

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 2015

Ome li 17 luglio 2013



Il Responsabile Area Tecnica

(Ing. Giovanni Fiori)

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 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 dispone già ora di una volumetria attribuita nel Piano di Lottizzazione P.E.9 , che potrà essere eventualmente incrementata in base alle effettive necessità, nel contesto del nuovo P.G.T., che la dovrà poi prevedere nel Piano dei Servizi.

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 €. 2.000.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 1.500.000,00 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 dovrà essere inserito nel nuovo P.G.T. in fase di elaborazione.
- b) descrizione sintetica dell'impatto ambientale e misure compensative (VIA – VAS)
poiché l'intervento sarà previsto dal nuovo P.G.T. non sarà necessario attivare una apposita procedura di V.A.S..
- 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 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 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 24 mesi, compresi, progetti e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Giovanni Fiori



STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO "RIQUALIFICAZIONE AMBITO TERMALE "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	ampliamento struttura termale e centro Socio - Assitenziale	€	1 475 000,00
	totale lavori =	€	1 475 000,00
	riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 1 475 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	Importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €		1 475 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008)		
C.3	ampliamento struttura termale e centro Socio - Assitenziale	€	25 000,00
	totale C.3 =	€	25 000,00
	⇒		25 000,00
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 = €		1 500 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 21 % sui lavori di nuova costruzione	€	315 000,00
E.2	IVA 21% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 7,8% di €. 1 500 000,00	€	117 000,00
E.4	incassa del 4% e I.V.A. al 21%	€	30 232,80
E.5	spese tecniche (coord. Sicurezza) 1 % sui lavori di €. 1 500 000,00	€	15 000,00
E.6	incassa del 4% e I.V.A. al 21%	€	3 876,00
E.7	spese tecniche per indagini e certificazione energetiche	€	500,00
E.8	incassa del 4% e I.V.A. al 21%	€	129,20
E.9	Incentivo art. 92 DLgs 163 del 2006: 0,8 % su €. 1 500 000,00	€	12 000,00
E.10	oneri e spese per bandi di gara , pubblicazioni , diritti segreteria ecc.	€	3 000,00
E.11	spese di validazione del progetto esecutivo	€	1 500,00
E.12	allacciamento ai pubblici servizi	€	1 500,00
E.13	imprevisti e arrotondam.	€	262,00
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒ 500 000,00
	costo totale dell'intervento = €		2 000 000,00

20 aprile 2012

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Flori

