

# 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 17 LUGLIO 2013

Allegato \_\_\_\_\_  
alla delibera di CONSIGLIO C.R.  
n. 23 del 25/7/2013  
Il Sindaco \_\_\_\_\_  
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 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 m<sup>2</sup>, 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

il vigente PRG, non prevede l'ampliamento della biblioteca e la destinazione pubblica dell'unità immobiliare interessata dall'iniziativa, per cui si rende necessario l'approvazione di una variante puntuale per la localizzazione dell'opera pubblica, prima del suo inserimento nell'elenco annuale. In questo periodo il Comune di Ome sta predisponendo il nuovo P.G.T. in conformità alle indicazioni contenute nella L.R. 12 del 2005. Il P.G.T. sarà approvato e diverrà efficace entro la fine del corrente anno. La nuova opera 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 2013 - 2015, che sarà approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione 2013.

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. :

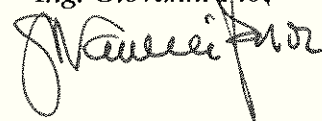
trattandosi di un immobile con più di 70 anni, ai sensi dell'art. 10 del D.L.gs 42 del 2004 dovrà essere in primis verificato l'interesse culturale, e successivamente in caso affermativo, con la Soprintendenza di Brescia, dovranno essere definite nel dettaglio le modalità operative dell'intervento di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



**STUDIO DI FATTIBILITA'**

**QUADRO ECONOMICO "AMPLIAMENTO BIBLIOTECA "**

**Lavori**

<b>A</b>	<b>nuove opere di urbanizzazione</b>			
A.1	opere edili di restauro e impiantistiche	€	<u>185 000,00</u>	
	totale lavori a =	€	185 000,00	
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	<b>185 000,00</b>
<b>B</b>	<b>opere di Manutenzione</b>			
B.1		€	<u>-</u>	
		€	-	
	totale dei lavori a =	€	⇒	<u>-</u>
	<b>importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €</b>			<b>185 000,00</b>
<b>C</b>	<b>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</b>			
C.3	opere edili di restauro e impiantistiche	€	<u>5 000,00</u>	
			5 000,00	
			⇒	5 000,00
<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>
	<b>totale oneri della sicurezza = €</b>			<b>5 000,00</b>
	<b>importo totale dei lavori a base d'appalto = €</b>			<b>190 000,00</b>
<b>E</b>	<b>somme a disposizione dell'Amministrazione</b>			
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 + 21% I.V.A. )	€	5 891,52	
E.5	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di €.190 000,00	€	7 600,00	
	oneri fiscali (4% CASSA + 21% I.V.A. )	€	1 963,84	
	spese per pratica catastale	€	1 200,00	
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,8% su €.190 000,00	€	1 520,00	
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>24,64</u>	
	totale delle somme a disposizione = €		⇒	<b>60 000,00</b>
	<b>costo totale dell'intervento = €</b>			<b>250 000,00</b>

17 luglio 2013

il Tecnico Comunale  
Ing. Giovanni Fiori

