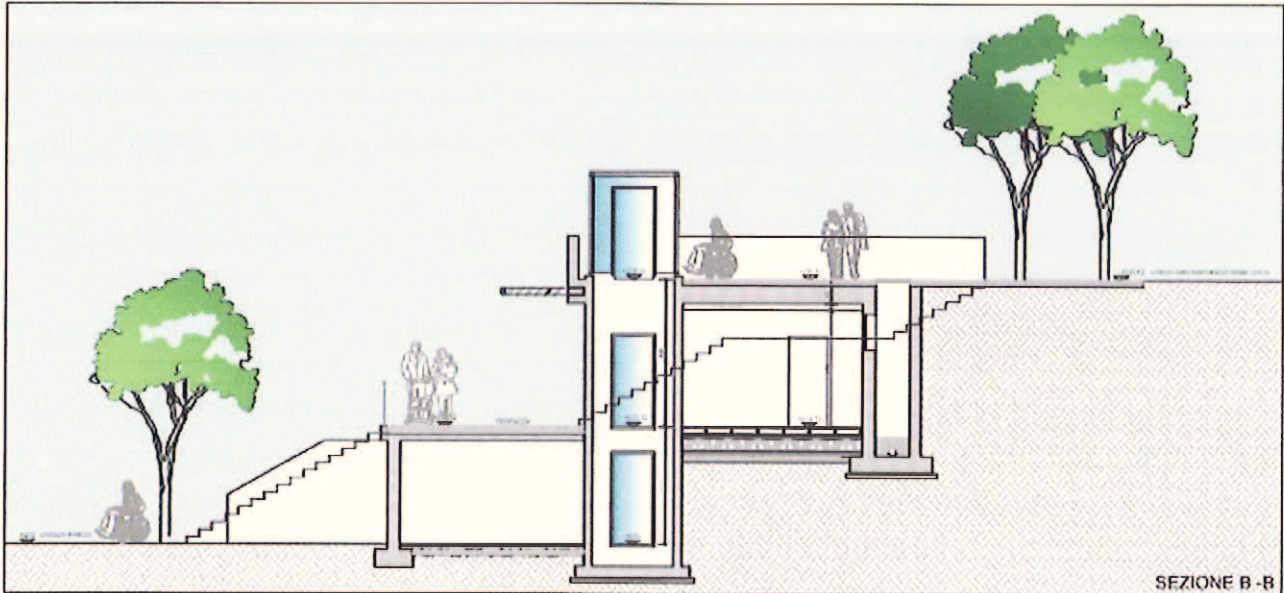
## PLANIMETRIA GENERALE



## PIANTA



SEZIONE



PROSPETTO

