

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)

“ 2° LOTTO DEL RECUPERO FUNZIONALE DEI PIANI 1° E SOTTOTETTO DELLA CASA GIALLA ”

Ome li luglio 2014

Allegato _____
alla delibera di C.C.
n. 29 del 5/8/14
Il Sindaco Aurelio Filippi Il Segretario Comunale Dr. Giuseppe Vitali
IL SINDACO COMUNE DI OME IL SEGRETARIO COMUNALE
(Brescia)

Il Responsabile Area Tecnica

(Ing. Giovanni Fior)

IL BORGO DEL MAGLIO

1.1. L' IDENTITA' DEL LUOGO E IL POLO MUSEALE

Il polo museale è stato istituito nel 2001 (con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 26/11/2001).

La fucina che ospita il *Maglio Averoldi*, risalente al XV secolo, si trova in comune di Ome all'interno di un piccolo borgo attraversato dalla roggia Molinara (o Molinaria), ai piedi del pendio boscoso del Monte Delma.

Tutto il borgo conserva immutato il suggestivo aspetto che lo ha caratterizzato fin dall'origine, frutto della particolare commistione tra il carattere rurale e la presenza artigianale.

Mentre ha ormai cessato di girare la ruota del mulino (ora occupato da un'abitazione privata) che fa corpo con l'edificio della fucina, quella del maglio è stata riattivata e il suo movimento vorticoso può essere osservato all'interno del basso edificio in pietra nel quale l'ultimo fabbro, Pietro Averoldi, ha prodotto fino a pochi anni fa attrezzi agricoli.

Attualmente il Maglio è attivo con finalità didattiche e divulgative dell'antica modalità di lavorazione del ferro ed è visitabile nelle giornate del fine settimana durante tutto il periodo primaverile ed estivo, mentre il piano superiore ospita una esposizione tematica e un laboratorio didattico.

Nel borgo, oltre al Maglio, è presente la *Casa Museo Pietro Malossi*, edificio recentemente restaurato e ora destinato a sede espositiva dei reperti della omonima fondazione.

Nello stesso edificio sono situate una sala riunioni, spazi per esposizioni tematiche temporanee ed è stato allestito anche un laboratorio didattico.

La gestione delle varie attività ludiche e culturali (fiere e feste estive) del Borgo viene svolta anche nei due locali di un ulteriore piccolo edificio, comunemente denominato la *Stalletta*, anch'esso recentemente restaurato.

In adiacenza alla *Stalletta* è stata realizzata una struttura che ospita i servizi igienici e il ricovero delle attrezzature per le manifestazioni che si svolgono nel borgo e nelle aree adiacenti.

Il Museo ha aderito al Sistema museale della Val Trompia (riconosciuto dalla Regione Lombardia) e fa parte della *Via del ferro e delle miniere in Val Trompia*. In questo ambito, si segnala per il fatto che le sue macchine sono in funzione e possono offrire dimostrazioni che rendono la visita in certo modo complementare rispetto a quella dell'altra fucina-museo che fa parte del Sistema triumplino, *I magli* di Sarezzo (più grande e attrezzata ma inattiva, analogamente a quella, vicina, di S. Bartolomeo a Brescia, il Museo del ferro, primo polo del Museo dell'industria e del lavoro).

Il Museo "Pietro Malossi" ha ottenuto il riconoscimento della Regione Lombardia con l'approvazione delle D.G.R. 30 12.02009 n° 10947 accreditando la struttura come sistema museale locale

Lo spazio museale denominato "Borgo del Maglio" per quanto concerne la gestione operativa è stato oggetto di un convenzionamento tra il Comune di Ome e l'associazione Culturale "Il Borgo del Maglio", sottoscritta dalle parti in data 3/8/2012 e registrata al repertorio n° 468 del segretario Comunale.

pietra cresciuto e articolatosi in funzione dell'attività produttiva e del sistema delle acque in esso parzialmente conglobato.

La fucina col maglio occupa il livello seminterrato accessibile dal cortile/passaggio posto sotto al porticato nord. L'ingresso principale ad ovest dà accesso ad una sala lunga e stretta posta lungo il lato sud che comunica con l'ampio locale sopra la sala del maglio.

La parte restante dell'immobile (di proprietà privata) ha destinazione residenziale ed agricola: le murature sono addossate e non ammassate e non comunicano tra loro.

Lo stato di conservazione è discreto, stante la vetustà dell'immobile, e in passato è stato effettuato un intervento di restauro conservativo volto a rendere fruibile in sicurezza l'attività museale legata al maglio.

Recentemente è stato oggetto di un ulteriore intervento funzionale e di adeguamento normativo per agevolare i percorsi di visita e gli spazi espositivi.

Edificio A

Si tratta di un vecchio fabbricato residenziale, utilizzato in passato quale edificio rurale, esistente nel 1852, come riportato nell'estratto del Catasto Austriaco (vedere pag. 9), a pianta quadrata articolato su tre livelli fuori terra con una tettoia bassa addossata successivamente al lato ovest.

L'edificio si compone di più unità abitative collegate in verticale da un angusto vano scala, è di proprietà pubblica ed è attualmente inutilizzato. In occasione dell'acquisto da parte del comune, avvenuto nei primi anni 2000, il fabbricato è stato accatastato come edificio residenziale, ma come si può rilevare sia dalle fotografie, sia da un sopralluogo in sito, è ben evidente la sua origine rurale, sia come impianto sia come conservazione dei vani e delle finiture.

Il fabbricato non presenta particolari peculiarità architettoniche e/o storiche, ma è dotato della austerità formale tipica degli edifici rurali realizzati tra il XIII e il XIX secolo che ben si configura come testimonianza dell'economia rurale tradizionale, che lo porta ad essere ben armonizzato nel contesto.

La struttura è composta da murature portanti in pietra e mattoni e da solette e copertura in legno; lo stato di conservazione di tutto l'immobile e le condizioni statiche delle solette e della copertura sono precari e per qualsiasi previsione di riutilizzo è necessario un intervento di restauro completo, che dovrà essere diretto alla conservazione degli elementi architettonici e ambientali tradizionali, per la riqualificare e valorizzare le caratteristiche costruttive, storiche degli insediamenti rurali di antica fondazione, al fine di assicurarne il risanamento conservativo e il recupero funzionale. L'obiettivo che si potrà raggiungere, potrà rafforzare nella popolazione la consapevolezza dell'identità rurale, attraverso la rivitalizzazione dei fabbricati storici che costituiscono la testimonianza dell'economia rurale tradizionale.

Edificio B – Casa Museo Pietro Malossi

Si tratta del fabbricato residenziale architettonicamente più significativo del borgo, è di pianta rettangolare ed è composto da due corpi di fabbrica distinti seppur strettamente correlati.

La porzione ad ovest è la parte originaria e più "nobile" dell'edificio, articolata su tre livelli, di impianto tipico degli edifici analoghi cinque/seicenteschi con porticato a colonne, locali voltati al piano terreno e loggiato superiore; la parte ad est è poco più che un fienile con soppalco, anche se non priva di dignità formale e ben armonizzata col corpo originario.

Anche in questo caso la struttura è composta da murature portanti in pietra e mattoni, volte al piano terreno pure in pietra e mattoni, solette e copertura in legno, colonne in pietra nel porticato e nel fienile.

Recentemente è stato oggetto di un radicale intervento di restauro conservativo che ha portato a nuova vita l'edificio salvaguardandone le valenze architettoniche presenti.

Edificio C – *Stalletta e C1 – Area attrezzata per manifestazioni*

E' un fabbricato a pianta quadrata di piccola dimensione su due livelli con un unico locale per piano.

La struttura è in muratura di pietra, con volta in mattoni al piano terreno e scala interna e copertura in legno. Come detto sopra è stato recentemente ristrutturato.

Al fabbricato originario è stata aggiunta una nuova copertura in legno sul lato sud per ospitare i servizi igienici in muratura ed un porticato per le manifestazioni all'aperto che spesso si svolgono nella piana adiacente.

Edifici D ed E

Sono gli edifici che completano il Borgo e sono di proprietà privata.

L'edificio D, adiacente alla fucina, è strettamente connesso alla stessa e, analogamente, si è sviluppato in modo funzionale alle attività lavorative e al sistema delle acque che lo attraversano. In passato era infatti sede di un mulino alimentato dallo stesso canale che aziona il maglio; attualmente ha destinazione residenziale con annesse strutture e tettoie agricole.

L'edificio E consiste in un grande locale deposito/fienile composto da una parte di edificazione storica e da una parte più recente e qualitativamente scadente.

Le aree adiacenti

Il Borgo è situato nella piana alle pendici del monte Delma dove scorre una rete di corsi d'acqua tra i quali la roggia che costeggia il borgo e la seriola che aziona il maglio.

Si tratta in generale di terreni agricoli coltivati con andamento digradante verso sud est, attraversati da strade rurali, seriole e canali irrigui tutti segnati da ricca vegetazione spondale e da filari di alberi.

Le pendici nord del monte sono fittamente boscate e la vegetazione lascia bruscamente il posto al terreno coltivato ai piedi del pendio.

Tutta la fascia è coltivata e intervallata da vegetazione spontanea e filari d'alberi lungo i corsi d'acqua; in particolare risultano importanti per la loro stretta relazione con l'abitato i due appezzamenti posti a sud e a ovest del borgo, racchiusi tra lo stesso, il bosco e i corsi d'acqua.

Nell'intorno del borgo alcune "lingue" di terreno racchiuse tra i corsi d'acqua e ricoperte di vegetazione spondale spontanea caratterizzano marcatamente il paesaggio.

Il sistema delle acque

Tutta la zona è fittamente attraversata da numerosi corsi d'acqua che hanno origine da versanti opposti e proseguono nella piana con andamento verso est.

Si tratta dei torrenti e delle seriole Valle, Crosette, Molinaria, Delma, Martignago e di altri corsi e canali irrigui minori.

Il tracciato di questi corsi d'acqua è stato determinato, nella maggior parte dei casi, dall'attività umana, che ne ha sfruttato le acque sia a scopo irriguo che per generare forza motrice.

Tutto il sistema delle acque è regolato da un complesso sistema di chiuse, briglie, stramazzi e incroci che ha da sempre governato i diversi utilizzi e l'entità delle portate in funzione delle varie esigenze (irrigue e artigianali).

Nella zona del borgo giungono due corsi d'acqua (Molinaria e Delma) che si intersecano (senza scambio di acque grazie a un ingegnoso sovrappasso idraulico) immediatamente a ovest dell'abitato per poi proseguire lambendolo a nord e sud e quindi confluire a est.

La seriola che passa a sud dell'abitato fornisce la forza motrice al maglio dal quale l'acqua in eccesso viene canalizzata attraverso gli edifici verso la seriola a nord; il corso a nord prima della confluenza raccoglie anche le acque del torrente Martignago proveniente dalla valle omonima.

Immediatamente ad est della confluenza una briglia garantisce il livello per una captazione che divide nuovamente i corsi che seguono parallelamente il piede del pendio verso il Gandovere, senza

peraltro confluirci. Attualmente il corso più a nord è asciutto, ma si conservano il tracciato e i filari di alberi (salici) che lo costeggiano.

3. - IPOTESI PROGETTUALI E STATO DI ATTUAZIONE

Tutto il Borgo è stato oggetto di uno studio che ha portato alla redazione di un “Documento programmatore” che l’Amministrazione ha approvato in data 15.12.2004

Lo studio ha preso in esame i vari elementi del borgo e del territorio circostante riconsiderandone la fruibilità in funzione delle nuove ipotesi d’utilizzo.

Uno degli obiettivi è di realizzare una completa integrazione tra le funzioni previste negli edifici, il tessuto urbano del borgo, le aree vicine, il sistema delle acque e i percorsi esterni in modo da indurre la percezione del “luogo museo” non solo negli edifici destinati a tale scopo, ma anche in tutta la zona circostante e lungo i percorsi di avvicinamento.

Nella nuova ipotesi di sistemazione tutta l’area all’interno del borgo viene ad assumere la nuova funzione di spazio connettivo strettamente legato all’attività museale.

Il visitatore percorrerà dal parcheggio la strada pedonale di accesso e si muoverà quindi tra i vari edifici con una sensazione di continuità che gli sarà data proprio dalla idonea gestione degli spazi esterni.

Ugualmente le aree circostanti saranno connesse all’attività del borgo e diverranno parte integrante del percorso di visita e delle attività, oltre che ampliamento degli spazi ricettivi e ricreativi.

A questo insieme omogeneo di spazi convergeranno (o ne avranno origine) i percorsi esterni che pertanto saranno a loro volta parte dello spazio museale o tramite verso di esso.

Lo studio ha ipotizzato ovviamente di conservare immutata la destinazione all’interno del *Maglio Averoldi* limitandone l’utilizzo alla funzione museale-espositiva ed esportando in altri edifici le ulteriori funzioni (reception, book-shop, servizi, attività didattiche ecc.).

La sala del maglio non è stata modificata in quanto già “museo di se stessa”, le sale ai piani superiori sono state allestite come sede della esposizione didattica-illustrativa legata all’attività del maglio.

E’ stata recentemente eseguita la riorganizzazione e l’allestimento degli spazi in modo da renderli già visitabili e gestibili nella situazione transitoria in attesa del completamento degli interventi negli altri edifici.

L’edificio A, in sintonia con gli obiettivi contenuti nel bando di cui alla misura 323, sotto-misura B, sarà destinato alla fruizione pubblica con finalità didattiche / dimostrative, quale testimonianza significativa della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie tradizionali e dell’evoluzione del paesaggio.

La destinazione sopra specificata si intende riferita al piano terra della “Casa Gialla”, l’unico che sarà completato e reso funzionale con l’intervento del 1° lotto, oggetto della richiesta di finanziamento. Ai piani superiori, in questa fase non sono state previste destinazioni, in quanto le finiture saranno completate solo al rustico, prive delle finiture e degli impianti interni.

L’edificio B è destinato a sede espositiva dei reperti del “Lascito Malossi” e, anche in virtù della sua particolare valenza architettonica, assume il ruolo di centro per le manifestazioni pubbliche (riunioni, conferenze, convegni, esposizioni temporanee, ecc.).

L’edificio C (“stalletta”) è destinato ad attività di supporto alla funzione museale-espositiva del Maglio.

Nella fase transitoria in attesa del completamento di tutte le opere il piano terreno verrà utilizzato anche come locale sosta e ristoro e appoggio logistico per le scolaresche in visita. Il corpo C1 consiste in un porticato aggiunto sul retro della “stalletta” che ospita i servizi igienici e uno spazio coperto per il supporto alle attività temporanee all’aperto.

I restanti edifici del borgo (di proprietà privata) mantengono la loro attuale destinazione d’uso che viene anzi rivalutata e integrata con l’attività museale garantendo in tal modo la sensazione di un ambiente attivo e vissuto, indispensabile per la corretta lettura del luogo.

È prevista anche la sistemazione delle aree poste negli immediati dintorni del borgo. Quella a ovest racchiusa tra il borgo stesso e i corsi d’acqua con l’individuazione di un percorso pedonale verso le opere di chiusa e regolazione delle acque. L’area maggiore a sud dovrebbe conservare l’attuale coltivazione a prato ed ospitare occasionalmente manifestazioni che richiedano l’utilizzo di spazi più ampi. Anche in questo caso, come per tutte le aree vicine al borgo, è della massima importanza la conservazione della vegetazione spontanea spondale. L’Amministrazione prevede di acquisire la parte restante della piana attualmente di proprietà privata in modo da garantirne la completa fruibilità e l’omogeneità della coltivazione.

L’EDIFICIO A

L’edificio A è sottoposto a vincolo ai sensi del d.lgs. 42/2004 in virtù della vetustà e della proprietà pubblica. Il progetto definitivo di restauro ha ottenuto il nulla osta della locale Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici, in data 25.05.2010 con nota prot. 5538.

4. - ANALISI

– Analisi storica

L’edificio non è presente nella mappa del Catasto Napoleonico, mentre è riportato in quelle successive. Per questa ragione la costruzione dell’immobile è collocabile nella prima metà del XIX secolo, tra il 1810 ed il 1852 (vedere documentazione catastale) alla pagina 11.

Dall’analisi delle tecnologie costruttive, dei segni di strutture preesistenti e della documentazione fotografica si può ipotizzare che l’edificio di chiare origini rurali, si sia evoluto secondo le seguenti tappe:

- 1) Edificazione originaria, nella volumetria attuale, con celle murarie in pietra, orizzontamenti e copertura in legno.
- 2) Sostituzione degli orizzontamenti in legno nella parte est dell’edificio con solai in putrellette e tavelloni. Posa tramezzature interne. Rimozione del solaio di sottotetto e sua sostituzione nella sola porzione orientale dell’edificio con un nuovo solaio in legno. A questo periodo probabilmente risale anche l’aggiunta di locali esterni e la modifica della forometria della facciata (fig. 1). Al piano terreno la porzione ovest non è messa in comunicazione con il resto dell’edificio, probabilmente per un suo uso come rimessa o magazzino.
- 3) Allargamento dei locali esterni con una struttura in legno e lamiera e creazione di una tettoia in tubolari metallici ed onduline in corrispondenza del secondo orizzontamento (fig. 2).
- 4) Demolizione (o crollo) della parte aggiunta dei locali esterni. Dalla documentazione fotografica questo intervento è recente (dopo il 2005).



Figura 1 - Locali esterni attuali e tracce degli interventi precedenti



Figura 2 - Locali esterni nel 2005

- Documentazione catastale

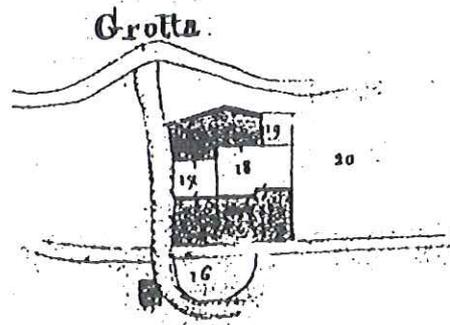


Figura 1 - Estratto mappa Catasto Napoleonico 1810

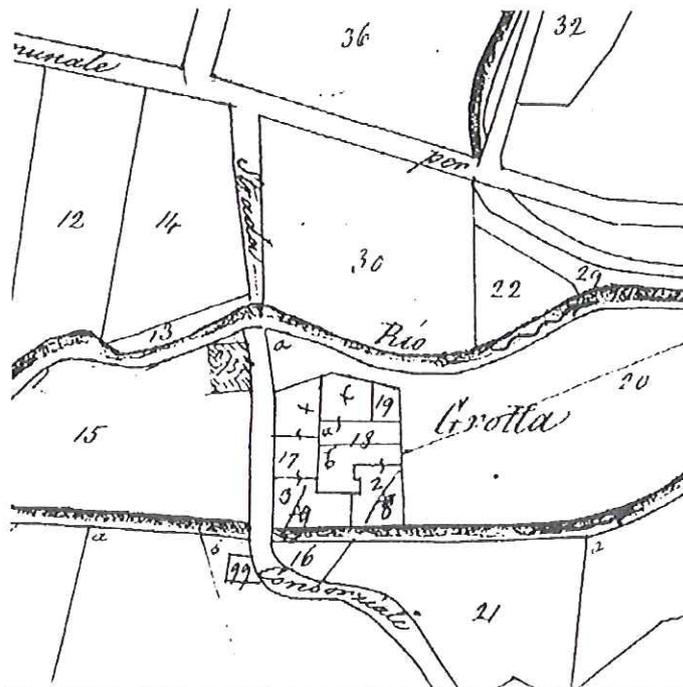


Figura 2 - Estratto mappa Catasto Austriaco (1852) - Comune di Ome fig. 11

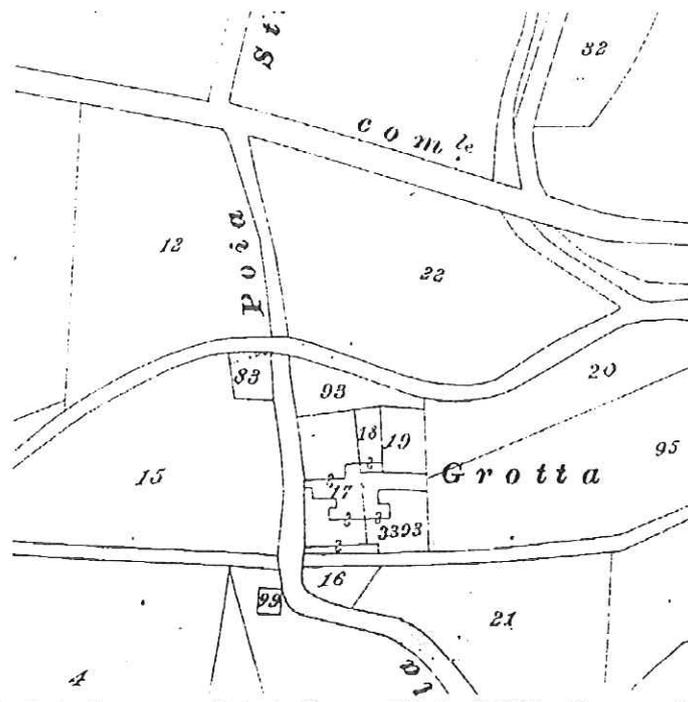


Figura 3 - Estratto mappa Catasto Regno d'Italia (1898) - Comune di Ome fig. 11

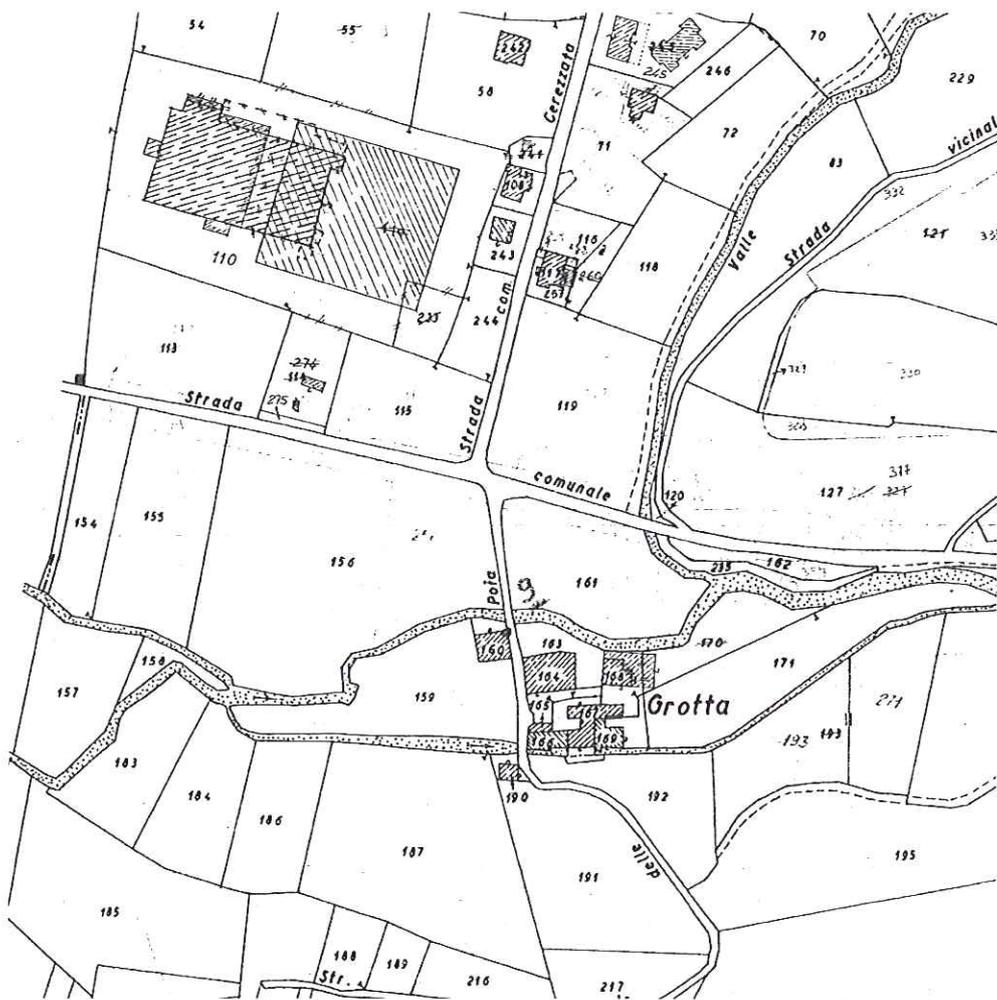


Figura 4 - Estratto mappa N.C.T.R. - Comune di Ome fig. 23

– Analisi architettonica e materica, stato di conservazione

Il fabbricato è collocato in corrispondenza dell'accesso al borgo, e ne costituisce l'ultimo ampliamento in ordine cronologico. La pianta è a base regolare approssimabile ad un rettangolo con una aggiunta di modeste dimensioni più recente sul lato occidentale.

L'edificio è articolato su tre livelli ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato all'ultimo piano sul lato meridionale.

La struttura è composta da tre celle murarie in pietra con orizzontamenti e copertura in legno. Nella parte est dell'edificio i solai in legno sono stati successivamente sostituiti da solette in putrellette e tavelloni di spessore minore dando luogo ad un leggero dislivello tra le due zone. Le condizioni statiche delle murature portanti di tutto l'immobile appaiono ancora soddisfacenti anche se richiedono interventi localizzati di ricucitura e consolidamento.

Lo stato di conservazione degli orizzontamenti e della copertura in legno è invece decisamente compromesso: gli assiti sono fatiscenti, quasi tutti gli elementi delle orditure (travi e travetti) sono deteriorati in maniera irreversibile ed è possibile ipotizzare il recupero funzionale solo per alcuni elementi isolati.

Anche i solai in putrellette e tavelloni sono fortemente deformati e le tavelle mostrano segni di cedimento tali da rendere pericoloso l'accesso ai locali superiori.

Le facciate sono intonacate con intonaci originali al rustico, eccetto che una fascia intonacata al civile sul lato occidentale in corrispondenza dei locali aggiunti.

Lo stato di conservazione degli intonaci delle facciate è precario, con numerosi distacchi, lacune, rappezzi (anche cementizi), efflorescenze, ecc.

Tutti le aperture hanno i serramenti in pessimo stato di conservazione, con numerosi elementi disgregati o mancanti. Gli architravi in legno sono spesso scoperti dall'intonaco e presentano evidenti segni di deterioramento e cedimenti.

Le finestre del piano terreno sono prive di davanzale e chiuse da inferriate; ai piani superiori hanno davanzale in pietra di Sarnico e ante in legno (ormai fatiscenti o mancanti). Il portone di ingresso è stato sostituito da un telaio provvisorio con fogli di cellophane.

Al piano terreno si distinguono due zone con accessi indipendenti.

La porzione occidentale consiste in un unico ampio locale destinato a deposito agricolo il cui soffitto è costituito da un solaio in legno a vista con travetti ed assito in pessimo stato (legno con marcescenze) e staticamente non più recuperabili. Il pavimento è in battuto di cemento non omogeneo e le pareti hanno intonaco al rustico in pessimo stato di conservazione con numerosi rappezzi e danneggiamenti.

Nella porzione orientale, che costituisce l'abitazione rurale, i solai, in putrellette e tavelloni intonacati, presentano significativi segni di deformazione e le tavelle mostrano segni di possibile rottura fragile. Il soffitto delle stanze verso nord è già stato rinforzato con una putrella in acciaio.

Le pareti sono intonacate al civile e si notano diffuse fessurazioni, soprattutto nelle tramezze di più recente costruzione. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica di scarso valore e pessimamente conservati.

L'accesso al piano primo avviene mediante una scala a rampa unica con struttura in cemento armato e gradini in pietra di Sarnico.

Come per il piano terra si possono individuare due zone con caratteristiche dei soffitti distinte: solaio in legno a vista per la parte ovest e in putrellette e tavelloni intonacati per la parte a est. Lo stato di conservazione è analogo a quelli sottostanti con situazione statica decisamente precaria.

Le pareti sono intonacate al civile in cattivo stato di conservazione con diffuse fessurazioni, distacchi e numerose patine di tinteggiatura ormai sfarinate.

I pavimenti sono in piastrelle di cemento liscio con numerose fessurazioni e lacune per la elevata

deformazione e flessibilità delle solette.

La scala prosegue fino al secondo piano, con i gradini della seconda rampa non rivestiti in pietra. L'accesso avviene nel loggiato, aperto verso sud, con tetto a vista, pareti intonacate al rustico e pavimento in battuto di cemento (la cartella superiore della soletta in putrellette e tavelloni) con diffuse fessurazioni ed evidenti segni di cedimento.

Sul lato nord si trovano due stanze con pavimento in battuto di cemento liscio ad imitazione delle piastrelle, pareti intonacate al civile e controsoffitto in perline verniciate con vistosi problemi di umidità.

La parte ovest è un unico vano con tetto a vista e pavimento in cotto fortemente danneggiato. Le pareti in pietra presentano significative crepe in corrispondenza degli architravi delle finestre. Gli intonaci sono al rustico ed in cattivo stato. In questa zona non sono presenti infissi.

La copertura è in legno con travi circolari, travetti ed assito in pessimo stato di conservazione e non più recuperabili per funzioni statiche. Il manto di copertura è in coppi. Il pilastro centrale di sostegno della trave di colmo presenta fessure in corrispondenza dell'innesto sul muro.

I locali aggiunti sul lato ovest dell'edificio principale consistono in due piccoli vani in muratura con soletta di copertura in legno cui era stato aggiunto un locale superiore ora crollato o rimosso. Lo stato di conservazione e la situazione statica sono fatiscenti (al limite del crollo).

5. - PROGETTO

- Le scelte progettuali del 2° LOTTO

Il progetto del 2° lotto, prevede il recupero dei locali posti al piano 1° e quello del sottotetto. Le opere da realizzare sono le c.d. opere interne e gli impianti, in quanto il recupero della struttura avrà trovato compimento con l'attuazione del 1° lotto, che lascerà i suddetti due piani finiti al rustico. In questa fase sono pertanto previsti :

- impianti elettrici ;
- impianti idrotermosanitari;
- impianto di raffrescamento;
- impianti d'antintrusione;
- tramezzature interne e intonacature ;
- pavimentazioni delle scale e dei piani;
- serramenti;
- allacciamento ai servizi.

La stima di questi costi per i due livelli è di €. 200.000,00 dei quali €. 160.000,00 per lavori.

Ai piani superiori, in questa fase non sono state previste destinazioni, in quanto le finiture saranno completate solo al rustico, prive delle finiture e degli impianti interni.

- L'intervento

E' previsto che l'intervento sia di restauro conservativo con particolare attenzione agli elementi di valenza architettonica per i quali sarà operato il recupero funzionale.

I prospetti esterni di tutto il complesso verranno riportati alla configurazione originale, mantenendo le aperture esistenti con la sola eliminazione o riconfigurazione di quelle evidentemente aggiunte o modificate in epoche successive.

Verrà mantenuto l'elemento caratterizzante della loggia nella sua configurazione attuale.

Si procederà ove possibile al ripristino degli intonaci esistenti e al completamento delle lacune con nuovi intonaci a base di calce naturale.

I serramenti, non più recuperabili, saranno sostituiti con nuovi in legno di disegno simile agli esistenti.

Le finiture saranno conformi all'aspetto originale con solai e copertura in legno a vista, pavimenti in cotto naturale (ove possibile di recupero), tinteggiature in latte di calce.

Verranno migliorate le prestazioni energetiche ed il confort abitativo dell'edificio tramite la realizzazione di una controparete interna con isolamento in intercapedine, la coibentazione della copertura e la scelta di serramenti energeticamente efficienti.

L'impiantistica sarà di tipo civile tradizionale.

La generazione di calore per riscaldamento sarà effettuata per mezzo di un sistema a pompa di calore. Tale soluzione impiantistica consentirà l'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dal sistema fotovoltaico, quindi da fonti rinnovabili, realizzato nel corso del mese di dicembre 2012 dal comune di Ome, e posto sul Palazzetto dello Sport. La potenza dell'impianto di poco inferiore a 100 kWh, consentirà, attraverso lo scambio energetico denominato "scambio altrove" di utilizzare l'energia elettrica prodotta dalla fonte rinnovabile per l'alimentazione delle apparecchiature e impianti collocati nel contesto del territorio comunale, purchè appartenenti al Comune, come nel caso in specie. L'energia elettrica sarà l'alimentazione anche dello scada acqua ad accumulo da utilizzare per gli usi igienico sanitari. Il raffrescamento e il controllo dell'umidità interna, sarà garantito sempre dal sistema a pompa di calore, già previsto per il riscaldamento. I terminali di emissione saranno fan-coils a mobiletto collocati nei vari locali, in posizione defilata e architettonicamente più adatta.

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale sottotraccia.

I tracciati dei nuovi impianti verranno posizionati nei nuovi sottofondi dei pavimenti con tracce murarie minime limitate alle risalite ove necessarie.

8 - quadro economico

QUADRO ECONOMICO - PROGETTO 2° lotto
RESTAURO E RISANAMENTO "CASA GIALLA" - EDIFICIO "A"
PIANI PRIMO E SOTTOTETTO

a) lavori del 2° lotto		155 000,00	
	totale lavori = €	155 000,00	
	importo totale stimato dei lavori = €	⇒	155 000,00
c) oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008)			
importo stimato	€	5 000,00	
	importo totale oneri della sicurezza = €	⇒	5 000,00
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €	160 000,00	
d) somme a disposizione dell'Amministrazione			
IVA 10 % sui lavori	€	16 000,00	
Sp. Tecniche progettazione e D.L. e Coord. Sicurezza	€	16 000,00	
Inarcassa 4% e IVA al 22%		4 300,80	
Incentivo art. 92 co) 5 D.L.gs 163 del 2006	€	1 280,00	
spese per istruttoria Soprintendenza e quota Autorità Vigilanza	€	200,00	
spese tecniche per gli specialisti a supporto della progettazione - certificazione energetica	€	300,00	
Inarcassa 4% e IVA al 22%	€	80,64	
spese per la validazione del progetto	€	1 800,00	
imprevisti e arrotondam.	€	38,56	
	totale delle somme a disposizione = €	⇒	40 000,00
	costo totale dell'intervento = €	200 000,00	

25 luglio 2014

il Tecnico
 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)

“ RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' DEL CENTRO STORICO – PIAZZA A. MORO ”

Programma triennale LL.PP. – anno 2016

Ome li 25 luglio 2014

Allegato _____	
alla delibera di <u>C.C.</u>	
n. <u>29</u> del <u>5/8/14</u>	
Il Sindaco IL SINDACO <i>Aurelio Filippi</i>	Il Segretario Comunale IL SEGRETARIO COMUNALE <i>(Dr. Giuseppe Vitali)</i>

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento diretto alla riqualificazione della viabilità del Centro Storico di Ome, con l'esecuzione del primo lotto dei lavori per la trasformazione dello spazio oggi destinato a parcheggio in piazza ad uso pedonale mediante la riorganizzazione delle superfici e il rifacimento della pavimentazione della Piazza A. Moro.

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

Il nuovo intervento contribuirà a valorizzare il centro storico di Ome.

c) Risultati ed effetti attesi

L'opera di riqualificazione della Piazza A. Moro, consentirà di destinare lo spazio, oggi utilizzato prevalentemente per la circolazione veicolare e a parcheggio, per la mobilità pedonale, sulla quasi totalità della sua estensione.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con il contributo economico di un Ente superiore, quale la Regione Lombardia, nell'ambito delle iniziative dirette alla riqualificazione degli spazi storici dei centri minori.

e) Modalità di gestione

La gestione sarà posta a carico del Comune di Ome.

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Una volta definita la nuova viabilità e il rifacimento/potenziamento dei sottoservizi, non si rilevano particolari complessità per la realizzazione dell'opera.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la realizzazione della nuova piazza, può essere quantificato complessivamente in €. 100.000,00. Tale somma comprende oltre ai lavori veri e propri che sono stati preventivati in €. 75.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, la spesa per il rifacimento dei servizi e/o il loro potenziamento;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

il progetto non prevede l'acquisizione di aree appartenenti a soggetti terzi, ma di intervenire solo sugli spazi pubblici.

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

oltre alla realizzazione dell'opera a carico del Comune dovranno essere poste anche le spese il rifacimento e/o il potenziamento dei servizi tecnologici sottostanti la nuova pavimentazione. Il costo degli stessi sarà reso noto a seguito dell'acquisizione dei preventivi da parte dei gestori dei servizi stessi. Il Comune si dovrà attivare per verificare quali opere, devono essere obbligatoriamente poste in capo al Gestore.

3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

a) compatibilità urbanistica

L'intervento in argomento non necessita di variante urbanistica, poiché interviene in un'area già appartenente al demanio pubblico. In considerazione della pedonalizzazione dell'area, sarà necessario definire a priori la nuova viabilità che interesserà tutta la zona del centro storico circostante la Piazza. Ciò potrebbe essere affrontato in sede di redazione dello studio viabilistico allegato alla documentazione del nuovo P.G.T..

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. in fase di approvazione e quindi, valutato nella V.A.S. del Piano stesso. 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 pietra (porfido e/o acciottolato con inserti di marmo. Il contesto della Piazza sarà poi completato con lo studio dell'arredo urbano, che comprenderà, sia l'impianto di illuminazione sia le strutture di arredo vere e proprie, quali panchine, aiuole, ecc.

Tale finitura avrà lo scopo, da un lato di riqualificare e impreziosire la Piazza stessa e dall'altro di garantire 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 500 €/anno, per altro già prevista anche nei bilanci attuali;

b) sostenibilità a carico del Comune

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

5) Modalità di contabilizzazione del lavoro

Poiché non possono essere determinate con sufficiente precisione le previsioni di spesa delle varie lavorazioni, i relativi costi, saranno conteggiati "a misura".

L'opera nel suo complesso trattandosi della trasformazione dell'attuale piazza da parcheggio a spazio pubblico pedonalizzato, può classificata quale nuova opera di urbanizzazione. Per quanto riguarda l'IVA l'aliquota da applicare per le nuove opere di urbanizzazione, può essere del 10% mentre per le eventuali opere di carattere manutentivo, l'aliquota dovrà essere del 22%. Le varie percentuali sono state indicate nella redazione del Quadro Economico di spesa.

6) 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.

Il Comune non dispone con mezzi propri di tutta la copertura finanziaria. Pertanto il progetto sarà candidato per ottenere un finanziamento regionale, nella misura di almeno il 40% rispetto al costo dell'intervento stimato in €. 100.000,00, la cui disponibilità consentirà la realizzazione dell'opera.

7) procedure

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

Trattandosi di un intervento di riqualificazione della Piazza, l'area è univocamente determinata. Il progetto dovrà comprendere anche la riqualificazione degli spazi pubblici facenti parte dell'ex scuola elementare per ridefinire complessivamente l'utilizzo di tali spazi.

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., e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fior



STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO " RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' CENTRO STORICO - PIAZZA A. MORO"

		Lavori		
A	nuove opere di urbanizzazione			
A.1	opere stradali e di pavimentazione in materiali lapidei	€	72 500,00	
	totale lavori a =	€	<u>72 500,00</u>	
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	72 500,00
B	opere di Manutenzione			
B.1		€	-	
	totale dei lavori a =	€	<u>-</u>	
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €			72 500,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)			
C.3	opere stradali e di pavimentazione in materiali lapidei	€	2 500,00	
	totale lavori a =	€	<u>2 500,00</u>	
			⇒	2 500,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)			
D.3		€	-	
	importo totale oneri della sicurezza =	€	<u>-</u>	
			⇒	-
	totale oneri della sicurezza = €			2 500,00
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €			75 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione			
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	7 500,00	
E.2	IVA 21% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 7% di € 75 000,00	€	5 250,00	
E.4	incassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	1 411,20	
E.5	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di € 75 000,00	€	3 000,00	
E.6	incassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	806,40	
E.7	acquisizione aree, frazionamenti e spese notarili	€	-	
E.8	spese tecniche per rilievi	€	1 000,00	
E.9	incassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	268,80	
E.10	spese per spostamento sottoservizi	€	5 000,00	
E.11	Incentivo art. 92 DLgs 163 del 2006: 0,8 % su € 75 000,00	€	600,00	
E.12	validazione progetto esecutivo e assicurazione	€	100,00	
E.13	imprevisti e arrotondam.	€	63,60	
	totale delle somme a disposizione =	€	<u>25 000,00</u>	
	costo totale dell'intervento = €			100 000,00

25 luglio 2014

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)

“ RESTAURO IMMOBILE PER AMPLIAMENTO DELLA BIBLIOTECA COMUNALE ”

Ome li 25 LUGLIO 2014

Allegato _____
alla delibera di _____
n. 29 del 5/8/14

Il Sindaco
IL SINDACO
Aurelio Filippi

Il Segretario Comunale
SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Giuseppe Vitali)

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento che prevede l'ampliamento dell'attuale biblioteca collocata nel c.d. "Palazzo Salvi" in via Maestrini. Attualmente la biblioteca si sviluppa al primo piano del fabbricato, sulla parte di proprietà comunale. La porzione adiacente, della superficie di circa 250 m², individuata dal mappale n° 53/p del foglio 21 del N.C.T.R., che è stata acquistata nel 2012 dal Sig. Ghidinelli Gianmaria. Attualmente è disabitata e i locali necessitano di un deciso intervento di adeguamento per poter essere adibiti a biblioteca. Per l'anno 2015 sono stati previsti i lavori di restauro, di adeguamento e di consolidamento per l'ampliamento della biblioteca stessa e per il completare l'obiettivo iniziato con il primo intervento eseguito nel corso del 2009.

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 dall'attuazione di un comparto tra quello inseriti nel P.G.T. .

c) Risultati ed effetti attesi

La biblioteca comunale, soprattutto dopo i lavori del 2008-09, ha conseguito un incremento evidente di utenti, con una tendenza, tutt'ora, in continua crescita. Con l'intervento proposto sarà possibile disporre di una biblioteca di maggiori dimensioni e di un accesso, alla stessa, più adatto potendo utilizzare l'ingresso e la scalinata esistente, che già in passato rappresentava l'accesso principale al piano "nobile" superiore. Sarà inoltre possibile realizzare un ascensore per consentire l'accesso al piano superiore ed eliminare così le barriere architettoniche esistenti.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione finanziaria della Regione Lombardia, alla quale sarà inviata la richiesta di finanziamento nell'ambito delle iniziative dirette alla valorizzazione del patrimonio pubblico e dell'ampliamento dell'offerta culturale oltre al contributo dello standard di qualità versato dai privati, in attuazione di un ambito edificabile del P.G.T. .

e) Modalità di gestione

Trattandosi di una struttura comunale, la gestione sarà posta a carico del Comune di Ome, semplicemente ampliando l'offerta dei locali, senza necessità di incremento del personale.

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Per l'ampliamento della biblioteca, l'unica soluzione economicamente e tecnicamente perseguibile, è stata quella di indirizzare l'estensione sul lato che confina con la porzione di fabbricato appartenente sino al 2012 a terzi.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di realizzazione

il costo presunto per il restauro conservativo e l'adeguamento dei locali per l'ampliamento della biblioteca, può essere quantificato, in via presuntiva, in €. 250.000,00, comprensivo degli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza ecc.

d) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

oltre alla spesa per il restauro a carico del Comune dovrà essere aggiunto l'onere dell'acquisto degli arredi, principalmente scaffalature e tavoli di lettura, che sono state valutate in prima approssimazione in €. 5.000,00, da finanziare separatamente una volta realizzata l'opera.

3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

a) compatibilità urbanistica

In questo periodo il Comune di Ome ha approvato il nuovo P.G.T. in conformità alle indicazioni contenute nella L.R. 12 del 2005. Il P.G.T. diverrà efficace entro la fine del prossimo mese d'agosto. La nuova opera, per l'anno di riferimento, dovrà perciò essere puntualmente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T.. In tal caso sarà assicurata la conformità urbanistica, senza la necessità di ricorrere all'approvazione di una specifica variante

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. , al momento in fase di elaborazione e quindi potrà essere valutato nella V.A.S. del Piano stesso. L'impatto ambientale che ne deriverà può essere considerato trascurabile.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Per assicurare il rispetto del contesto paesaggistico esistente, l'intervento di restauro della porzione da destinare a biblioteca dovrà essere eseguito nel rispetto del sistema strutturale originario e con il riutilizzo di materiali appropriati;

4) Modalità di contabilizzazione del lavoro

L'opera, nel suo complesso trattandosi di un ampliamento di una struttura pubblica può classificata di nuova opera di urbanizzazione. Poichè non possono essere determinate con sufficiente precisione le previsioni di spesa per le varie lavorazioni, i relativi costi, saranno conteggiati "a misura". Per quanto riguarda l'IVA l'aliquota per le nuove OO.UU. sarà del 10% mentre quella per le eventuali opere di manutenzione sarà del 21%. Tali percentuali sono state utilizzate nella redazione del Quadro Economico di spesa.

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.

Il Comune non è in grado con mezzi propri, di assicurare la copertura finanziaria se non parzialmente. Pertanto il progetto sarà candidato per ottenere un finanziamento regionale per la misura massima possibile e per un importo non inferiore a €. 90.000,00 e ai privati per la quota parte di standard di qualità, la cui disponibilità consentirà la piena realizzazione dell'opera.

6) **sostenibilità finanziaria**

a) stima dei costi di gestione

I costi di gestione, ad oggi preventivabili per l'ordinaria spesa di manutenzione, fornitura dell'energia, elettrica e riscaldamento e di pulizia periodica, ad oggi, possono essere previsti in circa 500,00 €/anno;

b) sostenibilità a carico del Comune

la spesa per le manutenzioni dovrà trovare la copertura nei capitoli del bilancio comunale dell'anno dell'apertura al pubblico dei locali;

7) **procedure**

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

per la realizzazione dell'opera dovranno essere preventivamente acquisito il seguente N.O. :

trattandosi di un immobile con più di 70 anni, ai sensi dell'art. 10 del D.L.gs 42 del 2004 dovrà essere in primis verificato l'interesse culturale, e successivamente in caso affermativo, con la Soprintendenza di Brescia, dovranno essere definite nel dettaglio le modalità operative dell'intervento di recupero.

b) stima dei tempi previsti

per la realizzazione del dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 18 mesi, compresi, progetti, acquisizione di N.O., acquisizione dell'immobile e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fior



STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO "AMPLIAMENTO BIBLIOTECA "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	opere edili di restauro e impiantistiche	€	185 000,00
	totale lavori a =	€	185 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 185 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €		185 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	opere edili di restauro e impiantistiche	€	5 000,00
	5 000,00		⇒ 5 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	-
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
	totale oneri della sicurezza = €		⇒ -
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €		190 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	19 000,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 12% di €.190 000,00	€	22 800,00
E.4	oneri fiscali (4% CASSA + 22% I.V.A.)	€	6 128,64
E.5	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di €.190 000,00	€	7 220,00
E.6	oneri fiscali (4% CASSA + 22% I.V.A.)	€	1 940,74
E.7	spese per pratica catastale	€	1 300,00
E.8	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,8% su €.190 000,00	€	1 520,00
E.9	imprevisti e arrotondam.	€	90,62
	totale delle somme a disposizione = €	€	⇒ 60 000,00
	costo totale dell'intervento = €		250 000,00

25 luglio 2014

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fior



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)

“SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA TERME DI FRANCIACORTA”

programma triennale LL.PP. – anno 2016

Ome li 25 luglio 2014

Allegato _____
Atta delibera di <u>C.C.</u>
n. <u>29</u> del <u>5/8/14</u>

Il Sindaco
IL SINDACO
Aurelio Filippi

Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giuseppe Vitali



Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

Giovanni Fior

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

L'intervento si inserisce nel programma di sviluppo e di rilancio del complesso Termale. In particolare lo studio riguarda lo sviluppo dell'ambito termale con l'inserimento nel contesto Termale di nuove attività "Socio –Assistenziali" che possono essere considerate complementari all'attività termale considerata come principale .

Il progetto prevede quindi un ampliamento del fabbricato in grado di ospitare la nuova struttura con i servizi annessi. Tale intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, in relazione sia alle effettive necessità sia alle disponibilità economiche.

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

L'opera potrà contribuire all'attivazione di sinergie sia con la Clinica S. Rocco sia con altri Soggetti , in particolare Fondazioni Onlus, che già operano in zona nel settore Socio Sanitario o con altri Enti privati, per lo sviluppo dell'iniziativa a sostegno dell'offerta assistenziale.

c) Risultati ed effetti attesi

Implementazione dell'attività termale da un lato e sviluppo dell'offerta ai servizi alla persona nel settore Socio – Assistenziale.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto promotore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione economica di Enti sovracomunali, quali Regione Lombardia e Fondazioni Onlus , Soggetti privati e aziende sanitarie Pubbliche e/o Private.

e) Modalità di gestione

La gestione sarà posta a carico del Gestore del Complesso Termale.

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Per eseguire l'intervento, in dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità dell'ottenimento dell'accreditamento da parte del Servizio Sanitario Regionale, allo scopo del contenimento del costo della retta a carico dell'utente.

L'ambito Termale è stato inserito nel nuovo P.G.T. come "A.d.T. 3" soggetto ad approvazione del preventivo piano urbanistico. Per le norme dell'ambito di trasformazione sono disciplinate dall'art. 23 del Documento di Piano , che si allega in copia.

b) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la realizzazione della prima fase dell'intervento, può essere quantificato complessivamente in €. 2.500.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 1.850.000,00 comprensivi degli oneri della sicurezza, gli oneri fiscali (IVA) e le spese tecniche;

- c) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili
non sono previste acquisizioni di aree poiché saranno utilizzate quelle già disponibili;
- d) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune
non si prevedono oneri aggiuntivi, poiché le somme relative dovranno trovare copertura nel quadro economico dell'opera.

3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

- a) compatibilità urbanistica
l'intervento è stato inserito nel nuovo P.G.T. in fase di elaborazione.
- b) descrizione sintetica dell'impatto ambientale e misure compensative (VIA – VAS)
In fase di approvazione del progetto definitivo dovrà essere sottoposto a valutazione di esclusione della VAS , ancorché l'intervento sia stato previsto dal nuovo P.G.T..
- c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico
l'intervento dovrà avere caratteristiche edilizie tali da assicurare un corretto inserimento nel contesto paesaggistico del Centro Termale, così come le opere esterne di pertinenza; A tal fine già nella sua fase di progettazione preliminare, dovranno essere tenuti costanti contatti con i componenti della commissione del Paesaggio.

4) sostenibilità finanziaria

- a) stima dei costi di gestione
la gestione sarà affidata a soggetti terzi, diversi dal Comune, e la stessa dovrà comprendere anche gli oneri della sua manutenzione straordinaria oltre che di quella ordinaria;
- b) sostenibilità a carico del Comune
L'intervento si dovrà autofinanziare con il contributo di soggetti terzi, Regione Lombardia (€ . 500.000,00) e Privati o Fondazioni Onlus; A carico del Comune rimane la promozione dell'iniziativa e la ricerca della copertura finanziaria con i contributi pubblici.

5) procedure

- a) idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree / immobili;
L'intervento si colloca in ampliamento al complesso termale esistente in un'area già dotata delle principali opere di urbanizzazione, nonché della dovuta idoneità sotto il profilo geologico.
- b) descrizione dei passaggi procedurali per ottenere i N.O., autorizzazioni, ecc.

per la realizzazione dell'opera dovranno essere acquisiti i seguenti N.O.:

- paesaggistico ex art. 142 1° co , lett. c) del D.L.gs 42/2004 per la presenza del vincolo ambientale generato dal torrente Martignago. La competenza per il rilascio è delegata al Comune di Ome nel rispetto delle procedure vigenti.
- Nulla Osta dell' A.S.L.;
- Nulla Osta del comando dei Vigili del Fuoco;

c) stima dei tempi previsti

per la realizzazione dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 30 mesi, compresi, progetti e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fior



STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO "RIQUALIFICAZIONE AMBITO TERMALE "

		Lavori		
A	nuove opere di urbanizzazione			
A.1	ampliamento struttura termale	€	1 800 000,00	
	totale lavori =	€	1 800 000,00	
	riporto del totale dei lavori =	€	⇒	1 800 000,00
B	opere di Manutenzione			
B.1		€	-	
		€	-	
	totale dei lavori a =	€	⇒	-
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta =	€		1 800 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008)			
C.3	ampliamento struttura termale e centro Socio - Assitenziale	€	50 000,00	
			50 000,00	
			⇒	50 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz.)			
D.3		€	-	
	importo totale oneri della sicurezza	€	-	
			⇒	-
	totale oneri della sicurezza =	€		-
	importo totale dei lavori a base d'appalto =	€		1 850 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione			
E.1	IVA 22 % sui lavori di nuova costruzione	€	407 000,00	
E.2	IVA 22% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 7,8% di € 1 850 000,00	€	144 300,00	
E.4	inarcassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	38 787,84	
E.5	spese tecniche (coord. Sicurezza) 1 % sui lavori di € 1 850 000,00	€	18 500,00	
E.6	inarcassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	4 972,80	
E.7	spese tecniche per indagini e certificazione energetiche	€	1 000,00	
E.8	inarcassa del 4% e I.V.A. al 22%	€	268,80	
E.9	Incentivo art. 92 DLgs 163 del 2006: 0,8 % su € 1 850 000,00	€	14 800,00	
E.10	oneri e spese per bandi di gara , pubblicazioni , diritti segreteria ecc.	€	3 000,00	
E.11	spese di validazione del progetto esecutivo	€	5 000,00	
E.12	allacciamento ai pubblici servizi	€	10 000,00	
E.13	imprevisti e arrotondam.	€	2 370,56	
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒	650 000,00
	costo totale dell'intervento =	€		2 500 000,00

25 luglio 2014

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03

Subambito: /

Destinazione prevalente: socio-sanitaria a carattere assistenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT 03 la possibilità di realizzare un complesso di strutture socio-sanitarie a carattere assistenziale complementari alla struttura termale esistente, come previsto dal Pds.

ESTENSIONE

13.215 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud - occidentale del territorio amministrativo.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante ■

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta ■

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato ■

Seminativo ■

Vigneto

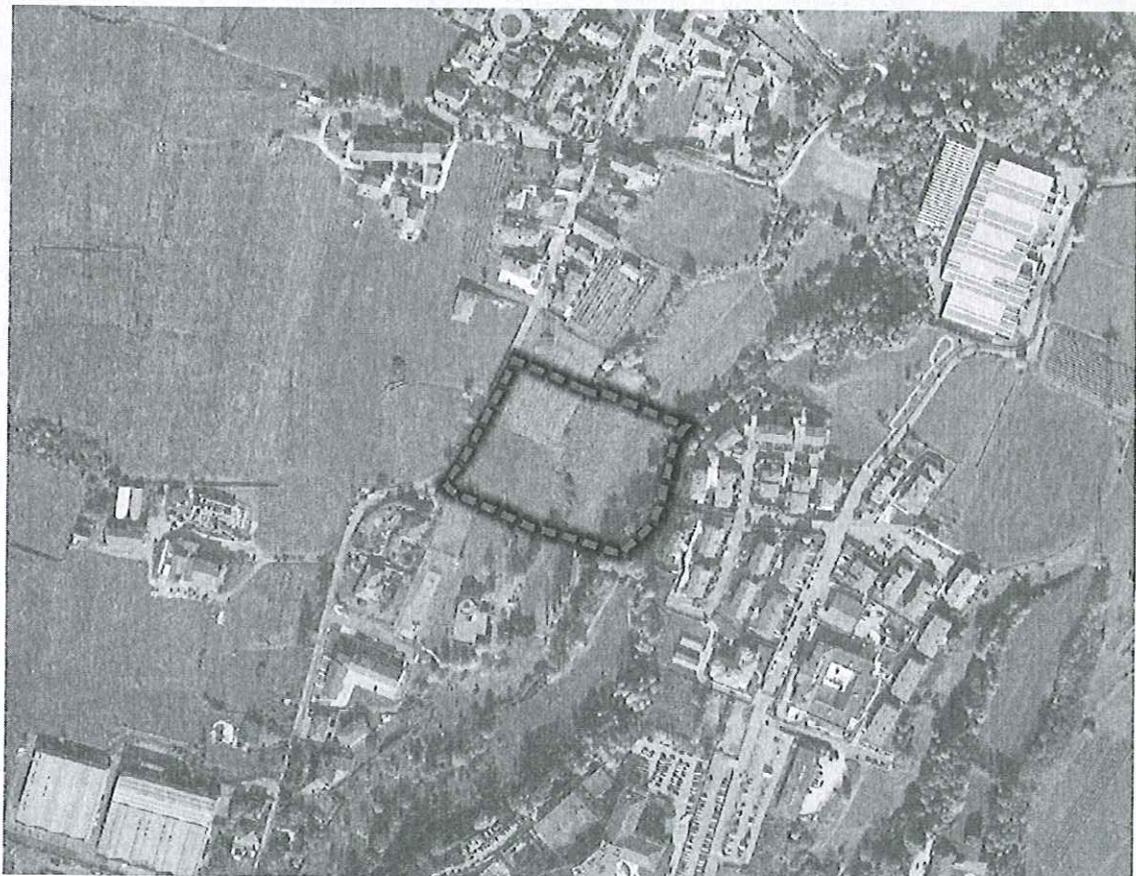
Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva ■

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOGRAFIA



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale Catasto terreni, fg.logico 18, 23

23.3 Destinazioni

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[%mc o s/p]	[mq s/p]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-		
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	A	100	\
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-		
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musel	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-		
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- volume e s/p ammissibili
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

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)

“ RIQUALIFICAZIONE DI VIA RINATO ”

programma triennale LL.PP. – anno 2016

Ome li 25 luglio 2014

Il Sindaco
Aurelio Filippi

Il Segretario Comunale
Dr. Giuseppe Vitali

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

Il Comune di Ome (Brescia)

Il documento è stato approvato dalla delibera di C.C. n. 29 del 5/8/14

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento diretto alla riqualificazione della strada comunale denominata Via Rinato che conduce nella parte "alta" della località "Valle". Tale arteria che assicura il collegamento con il gruppo di fabbricati che formano il nucleo antico è caratterizzata da una carreggiata con una sezione molto stretta, con marci a senso unico alternato. La strada è assolutamente insufficiente sia per il transito nei due sensi delle autovetture ma soprattutto, impedisce di fatto, il transito agli autocarri.

I lavori dovranno comprendere le opere di sistemazione dei muri a monte della strada e il suo contestuale allargamento, nonché la sistemazione dello scarico delle acque meteoriche che si raccolgono sulla strada nel corso d'acqua sottostante.

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

Per la realizzazione dell'opera, oltre a quanto sarà specificato nel seguito al punto d), non si prevedono particolari sinergie con altri soggetti pubblici o privati.

c) Risultati ed effetti attesi

Il nuovo intervento consentirà al nucleo storico ubicato nella parte alta dell'abitato di "Valle", un efficace collegamento veicolare, a beneficio sia dei residenti, sia delle attività economiche esistenti in zona.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il comune di Ome con finanziamento a totale carico di un soggetto privato, da individuare nell'ambito delle iniziative urbanistiche di futura espansione che il P.G.T. ha indicato nell'ambito di trasformazione "A.d.T. 1". Non si esclude il ricorso a forme di convenzionamento per l'esecuzione dell'opera da parte del soggetto privato, nel rispetto delle procedure dettate dal D.L.gs 163 del 2006.

e) Modalità di gestione

Trattandosi di una strada comunale, la gestione sarà poi posta a carico del Comune di Ome.

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Per la riqualificazione e l'allargamento di via Rinato, l'unica soluzione economicamente e tecnicamente perseguibile, prevede di indirizzare l'ampliamento sul lato a monte della strada, per due ordini di ragioni. La prima è che a valle, c'è il corso d'acqua denominato "*Torrente Valle della Cornola*" e la strada stessa è sostenuta da un insieme di rocce e muri, che non consentono ampliamenti e meno di spese improponibili. A monte della strada esiste un tratto di muro di sostegno a "gravità" realizzato con massi di pietra. Questi massi hanno subito dei movimenti e in alcuni punti evidenziano degli "spancamenti" che richiedono un intervento di manutenzione. L'allargamento consentirà quindi di ampliare la sede stradale e la contestuale messa in sicurezza dei muri a monte.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la realizzazione dei lavori di allargamento e di sistemazione, può essere quantificato complessivamente in €. 150.000,00. Tale somma comprende oltre ai lavori veri e propri che sono stati preventivati in €. 110.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, la spesa di acquisizione delle aree, le spese per i rilievi strumentali e i frazionamenti e il costo dei rogiti notarili degli atti di compravendita;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

il costo per l'acquisizione delle aree che appartengono a soggetti terzi è stimata, in €. 5.000,00.

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

oltre alla realizzazione dell'opera a carico del Comune / privato dovranno essere poste anche le spese tecniche per il frazionamento delle aree e gli onorari del Notaio per i rogiti.

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

a) compatibilità urbanistica

In questa periodo il Comune di Ome ha approvato il nuovo P.G.T. in conformità alle indicazioni contenute nella L.R. 12 del 2005. Il P.G.T. diverrà efficace nel corso del prossimo mesi di agosto. La nuova opera è stata puntualmente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T., da cui ne deriva la conformità urbanistica, senza la necessità di ricorrere all'approvazione di una specifica variante.

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

Il progetto, come spiegato in precedenza, in quanto inserito nel Piano dei Servizi del nuovo P.G.T., è stato valutato nella V.A.S. del Piano stesso. L'impatto ambientale che ne deriverà è stato considerato trascurabile poiché l'opera, consiste nell'allargamento stradale e in altre opere di miglioria e di manutenzione.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Per assicurare il rispetto del contesto paesaggistico esistente, i muri di sostegno di controripa saranno rivestiti con pietra locale, allo scopo di ricostruire nel modo più verosimile l'aspetto originario e, di ridurre al massimo le superfici di calcestruzzo a vista;

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 100 €/anno, per altro già prevista anche nei bilanci attuali;

b) sostenibilità a carico del Comune

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

5) **Modalità di contabilizzazione del lavoro**

Poichè non possono essere determinate con sufficiente precisione le previsioni di spesa delle varie lavorazioni, i relativi costi, saranno conteggiati "a misura".

L'opera, nel suo complesso trattandosi di un ampliamento di una struttura pubblica può classificata di nuova opera di urbanizzazione. Per quanto riguarda l'IVA l'aliquota per le nuove OO.UU. sarà del 10% mentre quella per le eventuali opere di manutenzione sarà del 22%. Tali percentuali sono state utilizzate nella redazione del Quadro Economico di spesa.

6) **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.

Il Comune prevede di assicurare la copertura finanziaria attingendo parzialmente con i fondi del bilancio comunale, e per la somma residua dal finanziamento posto a totale carico di un soggetto privato, da individuare nell'ambito delle iniziative urbanistiche di futura espansione che il P.G.T. indicherà puntualmente.

7) **procedure**

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

Trattandosi di un intervento di sistemazione e di allargamento stradale, l'area è univocamente determinata. Il progetto dovrà comprendere anche la riqualificazione delle opere d'arte di controscarpa che si affacciano sul torrente sottostante.

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

per la realizzazione dell'opera dovranno essere preventivamente acquisiti i seguenti N.O.:

- Reticolo idrico minore, trattandosi di reticolo minore il N.O. è di competenza del Comune di Ome;

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., acquisizione delle aree e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fior

STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO "RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' VIA RINATO "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	opere stradali e di pavimentazione in materiali lapidei	€	107 000,00
	totale lavori a =	€	107 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 107 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = € 107 000,00			
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	opere stradali e di pavimentazione in materiali lapidei	€	3 000,00
	totale lavori a =	€	3 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 3 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	-
	importo totale oneri della sicurezza =	€	-
	totale oneri della sicurezza =	€	⇒ 3 000,00
importo totale dei lavori a base d'appalto = € 110 000,00			
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	11 000,00
E.2	IVA 21% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 8% di € 110 000,00	€	8 800,00
E.4	incassa del 4% e I.V.A. al 22%		2 365,44
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 3% sui lavori di € 110 000,00	€	3 300,00
	incassa del 4% e I.V.A. al 22%		887,04
E.5	acquisizione aree e spese notarili	€	6 500,00
	spese tecniche per rilievi e frazionamenti	€	2 500,00
	incassa del 4% e I.V.A. al 22%		672,00
	spese per spostamento sottoservizi	€	3 000,00
E.6	Incentivo art. 92 DLgs 163 del 2006: 0,8 % su € 110 000,00	€	880,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	95,52
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒ 40 000,00
costo totale dell'intervento = € 150 000,00			

25 luglio 2014

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori