

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)

“ PISTE CICLABILI ”

“Borgo del Maglio” – “Rodengo Saiano”

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica

(Ing. Giovanni Flor)

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi della realizzazione di un percorso ciclabile che collegherà il "Borgo del Maglio" alla pista ciclabile realizzata di recente dal Comune di Rodengo Saiano e che oggi termina in prossimità del confine tra i due Comuni. Il progetto si inserisce chiaramente nel sistema sovracomunale di collegamento ciclabile dei comuni franciacortini.

Con un intervento separato il "Borgo del Maglio" potrà essere collegato alla pista ciclabile del Comune di Monticelli Brusati, che dista circa 200 m.

Con la realizzazione della pista ciclabile "Meridiana" prevista negli anni 2011-2012, sarà possibile il collegamento del "Borgo Maglio" alla zona di Cerezzata e quindi al centro di Ome.

Il percorso ciclabile si dovrà sviluppare in fregio al torrente *Gandovere* in un contesto ambientale di pregio che ne valorizzerà certamente il percorso;

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

Il nuovo percorso ciclabile unitamente ai tratti già in progetto e richiamati al punto precedente, si collegheranno al sistema sovracomunale delle piste ciclabili provinciali;

c) Risultati ed effetti attesi

Il percorso consentirà di disporre finalmente di una viabilità ciclo-pedonale in sede propria, assicurando nel contempo in condizioni di sicurezza, il collegamento in direzione Sud del territorio di Ome sino all'abitato di Rodengo Saiano. Il percorso sarà inserito in un contesto paesaggistico di pregio, poiché si sviluppa in fregio al corso d'acqua.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione economica della Provincia di Brescia, dato che il sistema si ricollega al contesto delle piste ciclabili Provinciali.

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 pista ciclabile inserita nel Parco Termale in direzione nord e il collegamento con la pista ciclabile già realizzata sino al nostro confine dal Comune di Rodengo Saiano.

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 della pista ciclabile, può essere quantificato complessivamente in €. 100.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 65.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche e la spesa per l'acquisto delle aree, i frazionamenti e le spese notarili;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

il costo per l'acquisizione dell'area necessaria, appartenente a soggetti terzi, può essere stimato in €. 18.000,00 ipotizzando di applicare il prezzo di esproprio.

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

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 vigente PRG, non prevede la pista ciclabile. In questa fase il Comune di Ome ha allo studio la redazione del nuovo P.G.T., ove sarà puntualmente inserito anche nel Piano dei Servizi.

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

Il progetto sarà inserito nel Piano dei servizi del nuovo P.G.T. in fase di elaborazione e quindi sarà valutato nella V.A.S. del Piano stesso. L'impatto ambientale può essere considerato trascurabile poiché da un lato finalizzato alla realizzazione di una pista ciclabile per lo sviluppo sostenibile e dall'altro in quanto si sviluppa in adiacenza al percorso naturale dei torrenti Martignago e del Gandovere Inoltre la pista ciclabile avrà anche la funzione di strada alzaia e consentirà l'accesso ai veicoli per la manutenzione dell'alveo.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

la pavimentazione della pista ciclabile è prevista macadam miscelata con resine aventi funzione di legante allo scopo di assicurare il suo migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

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;

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 collegamento con il "Borgo del Maglio" ove sono già esistenti delle infrastrutture di interesse (Maglio Averoldi e Museo Fondazione Malossi) e punto quasi obbligato" di sosta da parte del ciclo – turista. Inoltre si potrà facilmente collegare con la pista ciclabile c.d. "Meridiana".

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.
- 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., procedure espropriative e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fiori



STUDIO DI FATTIBILITA'

QUADRO ECONOMICO "PISTA CICLABILE BORGIO MAGLIO - RODENGO SAIANO "

		Lavori		
A	nuove opere di urbanizzazione			
A.1	pista ciclabile	€	<u>60 000,00</u>	
	totale lavori a =	€	60 000,00	
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	60 000,00
B	opere di Manutenzione			
B.1		€	<u>-</u>	
		€	-	
	totale dei lavori a =	€	⇒	<u>-</u>
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €			60 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)			
C.3	pista ciclabile	€	<u>5 000,00</u>	
			5 000,00	
			⇒	5 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)			
D.3		€	<u>-</u>	
	importo totale oneri della sicurezza	€	-	
			⇒	<u>-</u>
	totale oneri della sicurezza = €			<u>-</u>
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €			65 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione			
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	6 500,00	
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.65 000,00	€	6 500,00	
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €.65 000,00	€	3 250,00	
E.5	acquisizione aree e spese notarili	€	18 000,00	
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.65 000,00	€	325,00	
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>425,00</u>	
	totale delle somme a disposizione = €		⇒	35 000,00
	costo totale dell'intervento = €			100 000,00

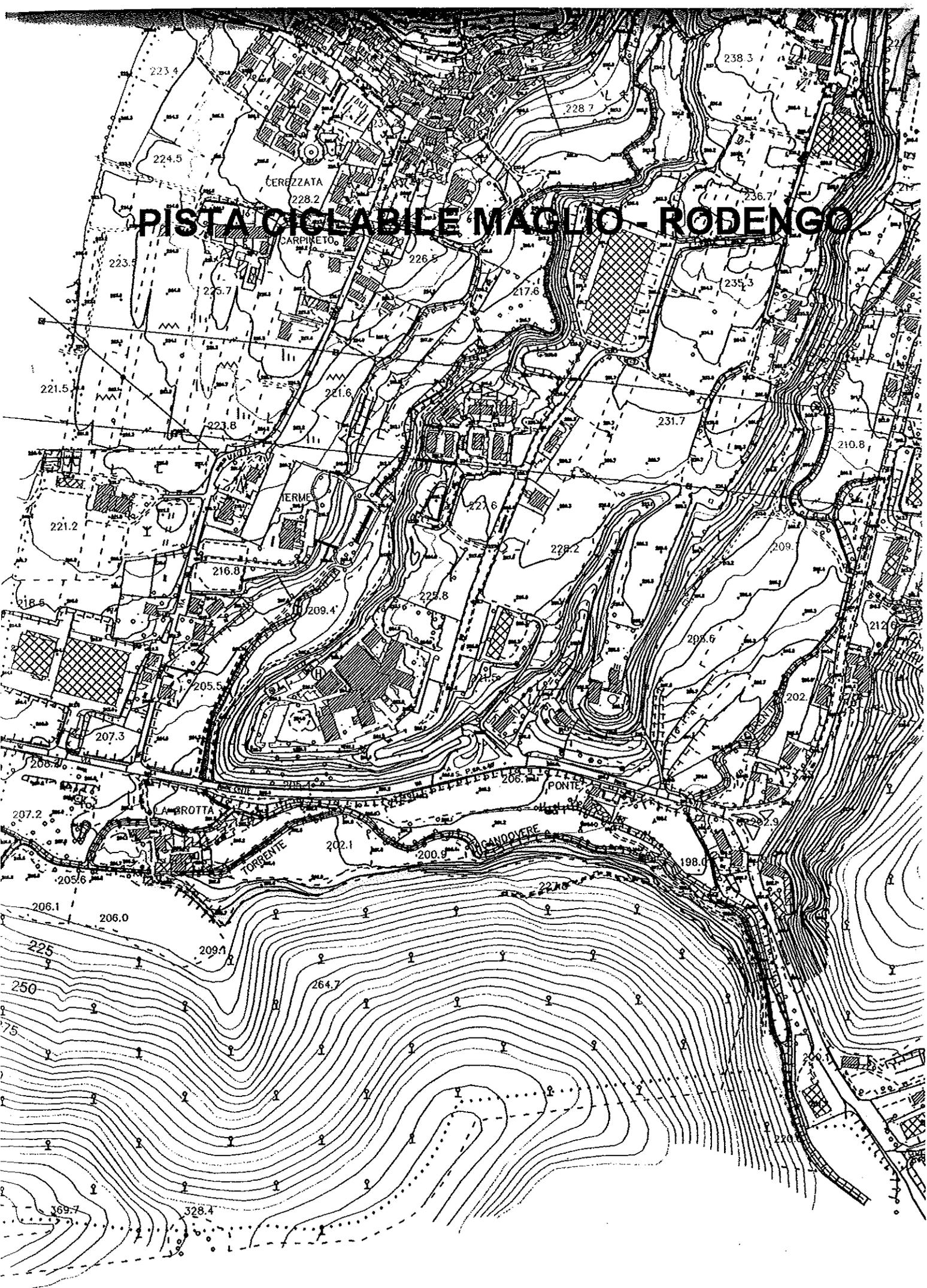
11 febbraio 2011

Il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fior





PISTA CICLABILE MAGLIO - RODENGO



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'

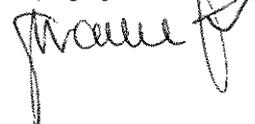
(art. 128 - D.L.gs 163 del 2006)

“ MARCIAPIEDE IN VIA MARTIGNAGO ”

Ome lì 11 febbraio 2011

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 unirà l'attuale marciapiede che termina poco dopo il bivio con via S. Michele sino 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 muro 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 quantificato complessivamente in €. 100.000,00. Tale somma comprende oltre ai lavori veri e propri che sono stati preventivati in €. 65.000,00, 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 m², che appartenente a soggetti terzi, può essere stimato in €. 8.000,00 ipotizzando di applicare il prezzo di esproprio, stimato in € 20,00 al m², 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 vigente PRG, non prevede il marciapiede, e quindi si rende necessario l'approvazione di una variante puntuale per la localizzazione dell'opera pubblica, prima dell'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; Con buona approssimazione si può supporre che il P.G.T. sarà approvato e diverrà efficace prima del 2013. La nuova opera dovrà perciò essere puntualmente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T.. In tal caso sarà assicurata la piena 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. in fase di elaborazione e quindi sarà 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 calcestruzzo, rivestito da uno strato di tappetino d'usura in asfalto. Tale finitura avrà lo scopo, da un lato di assicurare la percorribilità data dall'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

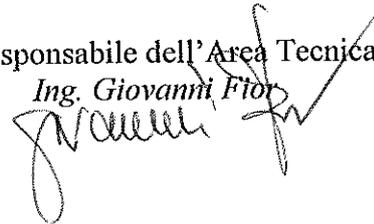
a) idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree / immobili;

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 m², 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



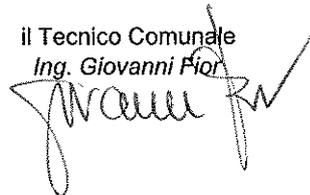
STUDIO DI FATTIBILITA'

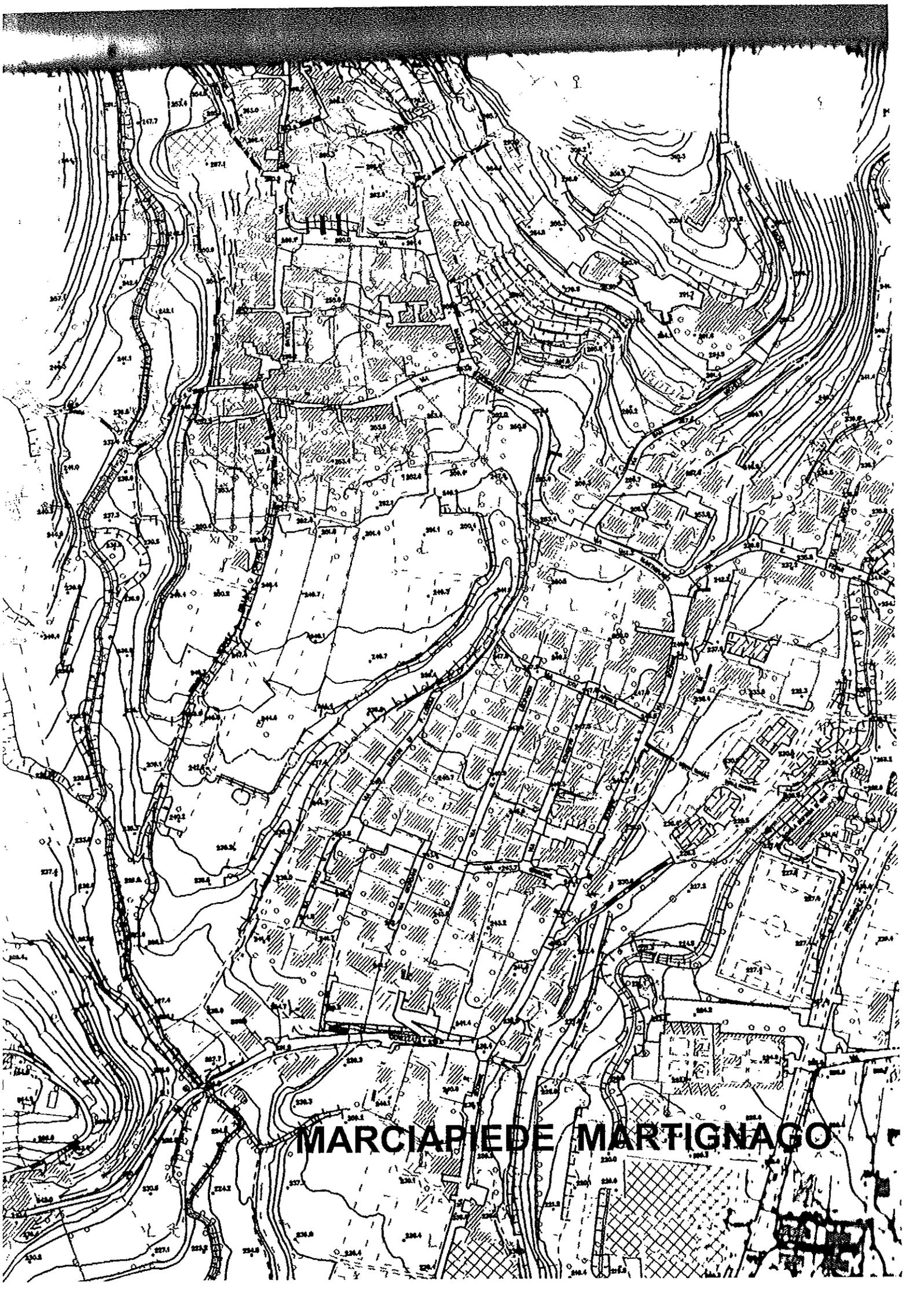
QUADRO ECONOMICO "MARCIAPIEDE MARTIGNAGO "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	opere edili e stradali	€	<u>60 000,00</u>
	totale lavori a =	€	60 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 60 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	<u>-</u>
		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €		60 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	opere edili e stradali	€	<u>5 000,00</u>
			5 000,00
			⇒ 5 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	<u>-</u>
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
			⇒ -
	totale oneri della sicurezza = €		-
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €		65 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	6 500,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.65 000,00	€	6 500,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €.65 000,00	€	3 250,00
E.5	acquisizione aree, frazionamenti e spese notarili	€	8 000,00
	spese tecniche per rilievi e frazionamento delle aree da acquisire	€	5 000,00
	spese notarili per acquisto aree	€	5 000,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.65 000,00	€	325,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>425,00</u>
	totale delle somme a disposizione = €		⇒ 35 000,00
	costo totale dell'intervento = €		100 000,00

11 febbraio 2011

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori





MARCIARIEDE MARTIGNAGO

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)

“ LOCALE POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITA' SCOLASTICHE E MENSA ”

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)



1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento che prevede la costruzione di un fabbricato in ampliamento alla scuola materna di via Valle , per essere destinati a mensa scolastica e locale polifunzionale a servizio dell'Istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, elementare, medie di Ome)

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

La funzione polifunzionale della struttura è assicurata dalla presenza di diverse scuole e che quindi si può indirizzare a tutta la popolazione scolastica. Nel periodo estivo potrà essere utilizzata anche nelle manifestazioni organizzate dal Comune, quali ad es. il cd "grest" che, anche in una realtà piccola come quella di Ome, coinvolge ogni anno nel mese di luglio, più di un centinaio di ragazzi di ogni età.

c) Risultati ed effetti attesi

Dotare il centro scolastico di un locale polifunzionale.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione finanziaria della Regione, alla quale sarà inviata la richiesta di finanziamento.

e) Modalità di gestione

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

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Per l'ampliamento della biblioteca, la soluzione economicamente e tecnicamente perseguibile, prevede di indirizzare la costruzione del nuovo edificio sul lato della scuola materna che confina con il centro sportivo comunale.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto l'esecuzione dei lavori, può essere quantificato, in via presuntiva, in €. 500.000,00. Tale somma comprende oltre ai lavori veri e propri che sono stati preventivati in €. 380.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

l'intervento è stato previsto su area di proprietà comunale

- e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune
non sono stati individuati.

3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

- a) compatibilità urbanistica

il vigente PRG, non prevede la costruzione della nuova mensa – locale polifunzionale, ma essendo l'intervento previsto in un'area a standard, per assicurare la conformità urbanistica sarà sufficiente l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale. 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. Con una buona approssimazione si può supporre che il P.G.T. sarà approvato e diverrà efficace prima del 2013. La nuova opera dovrà perciò essere puntualmente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T.. In tal caso sarà confermata 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.

- c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Per assicurare il rispetto del contesto paesaggistico esistente, l'intervento sarà progettato con sensibilità e attenzione al contesto circostante, con il riutilizzo di materiali appropriati;

4) sostenibilità finanziaria

- a) stima dei costi di gestione

I costi di gestione, ad oggi preventivabili per l'ordinaria spesa di manutenzione, fornitura dell'energia e di pulizia periodica, ad oggi, possono essere previsti in circa 2.500,00 €/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;

5) procedure

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

non rileva poiché l'area è di proprietà comunale.

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

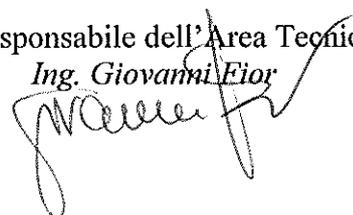
per la realizzazione dell'opera dovranno essere preventivamente acquisiti i seguenti N.O.:

- autorizzazione paesaggistica 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.
- Parere dei Vigili del Fuoco sul progetto definitivo;

c) stima dei tempi previsti

per la realizzazione del 1° lotto dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 18 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 "MENZA - POLIFUNZIONALE "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	opere edili di restauro e impiantistiche	€	<u>350 000,00</u>
	totale lavori a =	€	350 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 350 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	<u>-</u>
		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €		350 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	opere edili di restauro e impiantistiche	€	<u>30 000,00</u>
			30 000,00
			⇒ 30 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	<u>-</u>
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
			⇒ -
	totale oneri della sicurezza = €		30 000,00
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €		380 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	38 000,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 17% di € 380 000,00	€	64 600,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 3% sui lavori di € 380 000,00	€	11 400,00
E.5	acquisizione immobile	€	-
	spese per rogito notarile	€	-
	spese per pratica catastale	€	2 000,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su € 380 000,00	€	1 900,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>2 100,00</u>
	totale delle somme a disposizione = €		⇒ 120 000,00
	costo totale dell'intervento = €		500 000,00

11 febbraio 2011

Il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori


MENSA SCOLASTICA POLIFUNZIONALE



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 ”

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

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 e a due sensi di marcia. La strada è assolutamente insufficiente sia per il transito nei due sensi delle autovetture e 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 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 tutto a suo carico.

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 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

il vigente PRG, non prevede l'allargamento stradale, e quindi 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. Con una buona approssimazione si può supporre che il P.G.T. sarà approvato e diverrà efficace prima del 2013. 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 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) **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.

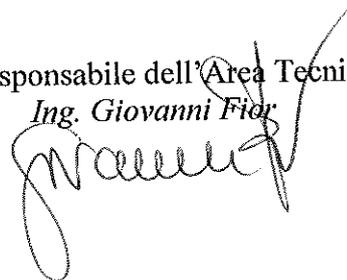
per la realizzazione dell'opera dovranno essere preventivamente acquisiti i seguenti N.O.:

- 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



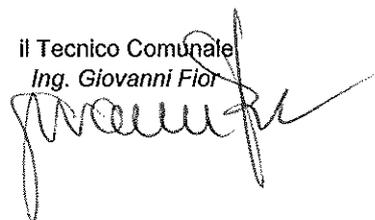
STUDIO DI FATTIBILITA'

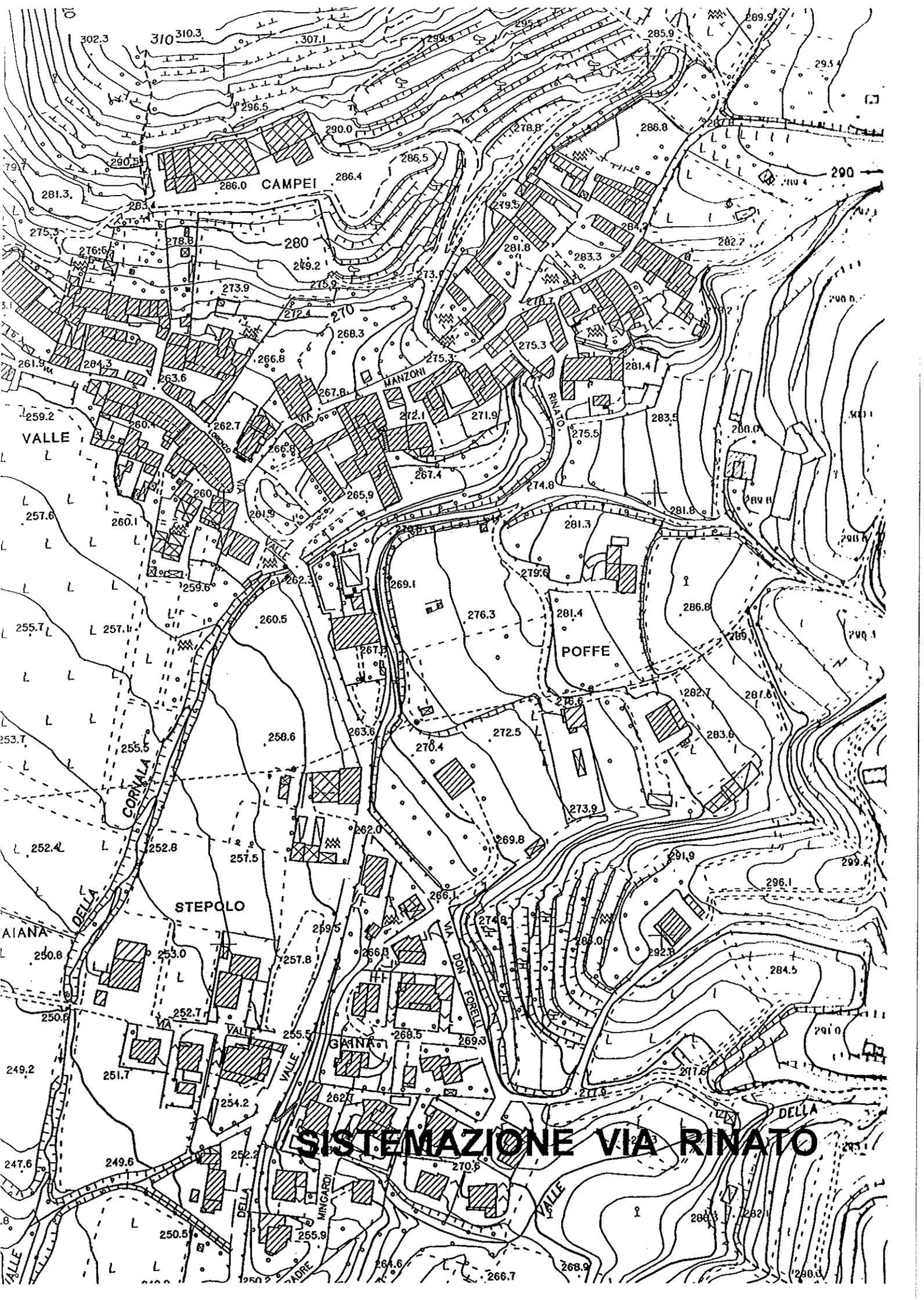
QUADRO ECONOMICO "SISTEMAZIONE VIA RINATO "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	lavori stradali ed edili dei muri di sostegno	€	<u>107 000,00</u>
	totale lavori a =	€	107 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 107 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	<u>-</u>
		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ <u>-</u>
	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 ed edili	€	<u>3 000,00</u>
			3 000,00
			⇒ 3 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	<u>-</u>
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
			⇒ <u>-</u>
	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 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.110 000,00	€	11 000,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di €.110 000,00	€	4 400,00
E.5	acquisizione aree,	€	5 000,00
	spese tecniche per rilievi	€	1 500,00
	spese per frazionamenti e notarili	€	6 000,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.110 000,00	€	550,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>550,00</u>
	totale delle somme a disposizione = €	€	⇒ 40 000,00
	costo totale dell'Intervento = €		150 000,00

11 febbraio 2011

Il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori





SISTEMAZIONE VIA RINATO

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 AMBITO TERMALE”

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. 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 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 ei 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) planimetrie e cartografia dell'area interessata

si allega la planimetria estratta dal P.E. 9, con la localizzazione dell'intervento.

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la realizzazione della prima fase dell'intervento, può essere quantificato complessivamente in €. 1.500.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e

propri per un importo preventivato di €. 1.225.000,00, gli oneri fiscali (IVA) e le spese tecniche;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

non sono previste acquisizioni di aree poiché saranno utilizzate quelle già disponibili;

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

non si prevedono oneri aggiuntivi.

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 autofinanzia con il sostegno di soggetti terzi, Privati o Fondazioni Onlus per una quota di circa €. 1.000.000,00 e per €. 500.000,00 con un finanziamento regionale; 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.

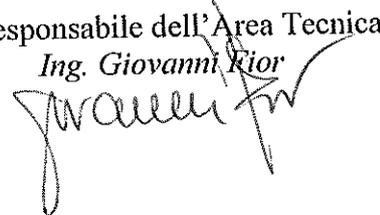
per la realizzazione dell'opera dovranno essere acquisiti i seguenti N.O.:

- 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 18 mesi, compresi, progetti e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giovanni Fior



STUDIO DI FATTIBILITA'

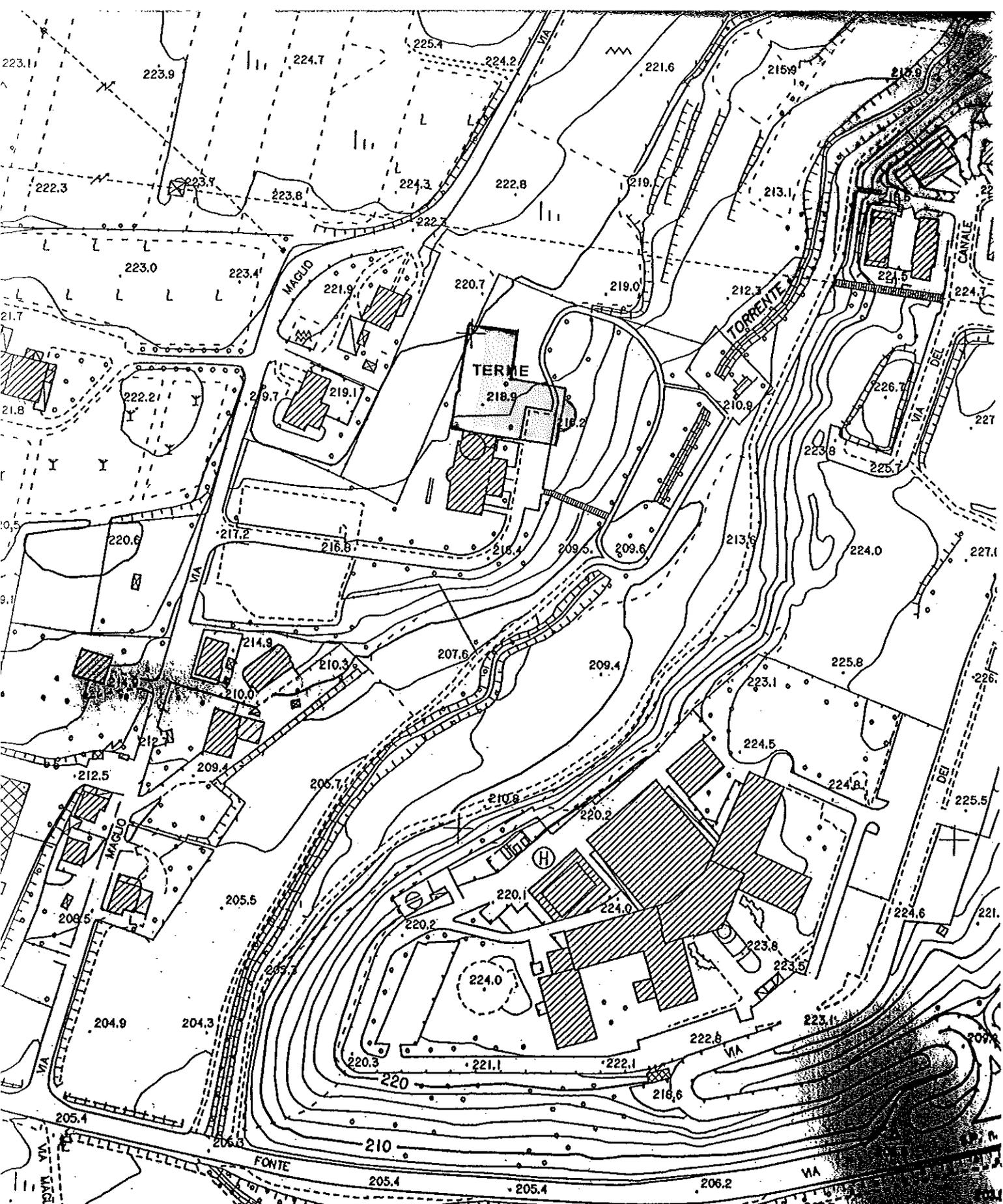
QUADRO ECONOMICO "RIQUALIFICAZIONE AMBITO TERMALE "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	ampliamento struttura per realizzazione centro Socio - Assitenziale	€	1 200 000,00
	totale lavori a =	€	1 200 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 1 200 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	-
		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta =	€	1 200 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	ampliamento struttura per realizzazione centro Socio - Assitenziale	€	25 000,00
			25 000,00
			⇒ 25 000,00
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 =	€	1 225 000,00
E	somme a disposizione dell'Amministrazione		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	122 500,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di € 1 225 000,00	€	122 500,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 1,5% sui lavori di € 1 225 000,00	€	18 375,00
E.5	spese tecniche per indagini e certificazione energetiche	€	2 500,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su € 1 225 000,00	€	6 125,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	3 000,00
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒ 275 000,00
	costo totale dell'intervento =	€	1 500 000,00

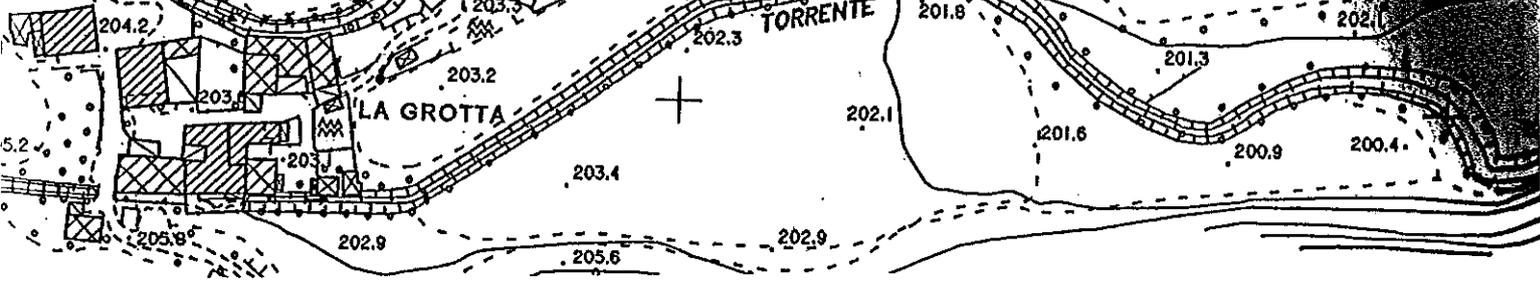
11 febbraio 2011

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fiori





RIQUALIFICAZIONE AMBITO TERMAL



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”

Ome lì 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fiori)

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 di 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 €. 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 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 elaborazione e quindi sarà 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) 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 "

		Lavori	
A	nuove opere di urbanizzazione		
A.1	opere stradali e di pavimentazione in materiali lapidei	€	<u>107 000,00</u>
	totale lavori a =	€	107 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 107 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	<u>-</u>
		€	-
	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	€	<u>3 000,00</u>
			3 000,00
			⇒ 3 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	<u>-</u>
	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 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.110 000,00	€	11 000,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di €.110 000,00	€	4 400,00
E.5	acquisizione aree, frazionamenti e spese notarili	€	-
	spese tecniche per rilievi	€	1 500,00
	spese per spostamento sottoservizi	€	11 000,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.110 000,00	€	550,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>550,00</u>
	totale delle somme a disposizione = €		⇒ 40 000,00
	costo totale dell'intervento = €		150 000,00

11 febbraio 2011

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Flor


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)

“ AMPLIAMENTO BIBLIOTECA ”

Ome li 11 febbraio 2011

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 200 m², individuata dal mappale n° 53/p del foglio 21 del N.C.T.R., appartenente a terzi, è attualmente disabitata e i locali necessitano di un deciso intervento di manutenzione. Vi è quindi l'interesse del Comune all'acquisizione di tale porzione e di procedere poi all'esecuzione del 1° lotto dei lavori di adeguamento e di consolidamento per l'ampliamento della biblioteca.

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

Per la realizzazione dell'opera non si prevedono particolari sinergie con altri soggetti pubblici o privati.

c) Risultati ed effetti attesi

La biblioteca comunale, soprattutto dopo i recenti 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.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione finanziaria della Regione, alla quale sarà inviata la richiesta di finanziamento nell'ambito delle iniziative dirette alla valorizzazione del patrimonio pubblico e dell'ampliamento dell'offerta culturale.

e) Modalità di gestione

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

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Per l'ampliamento della biblioteca, l'unica soluzione economicamente e tecnicamente perseguibile, prevede di indirizzare l'estensione sul lato che confina con la porzione di fabbricato di proprietà di terzi.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per l'acquisizione dell'unità immobiliare e l'esecuzione del 1° lotto dei lavori di restauro dei locali per l'ampliamento della biblioteca, può essere quantificato, in via presuntiva, in €. 250.000,00. Tale somma comprende in primis, come detto l'acquisto e 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 e il costo del rogito notarile dell'atto di compravendita;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

il costo per l'acquisizione dell'unità immobiliare che appartiene a un soggetto terzo, della superficie lorda di circa 200 m², è stimata, in €. 100.000,00.

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

oltre alla realizzazione dell'opera a carico del Comune dovrà essere aggiunto l'onorario del Notaio per il rogito.

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. Con una buona approssimazione si può supporre che il P.G.T. sarà approvato e diverrà efficace prima del 2013. 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) **sostenibilità finanziaria**

a) stima dei costi di gestione

I costi di gestione, ad oggi preventivabili per l'ordinaria spesa di manutenzione, fornitura dell'energia e di pulizia periodica, ad oggi, possono essere previsti in circa 1.000,00 €/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;

5) **procedure**

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

Trattandosi di un intervento di allargamento della biblioteca, l'ambito è univocamente determinato. Come già anticipato, l'unità immobiliare interessata dall'intervento appartiene a Ghidinelli Gianmaria con il quale dovrà essere definito il bonario accordo sul prezzo di acquisto.

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

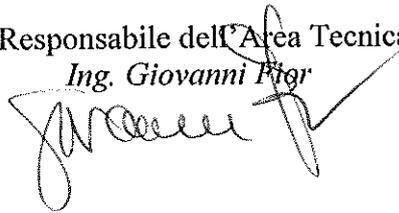
per la realizzazione dell'opera dovranno essere preventivamente acquisiti i seguenti N.O.:

- trattandosi di un immobile con più di 50 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 dell'intervento di recupero.

c) stima dei tempi previsti

per la realizzazione del 1° lotto 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	€	<u>105 000,00</u>
	totale lavori a =	€	105 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 105 000,00
B	opere di Manutenzione		
B.1		€	<u>-</u>
		€	-
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	Importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €		105 000,00
C	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)		
C.3	opere edili di restauro e impiantistiche	€	<u>5 000,00</u>
			5 000,00
			⇒ 5 000,00
D	oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)		
D.3		€	<u>-</u>
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
			⇒ -
	totale oneri della sicurezza = €		5 000,00
	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 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 15% di €.110 000,00	€	16 500,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €.110 000,00	€	5 500,00
E.5	acquisizione immobile	€	100 000,00
	spese per rogito notarile	€	3 500,00
	spese per pratica catastale	€	1 200,00
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.110 000,00	€	550,00
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>1 750,00</u>
	totale delle somme a disposizione = €		⇒ 140 000,00
	costo totale dell'intervento = €		250 000,00

11 febbraio 2011

il Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Fior
