

# 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)

### “ PISTA CICLABILE – MERIDIANA ”

2° lotto: Parco Termale – Ponte Cerezzata

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fior)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi della realizzazione di una pista ciclabile denominata “*meridiana*” che per il 1° lotto collega il percorso ciclabile inserito nel progetto di valorizzazione del parco termale, sino al ponte di Cerezzata.

Con un successivo 2° lotto, oggetto del presente *Studio di Fattibilità*, il percorso ciclabile si potrà connettere con la località “Martignago”, posta a nord del territorio Comune.

Il percorso ciclabile chiamato “*meridiana*” si dovrà sviluppare in fregio al torrente *Martignago* in un contesto ambientale di pregio che ne valorizzerà certamente il contesto;

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

Il nuovo percorso ciclabile unitamente al tratto già progettato interno al “Parco Termale”, potrà collegare la zona nord del Comune di Ome con il sistema delle piste ciclabili Provinciali, che in località “Maglio”, nel prossimo futuro si svilupperanno in direzione di Rodengo Saiano / Brescia e Monticelli Brusati / Iseo – Paratico;

### c) Risultati ed effetti attesi

Il percorso denominato “Meridiana” consentirà di disporre finalmente di una viabilità ciclo-pedonale in sede propria, assicurando nel contempo il collegamento Nord – Sud del territorio di Ome in condizioni di sicurezza, alternativo alla viabilità ordinaria. Il percorso sarà inserito in un contesto paesaggistico di pregio, poiché si svilupperà in fregio al torrente *Martignago*.

### d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione economica di un Ente sovracomunale, quali Provincia di Brescia oppure Comunità Montana o Regione Lombardia, 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.

### 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 2° lotto della pista ciclabile, può essere quantificato complessivamente in €. 150.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 98.0000,00, 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 dei circa 1.260 m<sup>2</sup> di area necessaria, appartenente a soggetti terzi, può essere stimato in €. 18.900,00 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)

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 del torrente Martignago. 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 in calcestruzzo con finitura al quarzo;

### 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 eseguita al momento della introduzione del primo tratto della pista ciclabile nel parco termale e il tronco in progetto costituisce la naturale prosecuzione.

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 Fior*



**"PISTA CICLABILE MERIDIANA"**

**2° Lotto : PARCO TERMALE - PONTE CEREZZATA**

**QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'**

		<b>Lavori</b>	
<b>A</b>	<b><u>nuove opere di urbanizzazione</u></b>		
	<i>formazione percorso ciclopedonale "Parco Termale - Ponte Cerezzata"</i>		
A.1		€	95 000,00
	totale lavori (nuove OO.UU) =	€	95 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 95 000,00
<b>B</b>	<b><u>opere di Manutenzione</u></b>		
B.1		€	
	totale dei lavori a =	€	⇒ -
	<b>importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta =</b>	€	<b>95 000,00</b>
<b>C</b>	<b><u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</u></b>		
C.1	percorso ciclo-pedonale "Parco Termale - ponte Cerezzata"	€	3 000,00
			3 000,00
			⇒ 3 000,00
<b>D</b>	<b><u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)</u></b>		
D.1		€	
	importo totale oneri della sicurezza	€	-
			⇒ -
	<b>totale oneri della sicurezza =</b>	€	<b>3 000,00</b>
	<b>importo totale dei lavori a base d'appalto =</b>	€	<b>98 000,00</b>
<b>E</b>	<b><u>somme a disposizione dell'Amministrazione</u></b>		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	9 800,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	-
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.98 000,00	€	9 800,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €. 98 000,00	€	4 900,00
E.5	spese tecniche per indagini idrogeologiche (regimaz. Sponde)	€	1 500,00
E.6	spese tecniche per rilievi strumentali e frazionamenti	€	3 500,00
E.7	spese per acquisizione aree ( ipotizzate a €. 15,00 m2)	€	18 900,00
E.8	spese Notarili atti di compravendita	€	3 000,00
E.9	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €. 98 000,00	€	490,00
E.10	imprevisti e arrotondam.	€	110,00
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒ 52 000,00
	<b>costo totale dell'intervento =</b>	€	<b>150 000,00</b>

11 febbraio 2011

il Tecnico incaricato  
Ing. Giovanni Fior







**NUOVA PISTA CICLABILE "MERIDIANA"**



# 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)

### “ PARCO TERMALE - COMPLETAMENTO ”

Parco Termale – intervento 2012 zona a nord

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fiot)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi della riqualificazione del parco termale nel tratto non interessato dal progetto 2008, comprendente sia le opere infrastrutturali del percorso pedonale sia le opere a verde.

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

L'intervento di riqualificazione andrà a completare il tratto già progettato interno al "Parco Termale" e la pista ciclo-pedonale nota con il nome di "Meridiana" prevista anch'essa nel 2012;

### c) Risultati ed effetti attesi

L'intervento completerà il parco delle Terme di Ome e la valorizzazione delle assenze arboree con la possibilità dello sviluppo del parco tematico "bosco delle querce".

### d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la possibile compartecipazione economica della Provincia di Brescia o Regione Lombardia, dato che il sistema si ricollega al contesto delle iniziative a favore della valorizzazione e dello sviluppo delle fonti termali.

### e) Modalità di gestione

La gestione della manutenzione sarà posta a carico del Comune di Ome che potrà affidarlo al Soggetto individuato nella nuova gestione delle Terme.

## 2) fattibilità tecnica

### a) scelta di base

la scelta di base si pone come naturale completamento dell'intervento iniziato con il progetto dell'anno 2008.

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

vedi planimetrie allegate;

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

il costo presunto per l'intervento di riqualificazione, può essere quantificato complessivamente in €. 150.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 118.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche

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

non sono previste.

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

non sono previsti.

### 3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

#### a) compatibilità urbanistica

In questa fase il Comune di Ome ha allo studio la redazione del nuovo P.G.T., l'area, già con destinazione pubblica sarà puntualmente confermata anche nel Piano dei Servizi.

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

non proposto non rileva ai fini di un possibile impatto ambientale, essendo di fatto un intervento di riqualificazione di un'area già destinata a parco.

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

la pavimentazione del percorso pedonale è prevista utilizzando il materiale arido proveniente dalla fresatura del sottofondo, da miscelare con resina avente funzione di "legante" per riproporre il più possibile l'aspetto della superficie con fondo in macadam;

### 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;

non si tratta di una nuova area ma della riqualificazione dell'esistente area a verde.

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

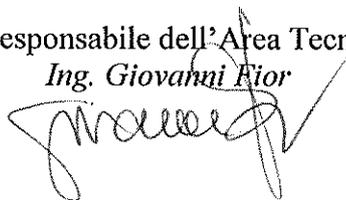
per la realizzazione dell'opera dovranno essere acquisiti i seguenti N.O.:

- 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.

#### 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 Fior





# "RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE"

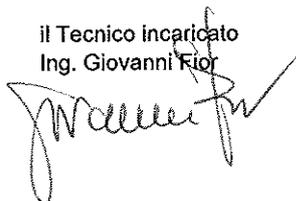
2° Lotto

## QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

		Lavori	
<b>A</b>	<b><u>nuove opere di urbanizzazione</u></b>		
A.1	<i>Nuovi percorsi pedonali, illuminazione e bosco delle querce</i>	€	100 000,00
	totale lavori (nuove OO.UU) =	€	100 000,00
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒ 100 000,00
<b>B</b>	<b><u>opere di Manutenzione</u></b>		
B.1	manutenzione delle aree a verde	€	14 500,00
	totale dei lavori a =	€	⇒ 14 500,00
	<b>importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta =</b>	€	<b>114 500,00</b>
<b>C</b>	<b><u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</u></b>		
C.1	<i>Nuovi percorsi pedonali, illuminazione e bosco delle querce</i>	€	2 500,00
			2 500,00
			⇒ 2 500,00
<b>D</b>	<b><u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)</u></b>		
D.1	manutenzione delle aree a verde	€	1 000,00
	importo totale oneri della sicurezza	€	1 000,00
			⇒ 1 000,00
	<b>totale oneri della sicurezza =</b>	€	<b>3 500,00</b>
	<b>importo totale dei lavori a base d'appalto =</b>	€	<b>118 000,00</b>
<b>E</b>	<b><u>somme a disposizione dell'Amministrazione</u></b>		
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	10 250,00
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	3 100,00
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.118 000,00	€	11 800,00
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €. 118 000,00	€	5 900,00
E.5	spese tecniche per indagini idrogeologiche (regimaz. Sponde)	€	-
E.6	spese tecniche per rilievi strumentali e frazionamenti	€	-
E.7	spese per acquisizione aree ( ipotizzate a €. 0,00 m2)	€	-
E.8	spese Notarili atti di compravendita	€	-
E.9	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €. 118 000,00	€	590,00
E.10	imprevisti e arrotondam.	€	360,00
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒ 32 000,00
	<b>costo totale dell'intervento =</b>	€	<b>150 000,00</b>

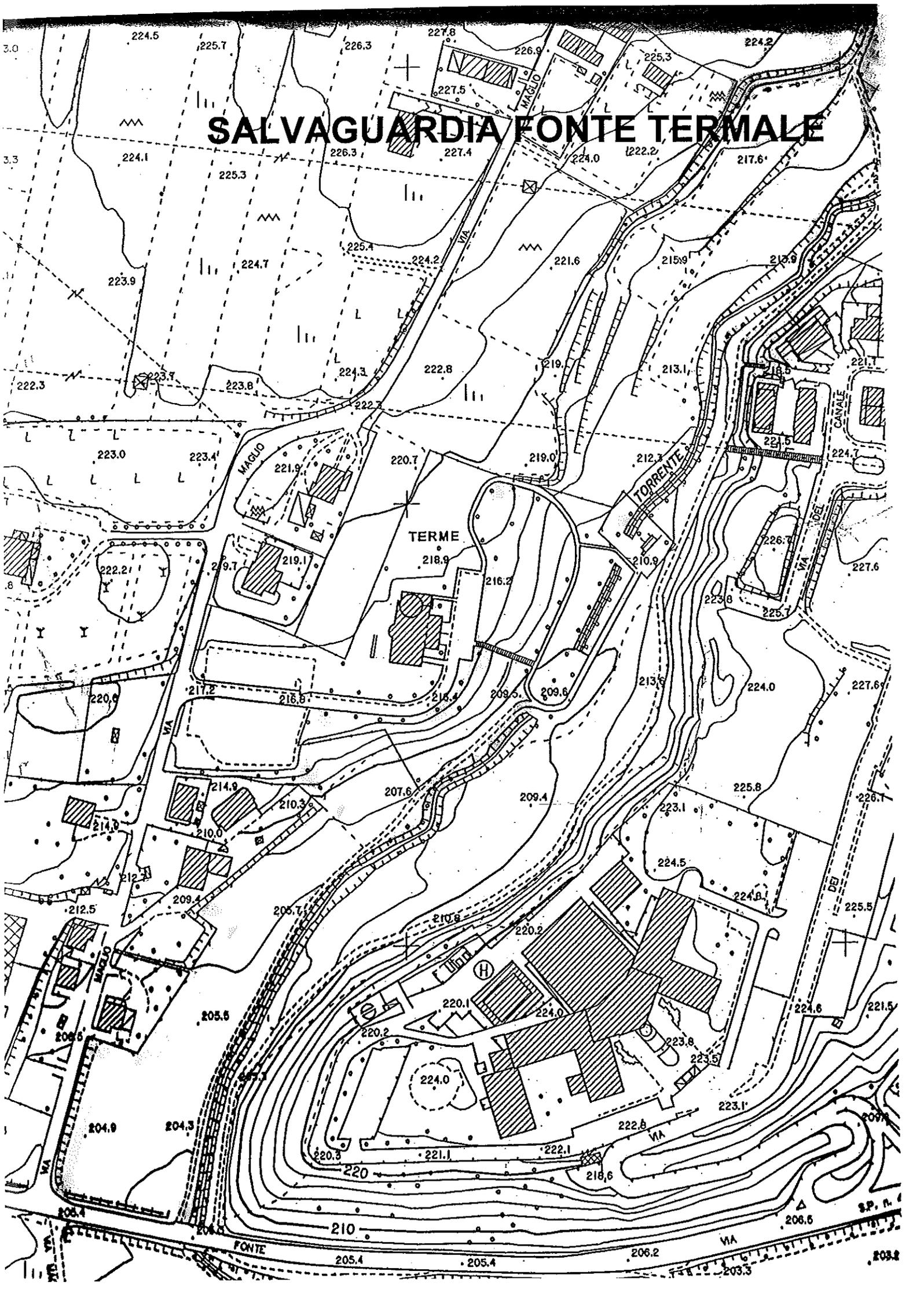
11 febbraio 2011

il Tecnico incaricato  
Ing. Giovanni Fiori





# SALVAGUARDIA FONTE TERMALE





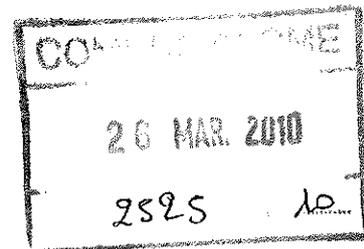
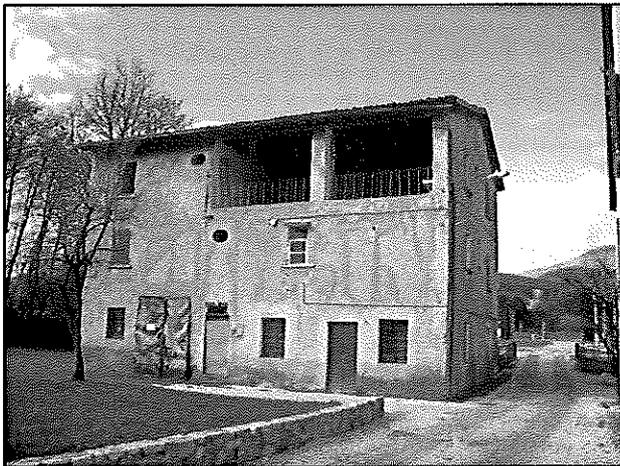
# COMUNE DI OME

## PROVINCIA DI BRESCIA

IL BORGO DEL MAGLIO  
RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO "A"  
ADEGUAMENTO DEI LOCALI AL PIANO TERRENO PER ACCOGLIENZA  
VISITATORI E PROMOZIONE DI PRODUZIONI LOCALI

REGIONE LOMBARDIA  
D.g.r. 10 febbraio 2010 n° 8/11245  
Sostegno alla realizzazione di interventi nei comuni fino a 5000 abitanti

Progetto definitivo



Relazione

UFFICIO TECNICO COMUNE DI OME  
Ing. Giovanni Flor  
p.zza A. Moro, 2 - Ome - 25050  
tel. 030/652025

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Ing. GUIZZI BRUNELLA N. 1375  
Ing. PLATTO ALBERTO N. 1381  
Via Delle Grazzine, 39 - 25128 BRESCIA  
Tel. 030 - 2002550 - Fax 030 - 2004788  
C.F. 01812770178 - P.I. 03481440177  
studio@studieguzziplatto.191.it

marzo 2010

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
ingegneri - architetti  
Brunella Guizzi - Alberto Platto  
via delle Grazzine, 39 - 25128 Brescia  
tel. 030/2002550 fax 030/2004788

1000

1000

1000

## **IL BORGO DEL MAGLIO**

### **RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO "A" ADEGUAMENTO DEI LOCALI AL PIANO TERRENO PER ACCOGLIENZA VISITATORI E PROMOZIONE DI PRODUZIONI LOCALI**

**REGIONE LOMBARDIA**

**D.g.r. 10 febbraio 2010 n° 8/11245**

**Sostegno alla realizzazione degli interventi nei comuni fino a 5000 abitanti**

## **PROGETTO DEFINITIVO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

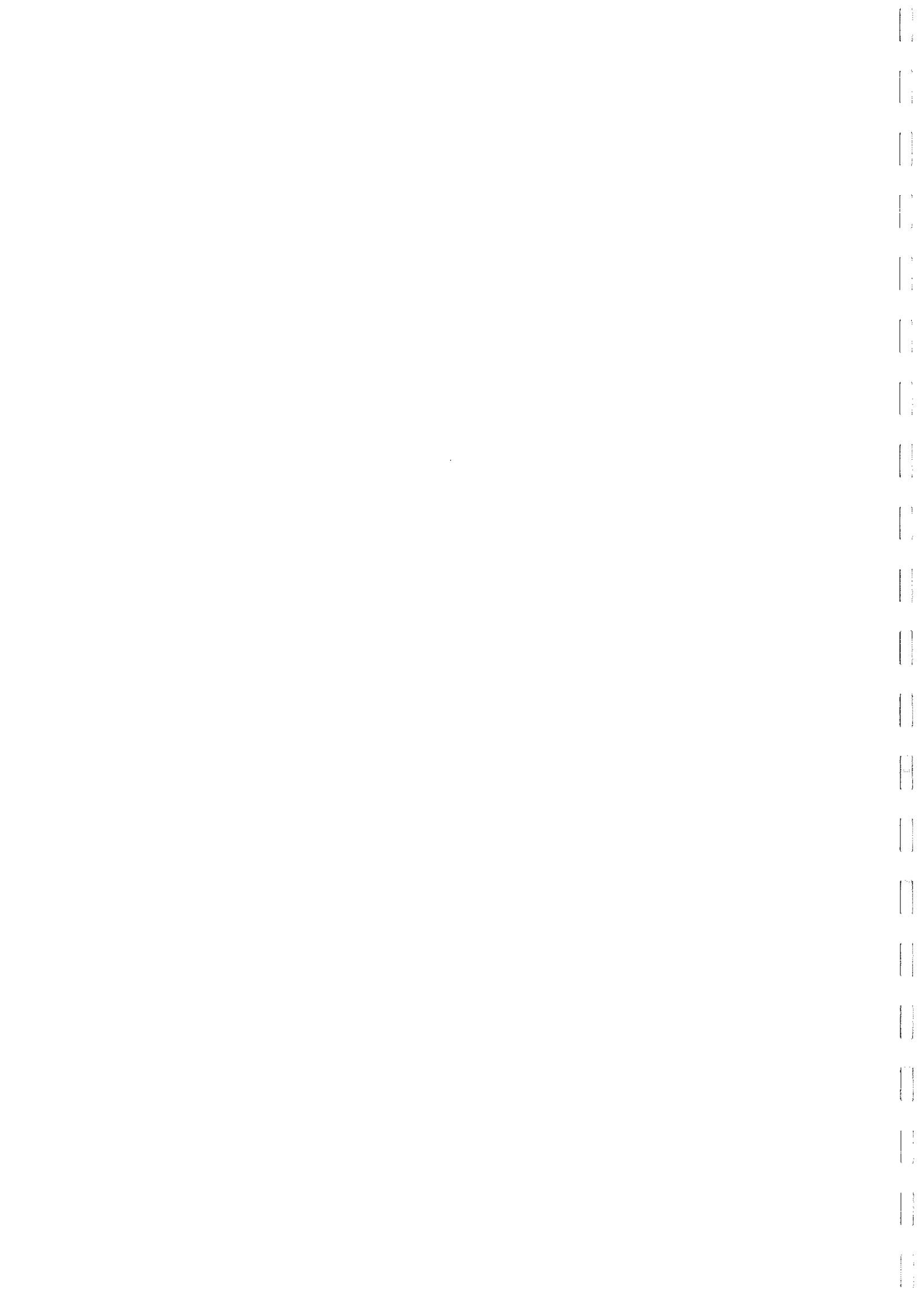
#### **IL BORGO DEL MAGLIO E LA AREE ADIACENTI**

1. - L' IDENTITA' DEL LUOGO E IL POLO MUSEALE
2. - ANALISI ARCHITETTONICA E URBANISTICA
3. - IPOTESI PROGETTUALI E STATO DI ATTUAZIONE
  - Fruibilità e destinazione d'uso degli edifici, delle aree circostanti, dei percorsi, ecc.
  - Definizione degli interventi previsti, delle modalità di attuazione e degli schemi funzionali e distributivi

#### **L'EDIFICIO A**

4. - ANALISI
  - Analisi storica
  - Documentazione catastale
  - Analisi architettonica e materica, stato di conservazione
5. - PROGETTO
  - Le scelte progettuali
  - L'intervento

#### **6. QUADRO ECONOMICO**



## IL BORGO DEL MAGLIO

### 1. L' IDENTITA' DEL LUOGO E IL POLO MUSEALE

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 e visitabile e 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 in corso di allestimento un laboratorio didattico.

La gestione delle varie attività 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).

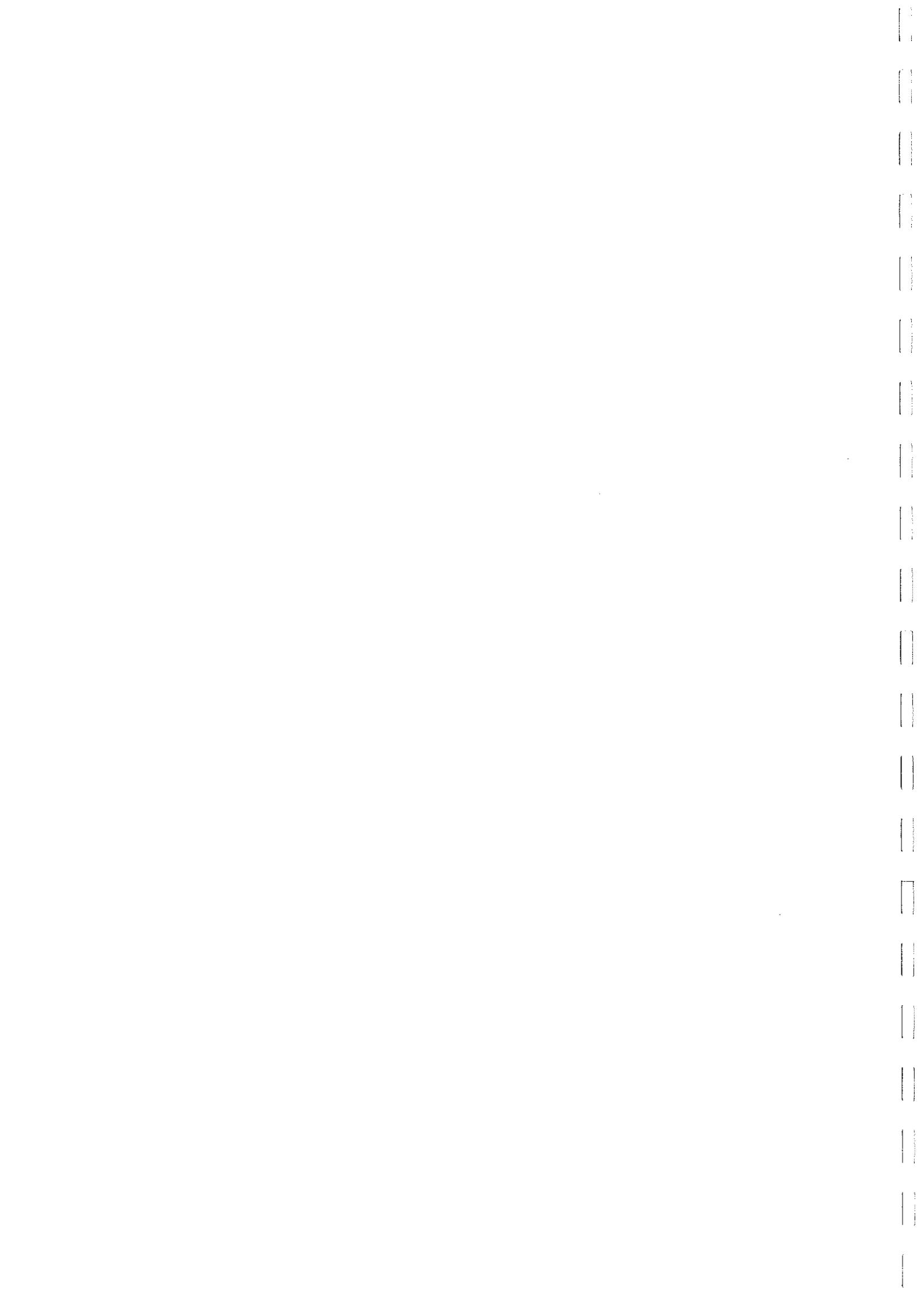
Il polo museale è stato istituito nel 2001 (con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 26/11/2001); non possiede uno Statuto mentre un Regolamento è stato approvato con l'atto istitutivo.

### 2. - ANALISI ARCHITETTONICA E URBANISTICA

Il Borgo adiacente al "Maglio Averoldi" (individuato nella cartografia come località "Grotta") consiste in un nucleo rurale di edifici parzialmente di proprietà pubblica alcuni dei quali attualmente inutilizzati.

L'isolato principale del borgo – come già evidenziato – ospita nella parte ovest il "Maglio Averoldi", la parte est (D) era occupata in passato dal mulino ed ora da unità residenziali private con annesse tettoie e depositi agricoli.

Oltre a questo nel borgo vi sono altri quattro edifici: i primi due (A e B) sono a nord del maglio e sono composti da più livelli di dimensioni significative, sono di proprietà pubblica e attualmente inutilizzati; un terzo (C) recentemente ristrutturato è a sud-ovest del maglio, è composto da due livelli di dimensioni più ridotte ed è anch'esso di proprietà pubblica; il quarto edificio (E) consiste in un fienile-deposito agricolo privato con annesse tettoie. Ad est del borgo vero e proprio sono presenti alcune baracche, tettoie e strutture provvisorie finalizzate all'attività agricola.



La fucina

L'edificio che ospita il maglio (di proprietà pubblica) costituisce la porzione ovest di un ampio immobile a destinazione produttiva/residenziale/agricola. Si tratta di un antico corpo di fabbrica in 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 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.**

**Non presenta particolari peculiarità architettoniche e/o storiche, ma è dotato della austerità formale tipica degli edifici rurali analoghi 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 ristrutturazione completa.**

### *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 ristrutturazione che ha portato a nuova vita l'edificio salvaguardandone le valenze architettoniche presenti.

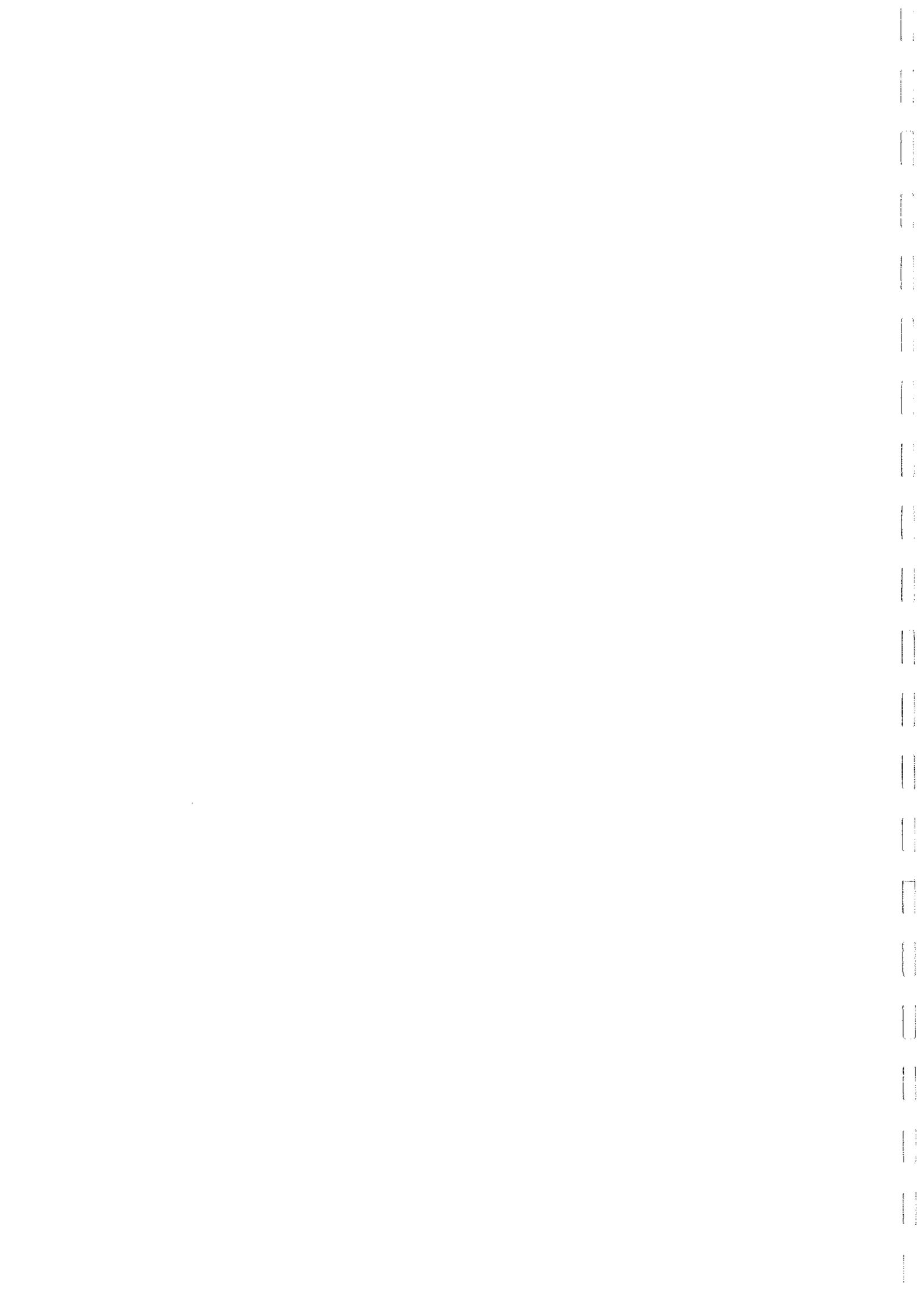
### *Edificio C – Stalletta e C1 – Area attrezzata per manifestazioni*

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 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.

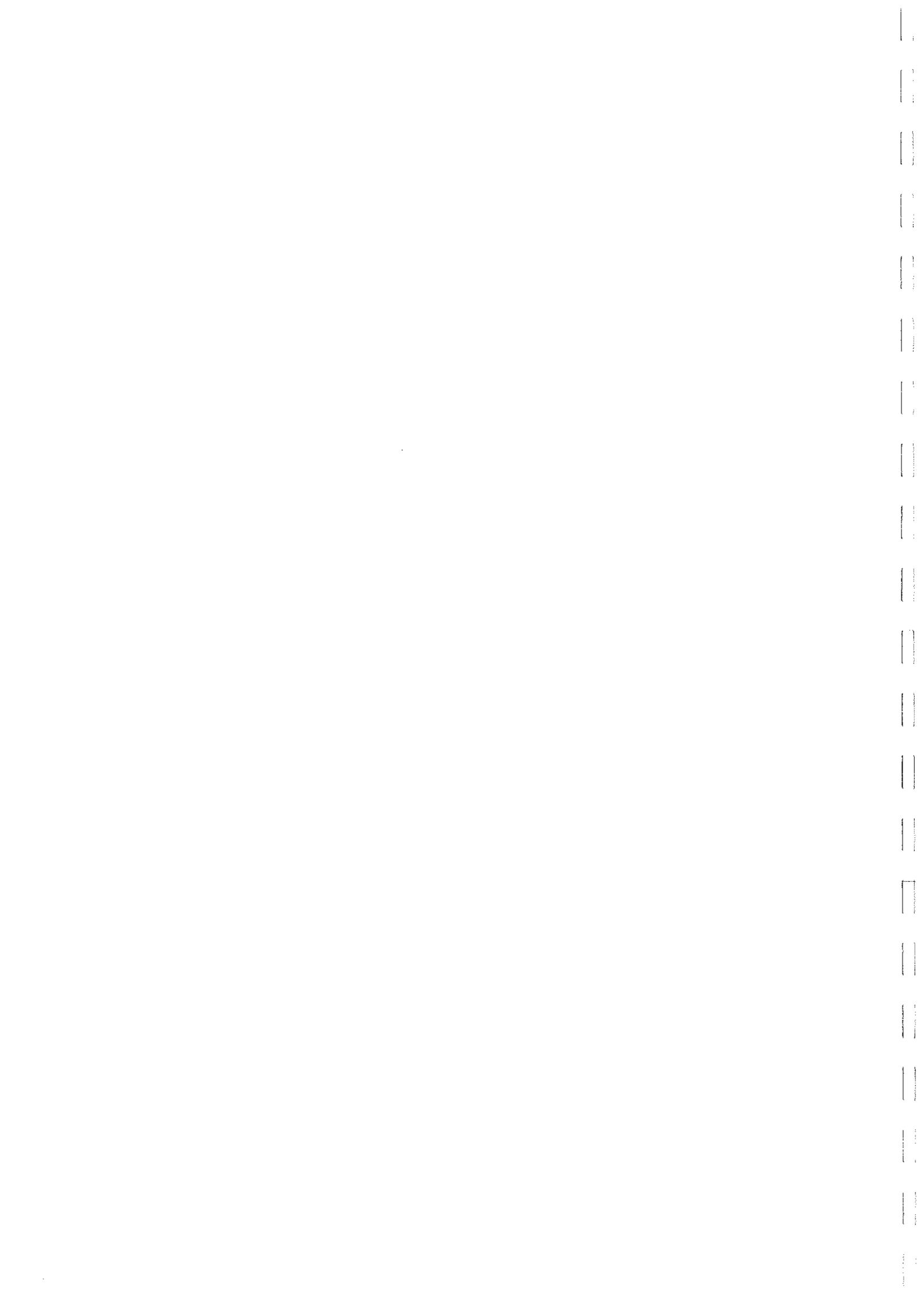
La seriola che passa a sud dell'abitato fornisce la forza motrice al maglio dal quale l'acqua in eccesso viene canalizzata attraverso gli edifici verso la seriola a nord; il corso a nord prima della confluenza raccoglie anche le acque del torrente Martignago proveniente dalla valle omonima. Immediatamente 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 sarà destinato alla funzione di accoglienza e ospiterà al piano terreno un locale destinato alla promozione e degustazione di prodotti locali.**

**Ai piani superiori è prevista la realizzazione di sale per il deposito e la consultazione dei numerosi reperti delle varie collezioni già esposte in altri edifici del Borgo.**

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.

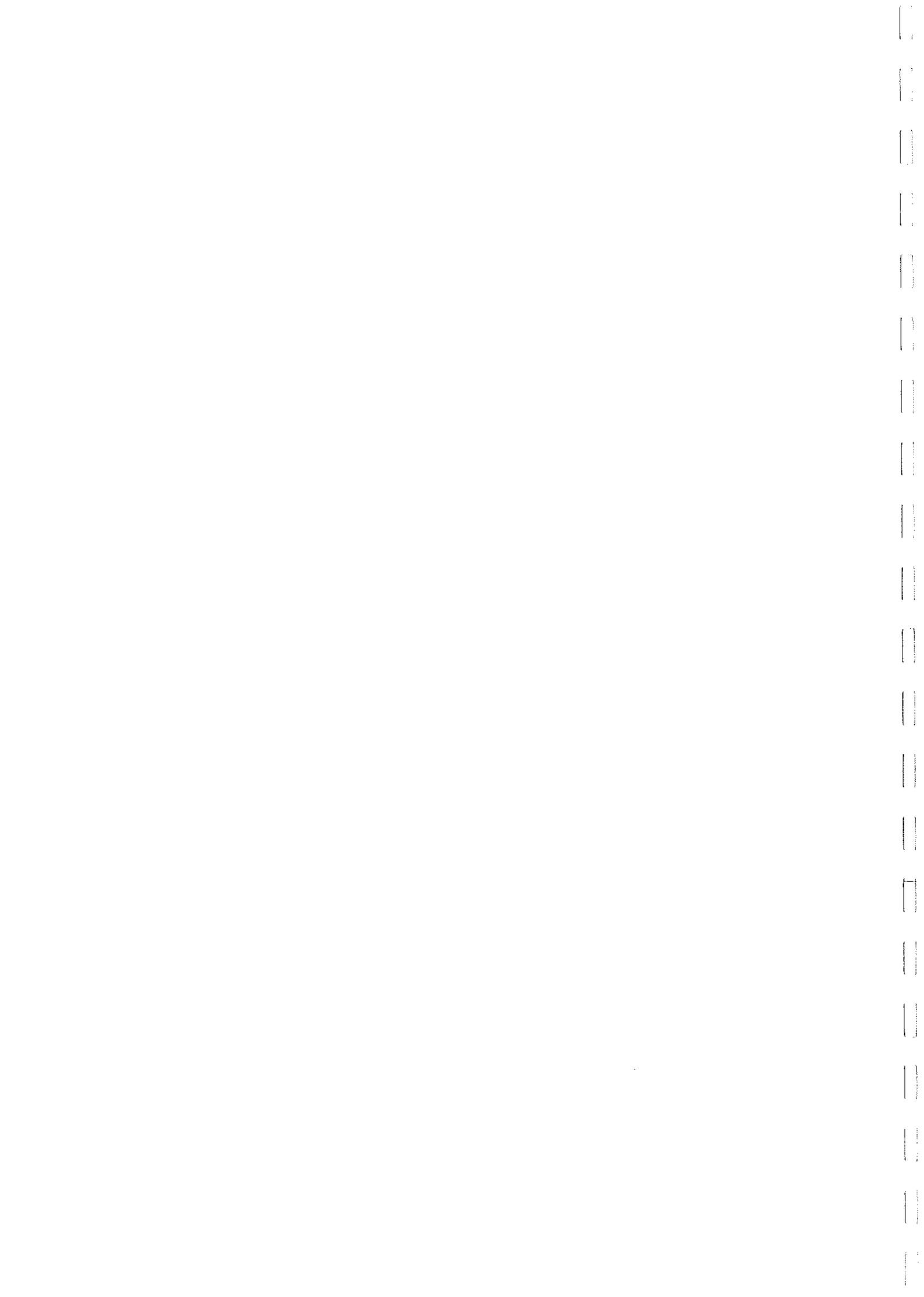
I restanti edifici del borgo (di proprietà privata) mantengono la loro attuale destinazione d'uso che viene anzi rivalutata e integrata con l'attività museale garantendo in tal modo la sensazione di un ambiente attivo e vissuto, indispensabile per la corretta lettura del luogo.

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

### 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).

Dall'analisi delle tecnologie costruttive, dei segni di strutture preesistenti e della documentazione fotografica si può ipotizzare che il manufatto 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

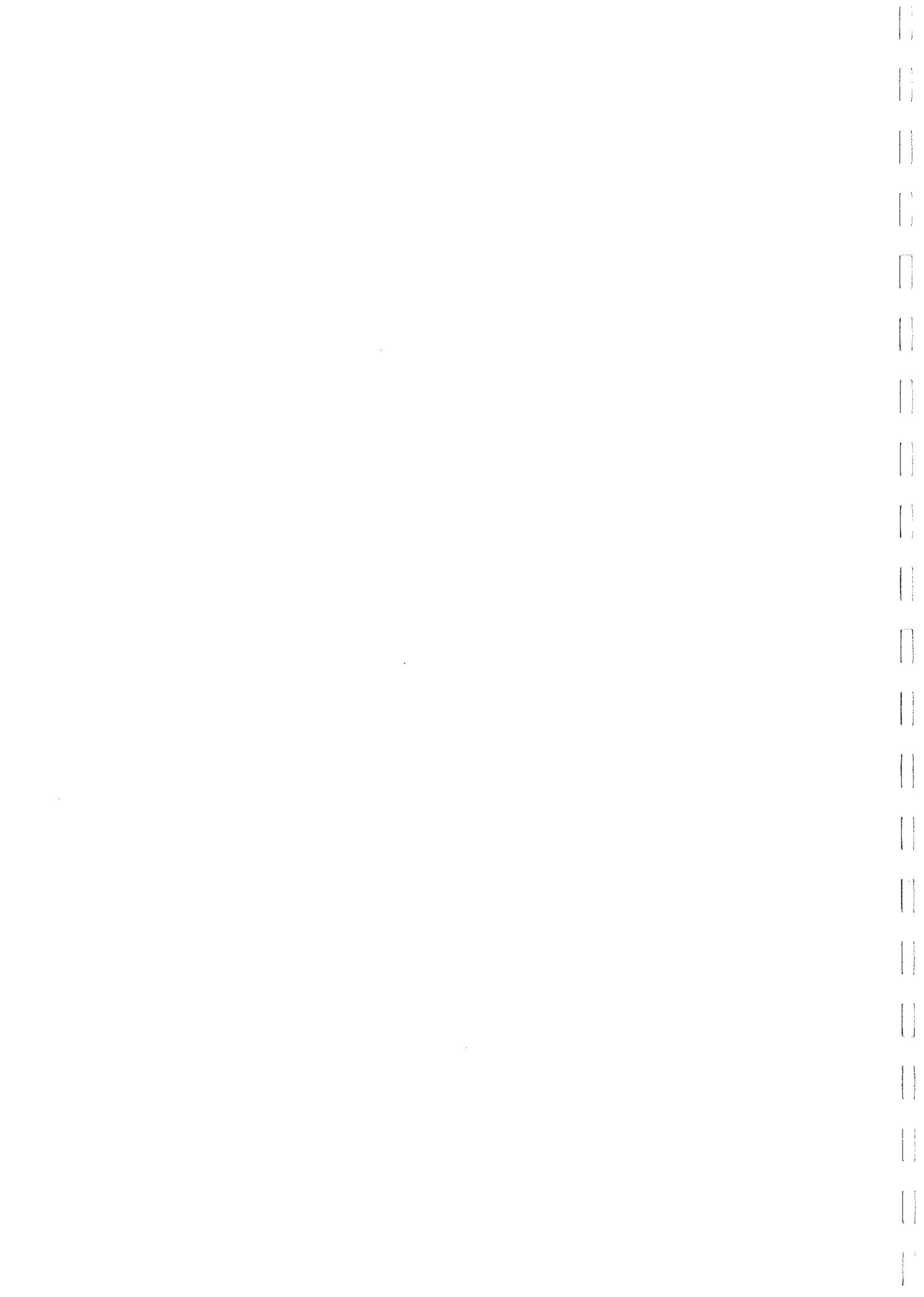




Figura 2 - Locali esterni nel 2005

– Documentazione catastale

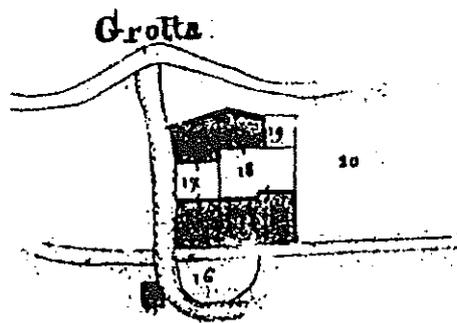
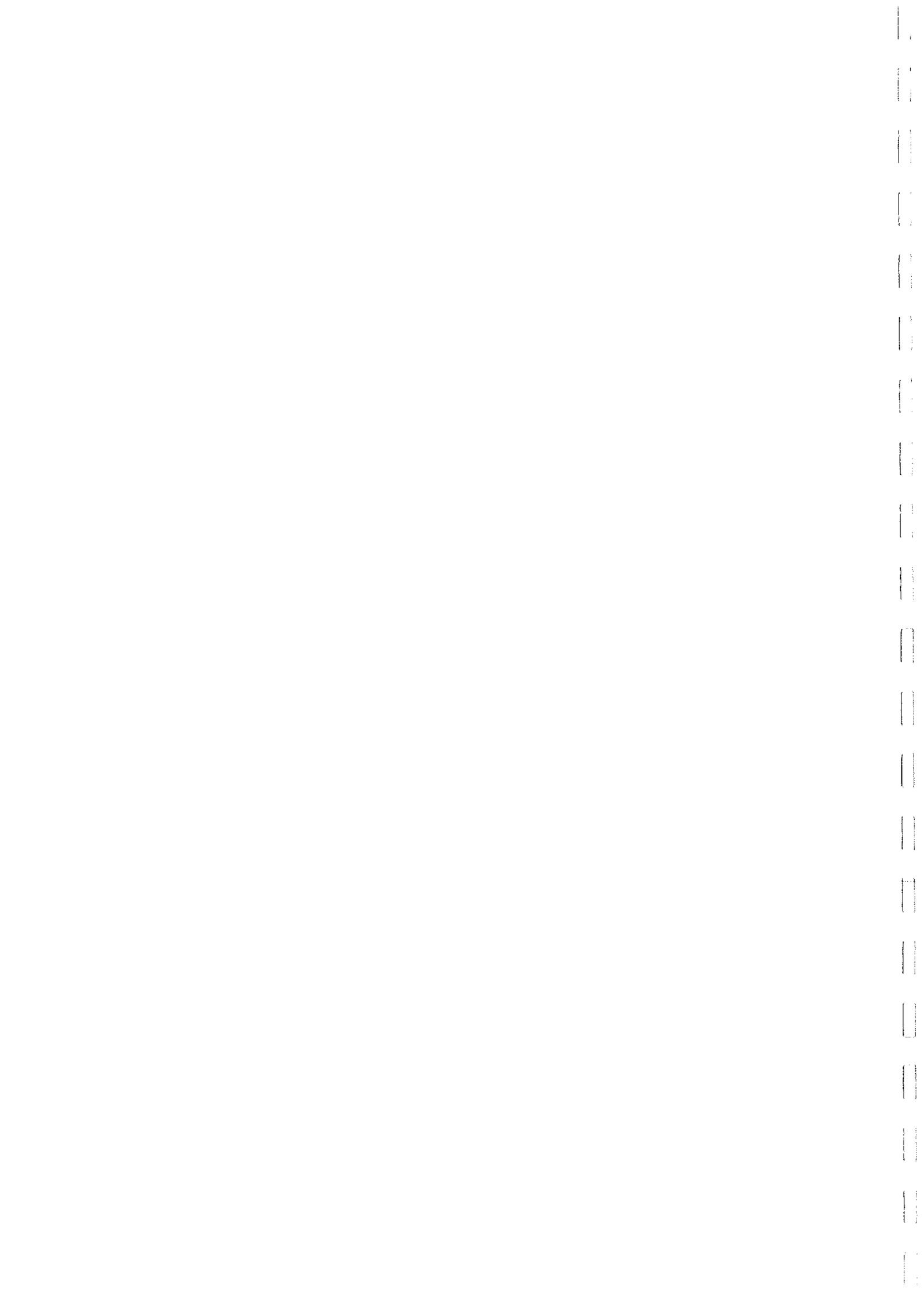


Figura 1 - Estratto mappa Catasto Napoleonico 1810



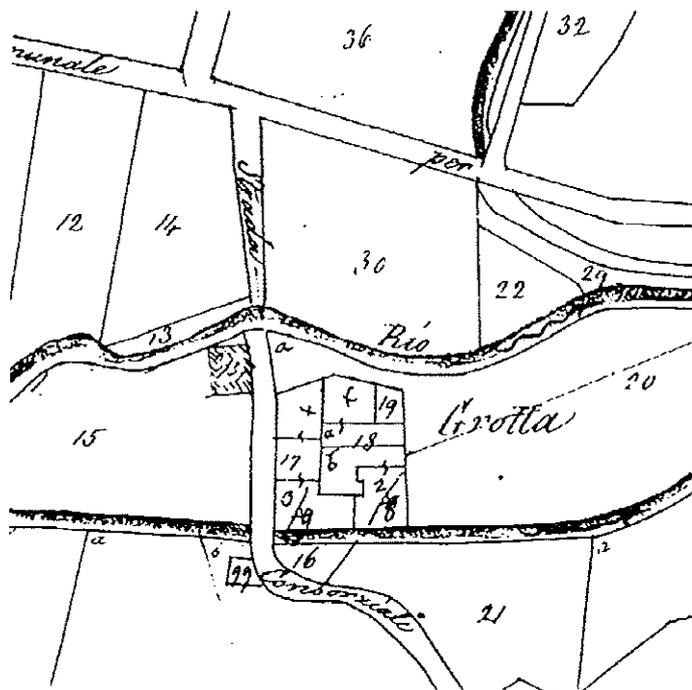


Figura 2 - Estratto mappa Catasto Austriaco (1852) - Comune di Ome fg. 11

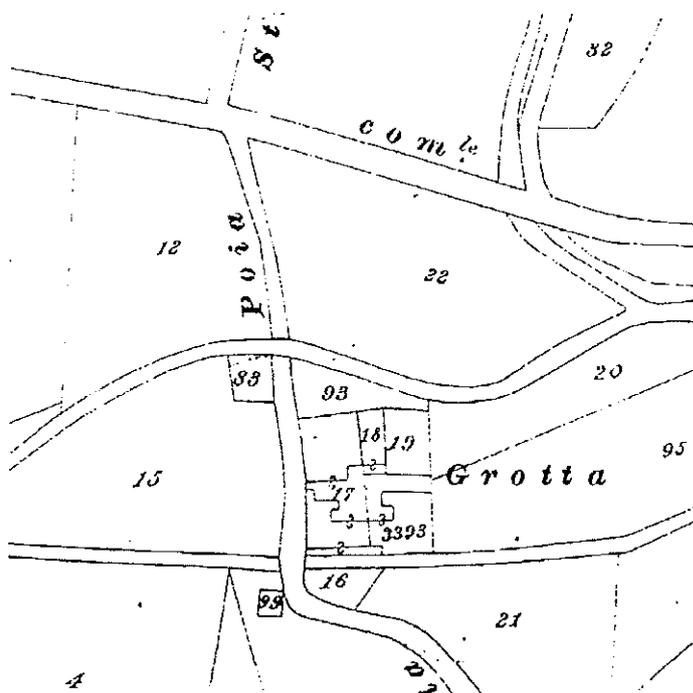
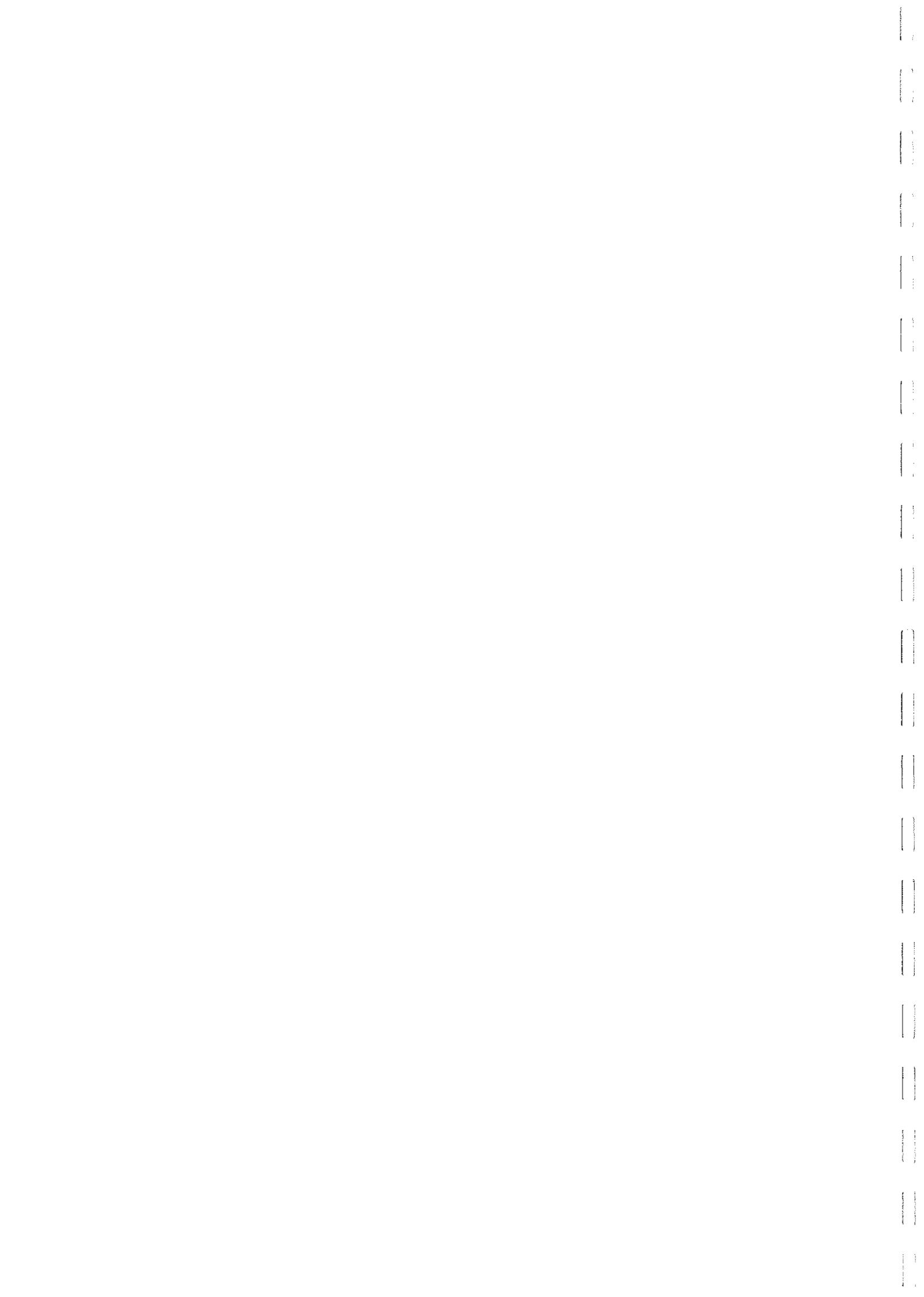


Figura 3 - Estratto mappa Catasto Regno d'Italia (1898) - Comune di Ome fg. 11



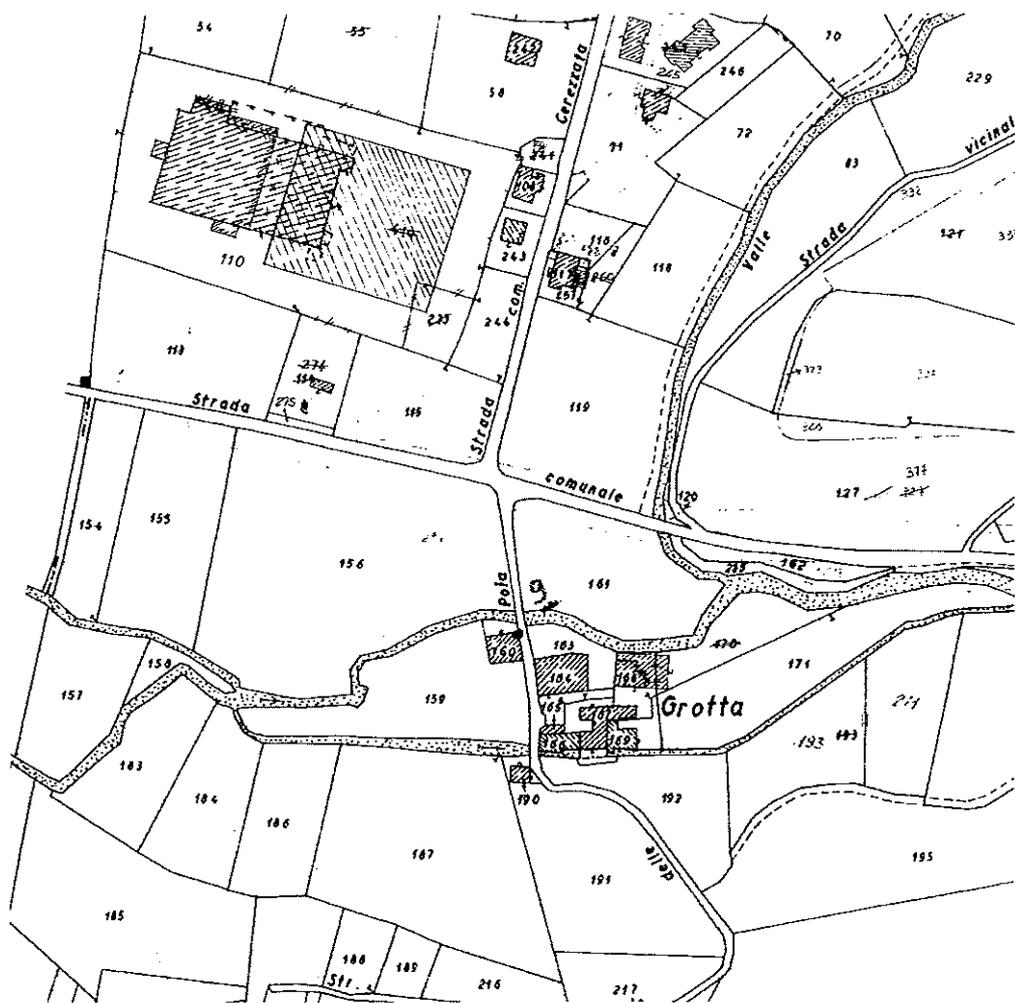


Figura 4 - Estratto mappa N.C.T.R. - Comune di Ome fig. 23

#### - 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.

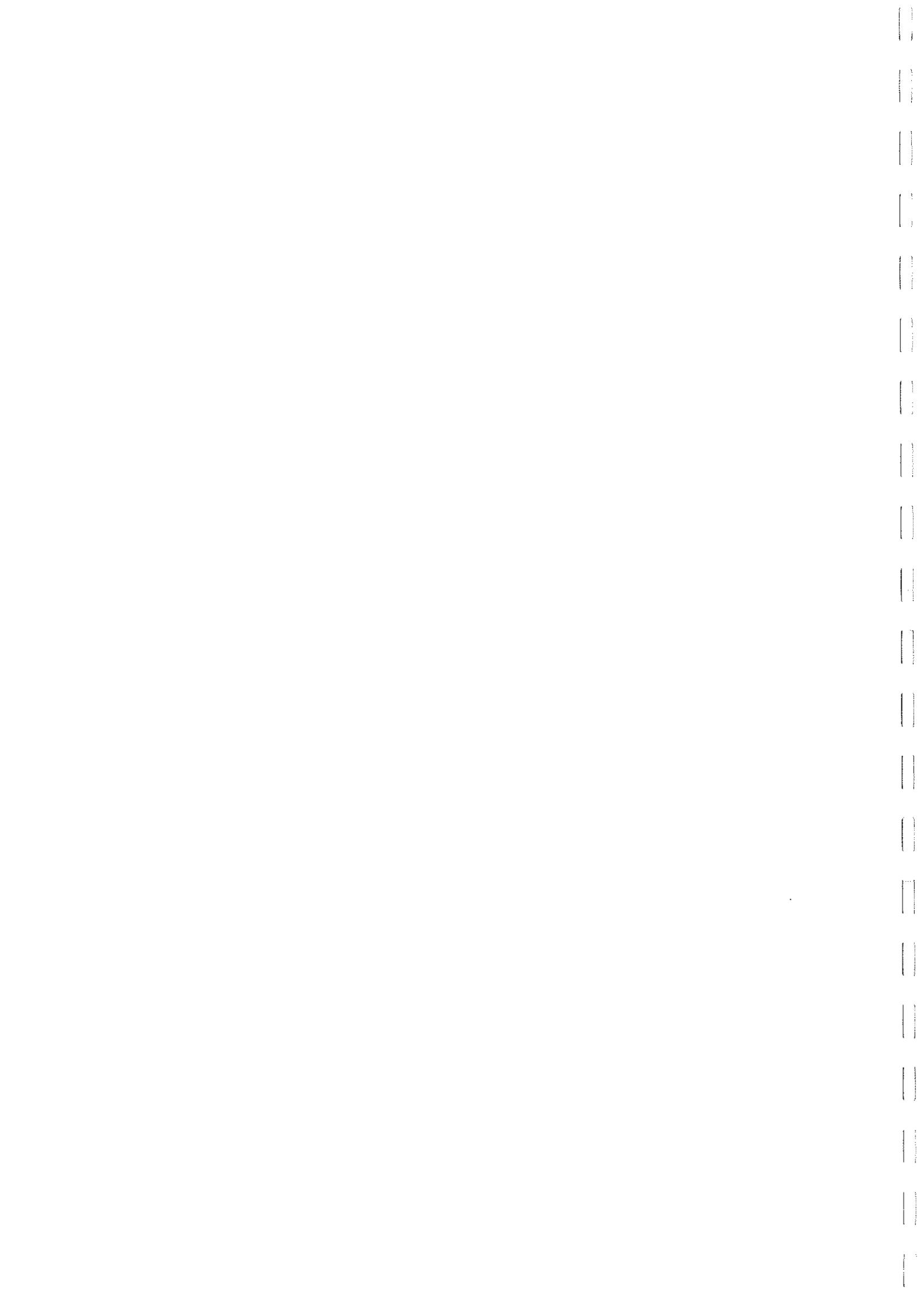
La struttura è composta da tre celle murarie in pietra con orizzontamenti e copertura in legno. Nella parte est dell'edificio i solai in legno sono stati successivamente sostituiti da solette in putrelle e tavelloni di spessore minore dando luogo ad un leggero dislivello tra le due zone.

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 putrelle 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.

Tutte 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 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 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.

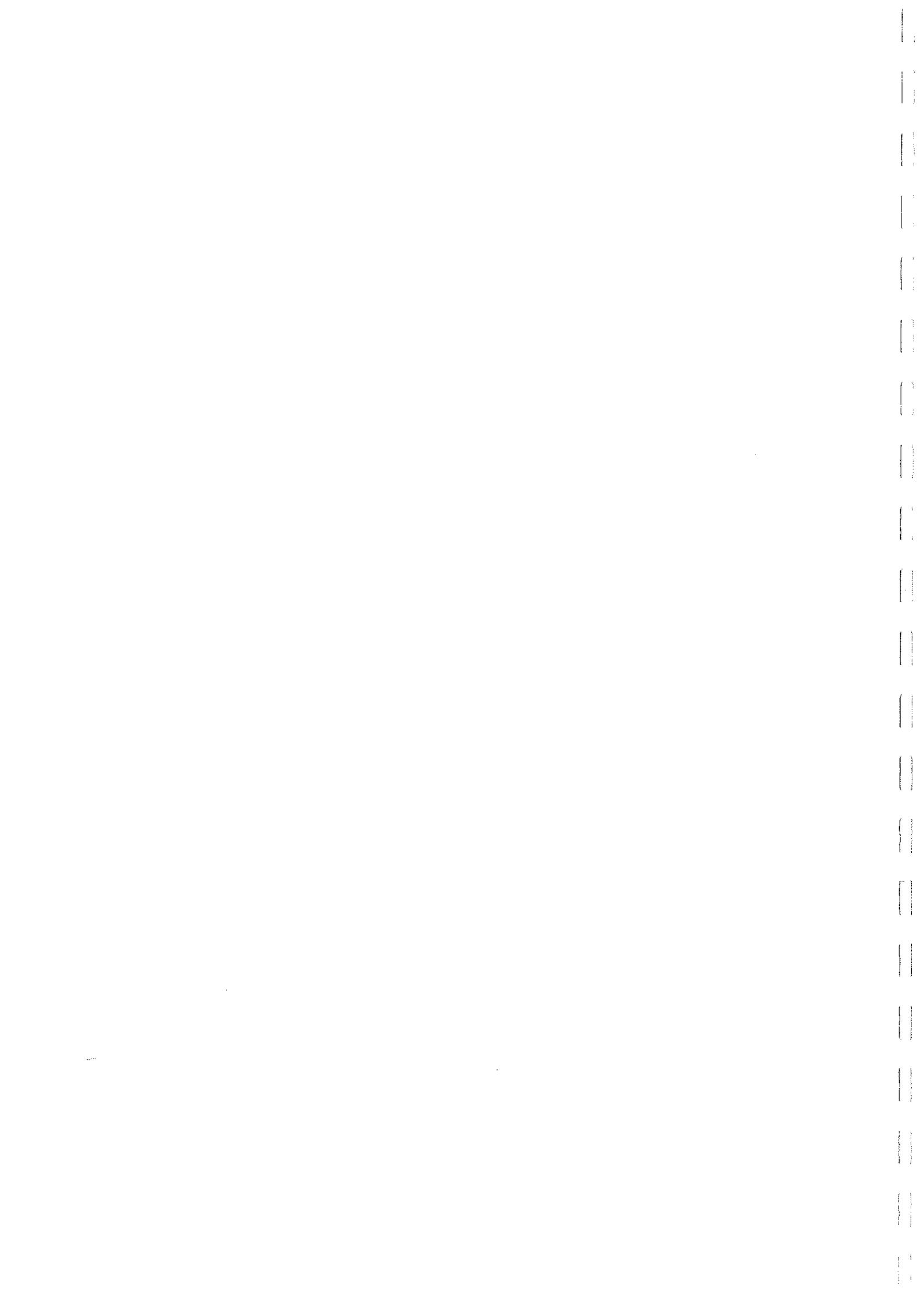
Sul lato nord si trovano due stanze con pavimento in battuto di cemento liscio ad imitazione delle piastrelle, pareti intonacate al civile e controsoffitto in perline verniciate con vistosi problemi di umidità.

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

Il progetto prevede per l'edificio una duplice destinazione d'uso: il piano terreno viene adibito a spazio per la promozione di prodotti locali e per l'accoglienza dei visitatori del sito museale e del Borgo, i locali dei piani superiori sono destinati a deposito e consultazione di parte delle collezioni della fondazione Malossi.

Al piano terreno la sala di dimensioni maggiori, sul lato ovest dell'edificio, verrà dedicata alla promozione dei prodotti locali. Nell'estremità settentrionale del salone sarà ricavato uno spazio per la preparazione di cibi. In prossimità dell'ingresso principale, sul lato meridionale dell'edificio, è ricavato lo spazio adibito ad accoglienza dei visitatori del sito museale con possibilità di accesso diretto dall'esterno.

Il nuovo vano scala di accesso ai piani superiori (con ascensore centrale) viene ricavato nell'angolo nord-est dell'edificio, con possibilità di accesso indipendente dall'apertura già esistente lungo la via del Borgo.

Un corridoio centrale di distribuzione garantisce i collegamenti tra il salone, il vano scala, i servizi igienici (posti sul lato nord) e il locale di deposito per lo stoccaggio dei prodotti locali e del materiale informativo posto all'angolo sud-est.

La soluzione distributiva così ottenuta consente l'utilizzo indipendente delle funzioni ospitate: in particolare è garantita la possibilità di separazione tra la zona al piano terreno sempre aperta al pubblico e i piani superiori destinati al deposito e alla consultazione.

E' previsto un intervento di ristrutturazione con particolare attenzione agli elementi di valenza architettonica per i quali sarà operato il restauro conservativo.

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.

Saranno demoliti i locali esterni sul lato ovest del piano terreno che rappresentano un'incongrua aggiunta in epoca recente rispetto al corpo principale.

Verranno conservate tutte le murature portanti e mantenute le partizioni delle celle murarie principali.

A causa della precarietà statica e della impossibilità di un loro efficace recupero saranno sostituiti gli orizzontamenti con nuovi sempre in legno mantenendone immutate le caratteristiche geometriche e materiche.

I livelli dei solai intermedi, attualmente diversi tra la parte est e quella ovest, saranno uniformati mantenendo immutata la quota di estradosso della parte ovest (quella originale in legno), in modo da ripristinare la continuità originaria eliminando anche le barriere architettoniche.

La copertura sarà completamente ricostruita in legno tradizionale con travi a sezione circolare, travetti squadrati ed assito battentato, con nuova stratigrafia a "tetto ventilato" e lattoneria in rame; il manto in coppi avrà la parte superiore a vista con i coppi di recupero esistenti.

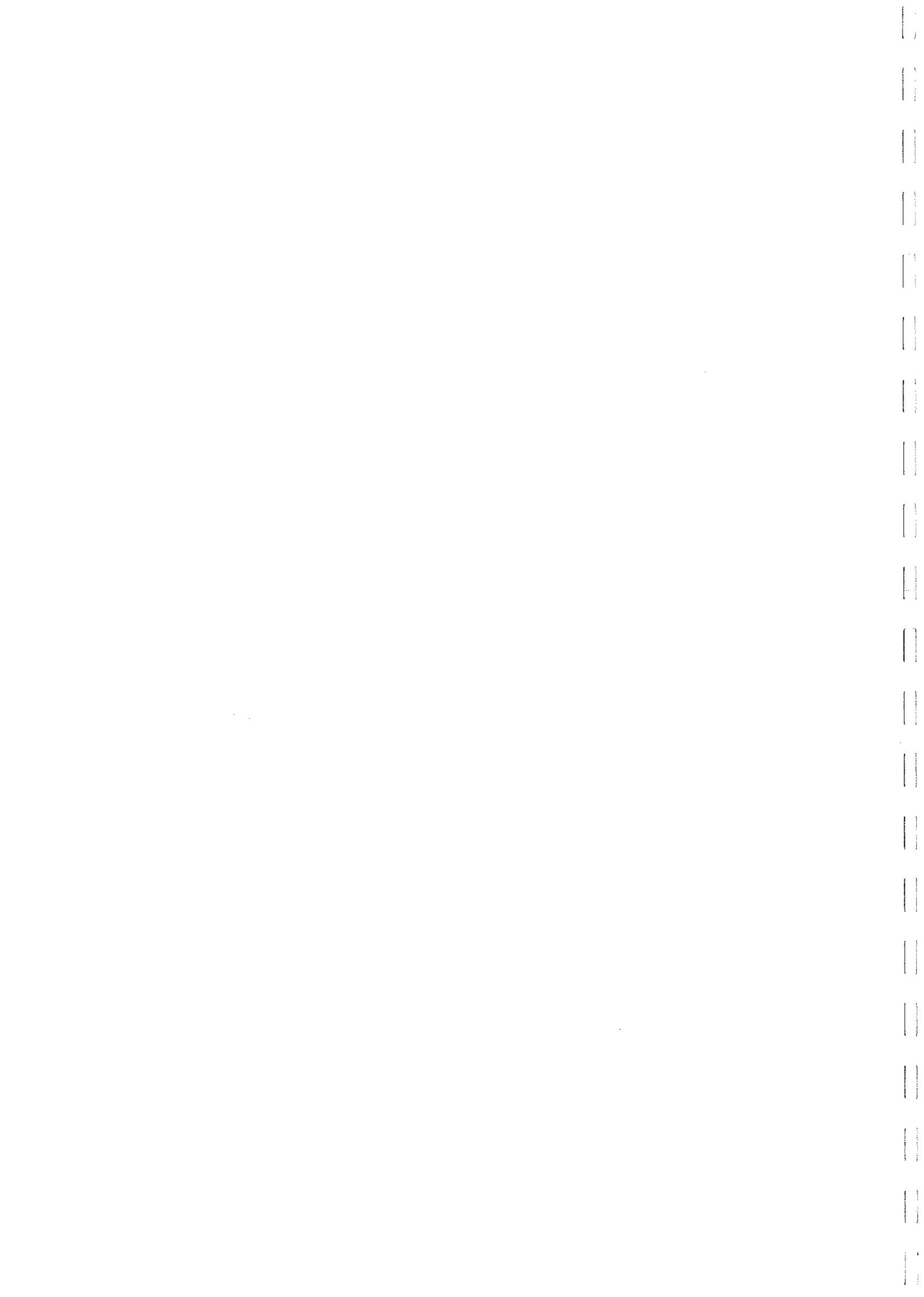
Il nuovo vano scala sarà l'unico elemento in cemento armato e i gradini saranno rivestiti in pietra di Sarnico.

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.

Al piano terreno saranno realizzati vespai areati isolati da terra.



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.

Nel corso delle opere di ristrutturazione verranno inoltre attuati una serie di interventi non invasivi (connettori, tirantature, ricuciture murarie, cordoli di sommità, ecc.) atti a garantire il "miglioramento strutturale" richiesto dalla normativa vigente.

L'impiantistica sarà di tipo civile tradizionale.

La generazione di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria sarà effettuata per mezzo di una caldaia a condensazione a gas con camera stagna (tipo C) posizionata nel locale cucina. Il raffrescamento sarà garantito dalla pompa di calore esistente attualmente a servizio del solo edificio "B" del borgo. I terminali di emissione saranno fan-coils a mobiletto collocati nei vari locali.

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale sottotraccia.

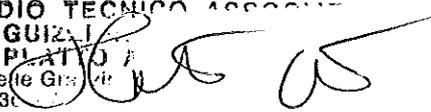
I tracciati dei nuovi impianti verranno posizionati nei nuovi sottofondi dei pavimenti con tracce murarie minime limitate alle risalite ove necessarie.

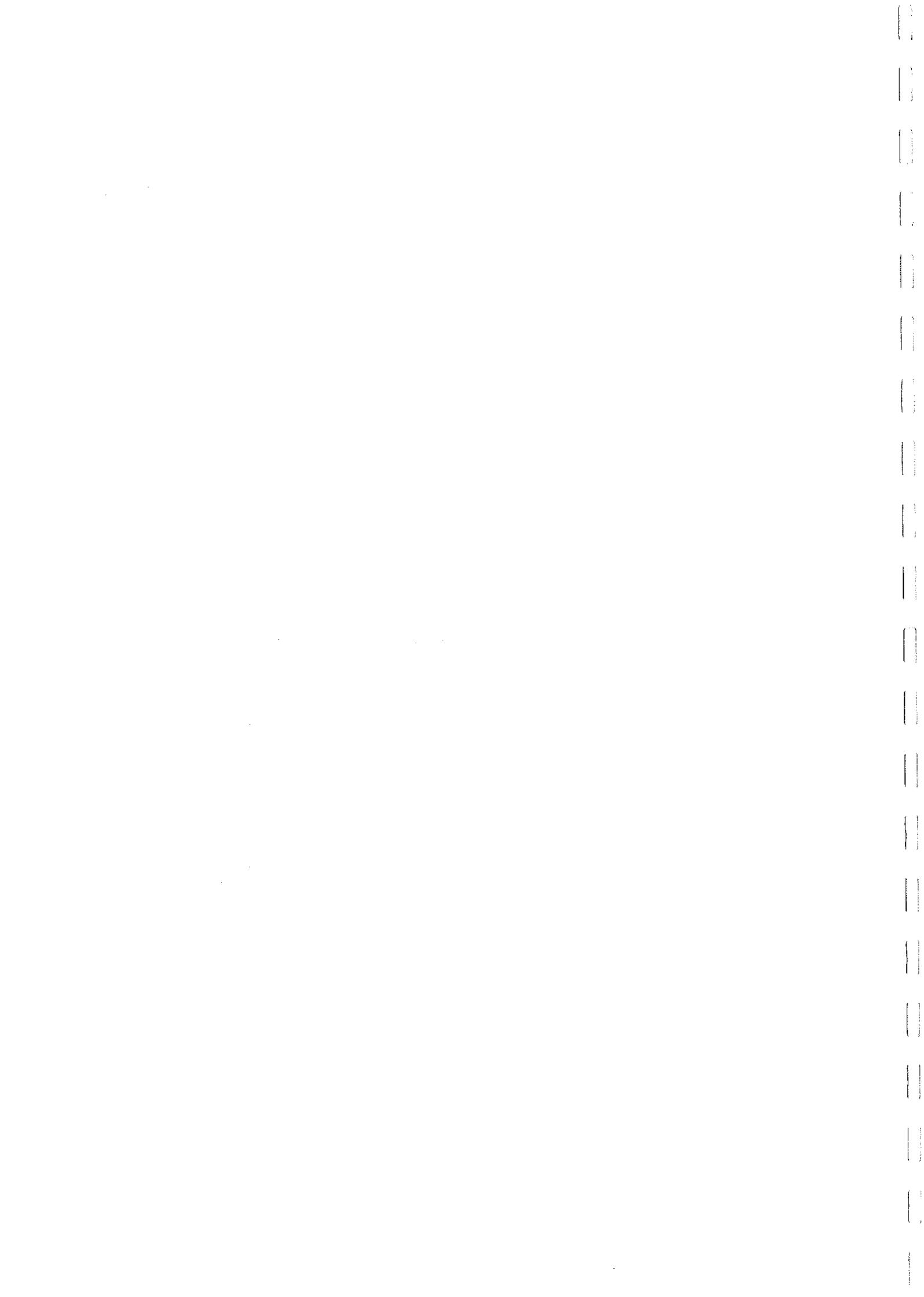
Si prevede anche la sistemazione dello spazio antistante l'edificio verso sud e verso ovest con posa di una pavimentazione di misto naturale di ghiaia di tipo "autocompattante".

Sarà sistemata a verde l'area lungo l'argine del corso d'acqua e posizionato un parapetto spondale in legno.

Ome, marzo 2010

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Ing. GUIZZI  
Ing. PIATTO  
Via Delle Grazie  
Tel. 031  
C.F. 016  
studio@studioguizzipiatto.it





# QUADRO ECONOMICO

	PROGETTO COMPLETO	I° LOTTO	II° LOTTO
<b>Opere in appalto:</b>			
Opere a corpo soggette a ribasso:	€ 465 654,13	€ 337 194,33	€ 128 459,80
Oneri per l'attazione dei piani di sicurezza (O.S.):	€ 10 000,00	€ 7 000,00	€ 3 000,00
	<b>€ 475 654,13</b>	<b>€ 344 194,33</b>	<b>€ 131 459,80</b>
<b>Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>			
I.V.A. sulle opere appaltate(10%)	€ 47 565,41	€ 34 419,43	€ 13 145,98
Spese Tecniche (10%)	€ 47 565,41	€ 34 419,43	€ 13 145,98
I.V.A. 20% e contributo INARCASSA 2% su spese tecniche	951,31	688,39	262,92
Spese per pubblicità	€ 2 000,00	€ 1 000,00	€ 1 000,00
Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 2 000,00	€ 2 000,00	
Spese per attività di consulenza e supporto (art. 18/109 - 1%)	€ 4 756,54	€ 3 441,94	€ 1 314,60
Spese per istruttoria Soprintendenza e ASL	€ 2 000,00	€ 2 000,00	
Imprevisti e arrotondamenti	€ 28 755,16	€ 21 503,30	€ 7 251,86
	<b>€ 144 345,87</b>	<b>€ 105 805,67</b>	<b>€ 38 540,20</b>
<b>IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO</b>	<b>€ 620 000,00</b>	<b>€ 450 000,00</b>	<b>€ 170 000,00</b>

97 803,85  
 20 816,91  
 6 988,94

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
 Ing. GUIZZI  
 Ing. PLATTO  
 Via Delle Gialzine, 33 - 25128 MANSICA  
 Tel. 030 - 2002660 - Fax 030 - 200476  
 C.F. 01812770178 - P.I. 0113177  
 studio@studioguizziplatto.191.it

1000

# COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 – 25050 Ome (BS)

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



UFFICIO TECNICO COMUNALE

## STUDIO DI FATTIBILITA'

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

### “MANUTENZIONE STRADE E PIAZZE”

INTERVENTO 2013

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fior)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi della realizzazione dei lavori di manutenzione periodica della pavimentazione delle strade comunali. L'intervento comprende in primis, la fresatura, la regolarizzazione dei chiusini e la posa del nuovo tappetino d'usura. Sono previsti anche interventi locali di risagomatura del piano viabilistico dove sono evidenti i segni di cedimento stradale.

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

Non si prevedono, poiché le opere riguarderanno le strade comunali;

### c) Risultati ed effetti attesi

L'obiettivo da perseguire prevede l'eliminazione delle irregolarità e delle buche che si formano per effetto delle gelate invernali e per l'usura, allo scopo di riproporre un piano viabile idoneo ad assicurare la percorrenza in condizioni di piena sicurezza sia ai mezzi a motore sia alle biciclette.

### 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 riguarderà le strade che si presenteranno nelle peggiori condizioni di conservazione e quelle che evidenzieranno le maggiori criticità per la circolazione e la sicurezza stradale.

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

oggi non sono disponibili

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

il costo presunto per l'intervento di manutenzione è di €. 100.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 75.000,00, gli oneri fiscali (IVA), le spese;

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

non sono previsti.

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

sono previsti oneri in diminuzione, poiché per un certo lasso di tempo non saranno necessari interventi di riparazione.

### 3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

a) compatibilità urbanistica

l'intervento in progetto non si pone in contrasto con la normative urbanistica, comunale e/o provinciale e regionale .

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

l'intervento non genera impatto ambientale rispetto alla situazione consolidata.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

le caratteristiche della pavimentazione stradale non subiranno variazioni rispetto allo stato di fatto;

### 4) sostenibilità finanziaria

a) stima dei costi di gestione

non sono previsti particolari costi di gestione, ma anzi per alcuni anni, l'intervento in progetto comporterà una riduzione dei costi per la mancata necessità di programmare interventi manutentivi;

b) sostenibilità a carico del Comune

vedi la nota soprastante;

### 5) procedure

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

non rileva.

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

non sono necessari permessi e/o nulla osta particolari.

c) stima dei tempi previsti

per la realizzazione dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 4 mesi, compresi, progetti e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
*Ing. Giovanni Rior*





# "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PAVIMENTAZIONI STRADALI"

2° Lotto

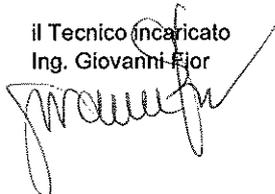
## QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

### Lavori

A	<u>nuove opere di urbanizzazione</u>			
A.1		€	_____	-
	totale lavori (nuove OO.UU) =	€	_____	-
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	-
B	<u>opere di Manutenzione</u>			
B.1	FRESATURA E ASFALTATURA	€	72 000,00	
	totale dei lavori a =	€	⇒	72 000,00
	importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta =	€		72 000,00
C	<u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</u>			
C.1		€	_____	-
			⇒	-
D	<u>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)</u>			
D.1	manutenzione pavimentazione con fresatura e asfaltatura	€	3 000,00	
	importo totale oneri della sicurezza	€	3 000,00	
			⇒	3 000,00
	totale oneri della sicurezza =	€		3 000,00
	importo totale dei lavori a base d'appalto =	€		75 000,00
E	<u>somme a disposizione dell'Amministrazione</u>			
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€		-
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	15 000,00	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 8% di €.75 000,00	€	6 000,00	
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 4% sui lavori di €. 75 000,00	€	3 000,00	
E.5	spese tecniche per indagini idrogeologiche (regimaz. Sponde)	€		-
E.6	spese tecniche per rilievi strumentali e frazionamenti	€		-
E.7	spese per acquisizione aree ( ipotizzate a €. 0,00 m2)	€		-
E.8	spese Notarili atti di compravendita	€		-
E.9	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €. 75 000,00	€	375,00	
E.10	imprevisti e arrotondam.	€	625,00	
	totale delle somme a disposizione =	€	⇒	25 000,00
	costo totale dell'intervento =	€		100 000,00

11 febbraio 2011

il Tecnico incaricato  
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)

### “PALAZZETTO DELLO SPORT”

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E OPERE DI MANUTENZIONE

Ome li 11 febbraio 2011

Il Responsabile Area Tecnica  
(Ing. Giovanni Fior)

## 1) quadro conoscitivo

### a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento da effettuarsi sul "Palazzetto dello Sport" – *Ing. Giordani* con lo scopo di ottenere un miglioramento dell'impianto di riscaldamento attraverso la sua riqualificazione energetica e altre opere di manutenzione straordinaria connesse. L'immobile costruito nei primi anni '90 necessita di un consistente intervento di coibentazione per contenere la dispersione termica dalle pareti, dalla copertura e dai serramenti.

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

L'opera potrà contribuire al miglioramento dei rapporti con il gestore del Centro Sportivo e a rimuovere il contenzioso in atto relativo alla scarsa efficienza dell'impianto di riscaldamento nella stagione più fredda.

### c) Risultati ed effetti attesi

Risoluzione della problematica che si manifesta nelle giornate invernali più fredde, dove per la carenza dell'impianto di riscaldamento, all'interno del locale, difficilmente vengono raggiunte le temperature di esercizio. Con l'aggiunta di un efficace sistema di isolamento termico, oltre al raggiungimento della temperatura d'esercizio, l'intervento di prefigge di contenere il consumo energetico e quindi contemporaneamente di ottenere sia un beneficio economico, sia ambientale. Unitamente al miglioramento termico, sarà raggiunto anche l'obiettivo del miglioramento acustico dato che la palestra sarà rivestita con pannelli fonoassorbenti, del tipo *Eraclit Travertino*, certificato antipallone.

### d) Soggetto attuatore dell'intervento

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà il Comune di Ome con la compartecipazione economica di un Ente sovracomunale, quali Provincia di Brescia oppure Regione Lombardia nell'ambito delle iniziative volte a migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici.

### e) Modalità di gestione

La gestione sarà posta a carico del Gestore dell'Impianto Sportivo come da Convenzione in atto.

## 2) fattibilità tecnica

### a) scelta di base

Per eseguire l'isolamento termico si opererà all'interno del Palazzetto, mediante la posa sia sulle pareti sia al controsoffitto, di un idoneo strato di materiale di coibentazione con caratteristiche anche di resistenza al fuoco, il tutto sarà poi rivestito da un pannello in fibra minerale con finitura "travertino", certificato antipallone. Anche i serramenti esterni saranno sostituiti, con l'installazione di un serramento in alluminio a "taglio" termico dotato di vetrocamera e di vetri antinfortunistici.

L'opera si completerà con l'intervento sul sistema della diffusione dell'aria all'interno del palazzetto, sostituendo le attuali "bocchette" con un sistema di diffusione più efficace.

b) planimetrie e cartografia dell'area interessata

non necessarie dato che l'intervento si svilupperà all'interno del palazzetto.

c) stima del costo di costruzione e di realizzazione

il costo presunto per la realizzazione dell'intervento, può essere quantificato complessivamente in €. 250.000,00 che comprende oltre ai lavori veri e propri per un importo preventivato di €. 182.000,00, gli oneri fiscali (IVA) e le spese tecniche;

d) eventuali costi di acquisizione delle aree / immobili

non previsti in progetto

e) eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune

non si prevedono oneri aggiuntivi.

### 3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

a) compatibilità urbanistica

l'intervento non ha rilevanza ai fini urbanistici.

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

l'intervento non ha rilevanza ai fini dell'impatto ambientale , tutt'al più si può considerare l'effetto migliorativo dovuto alla diminuzione dei consumi energetici.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

l'intervento non ha rilevanza poiché sono opere poste all'interno della struttura;

### 4) sostenibilità finanziaria

a) stima dei costi di gestione

non sono previsti incrementi costi per la gestione, piuttosto un suo contenimento dato che il consumo del combustibile fossile è previsto in diminuzione;

b) sostenibilità a carico del Comune

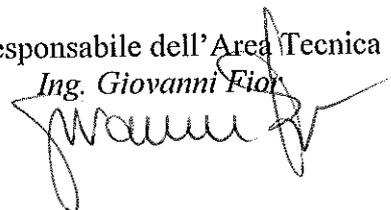
l'eventuale spesa per le manutenzioni straordinarie che si dovessero rendere necessarie troveranno la copertura nei capitoli della manutenzione annuale;

5) procedure

- a) idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree / immobili;  
non rileva ai fini dell'intervento.
- b) descrizione dei passaggi procedurali per ottenere i N.O., autorizzazioni, ecc.  
non rileva ai fini dell'intervento.
- 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 e lavori veri e propri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Giovanni Fiori



**STUDIO DI FATTIBILITA'**

**QUADRO ECONOMICO "RIQUALIFICAZIONE PALAZZETTO DELLO SPORT"**

		<b>Lavori</b>		
<b>A</b>	<b>nuove opere di urbanizzazione</b>			
A.1		€	<u>-</u>	
	totale lavori a =	€	-	
	Nuove OO.UU. : riporto del totale dei lavori =	€	⇒	-
<b>B</b>	<b>opere di Manutenzione</b>			
B.1	riqualificazione energetica delle strutture	€	<u>177 000,00</u>	
		€	177 000,00	
	totale dei lavori a =	€	⇒	<u>177 000,00</u>
	<b>importo totale dei lavori soggetti a ribasso d'asta = €</b>			<b>177 000,00</b>
<b>C</b>	<b>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (nuove OO.UU.)</b>			
C.3		€	<u>-</u>	
			-	
			⇒	-
<b>D</b>	<b>oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008) (manutenz. OO.UU.)</b>			
D.3	opere di riqualificazione energetica	€	<u>5 000,00</u>	
	importo totale oneri della sicurezza	€	5 000,00	
			⇒	<u>5 000,00</u>
	<b>totale oneri della sicurezza = €</b>			<b>5 000,00</b>
	<b>importo totale dei lavori a base d'appalto = €</b>			<b>182 000,00</b>
<b>E</b>	<b>somme a disposizione dell'Amministrazione</b>			
E.1	IVA 10 % sui lavori di nuove OO.U	€	-	
E.2	IVA 20% sui lavori delle opere di manutenzione	€	36 400,00	
E.3	spese tecniche progetto, D.L. contab. 10% di €.182 000,00	€	18 200,00	
E.4	spese tecniche (coord. Sicurezza) 5% sui lavori di €.182 000,00	€	9 100,00	
E.5	spese tecniche per indagini e certificazione energetiche	€	2 500,00	
E.6	Incentivo art. 18 L. 109/94 0,5% su €.182 000,00	€	910,00	
E.7	imprevisti e arrotondam.	€	<u>890,00</u>	
	totale delle somme a disposizione = €		⇒	<u>68 000,00</u>
	<b>costo totale dell'intervento = €</b>			<b>250 000,00</b>

11 febbraio 2011

il Tecnico Comunale  
Ing. Giovanni Fiori

