



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI PRELIMINARI DELLE OPERE DI
MANUTENZIONE DEL "MERCATO COPERTO DI VIA VERDI"**





COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

INDICE

PREMESSA-----	3
CONFORMITÀ ALLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA ED ALLE NORME AMBIENTALI, IGIENICHE E IMPIANTISTICHE-----	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESISTICO -----	4
STUDIO DI FATTIBILITÀ AMBIENTALE, INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E ARCHEOLOGICHE-----	9
DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA-----	9
ANALISI TIPOLOGIE INTERVENTI-----	9
STIMA DI MASSIMA INTERVENTO-----	12
CONCLUSIONI -----	12
ALLEGATI - Documentazione Fotografica-----	13



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

P R E M E S S A

La presente relazione è finalizzata alla determinazione dei costi necessari per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, e di adeguamento degli impianti tecnologici, di una struttura a destinazione commerciale.

L'edificio, di proprietà del Comune di Latina, è ubicato all'interno di un lotto rettangolo confinante, su tre lati, con gli assi stradali di via Verdi, via Giotto, via Tiziano e sul quarto lato con un comparto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura planimetrica dell'immobile, ad unico livello, è costituita da 26 box modulari in muratura, di uguali dimensioni (circa 5,50x5,50x3,00), di cui, 23 destinati alla vendita, ed i restanti a spazi di uso comune, bar e servizi igienici.

Lo sviluppo dei box segue un andamento lineare lungo due assi principali che delineano i connettivi orizzontali caratterizzati da coperture trasparenti in policarbonato, a forma di volta, che definiscono una buona illuminazione complessiva. Oltre le gallerie trasparenti dei connettivi, ogni elemento modulare è dotato di finestre a nastro, poste ad una quota di circa 3,0 ml, che garantiscono i corretti rapporti aeroilluminanti.

Gli accessi sono ubicati ai quattro estremi dell'edificio, protetti con cancelli scorrevoli in ferro, e delineano l'inizio dei percorsi orizzontali di connessione.

Per gli aspetti strutturali, da quanto è stato possibile verificare, i box sono realizzati con pareti verticali portanti, rifinite ad intonaco, che sorreggono il solaio di copertura in latero-cemento.



PLANIMETRIA UBCATIVA EDIFICIO

L'intera struttura, infine, è circonscritta da uno spazio verde con alberature di vario genere che fungono da filtro per i parcheggi antistanti.



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

CONFORMITÀ ALLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA ED ALLE NORME AMBIENTALI, IGIENICHE E IMPIANTISTICHE.

Nella progettazione dovranno essere rispettate tutte le normative in materia ambientale, igienico-sanitaria ed impiantistica che definiscono un complesso di attività finalizzate ad adeguare la struttura secondo le future esigenze di utilizzo. Si specifica che lo scopo della presente perizia è finalizzato a stabilire i costi preliminari, di massima, necessari per il ripristino della struttura in esame e che pertanto, solo per completezza espositiva, nel paragrafo successivo, si riporta un'analisi urbanistico-territoriale dei principali strumenti di pianificazione che regolano l'area. Non si entra in merito alla rispondenza urbanistica e paesistica dell'edificio esistente né alla compatibilità di eventuali futuri interventi con tali strumenti.

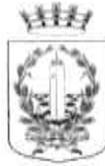
INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESISTICO

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina ed i relativi Piani Particolareggiati. Al fine di evidenziare le indicazioni contenute nella pianificazione è stato inserito lo stralcio significativo del Piano Regolatore e del Piano Particolareggiato (pag.6).

Lo strumento di controllo urbanistico individuato a livello sovracomunale è il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con le Deliberazioni di G.R. 566-1025/2007 e pubblicato il 14 febbraio 2008.

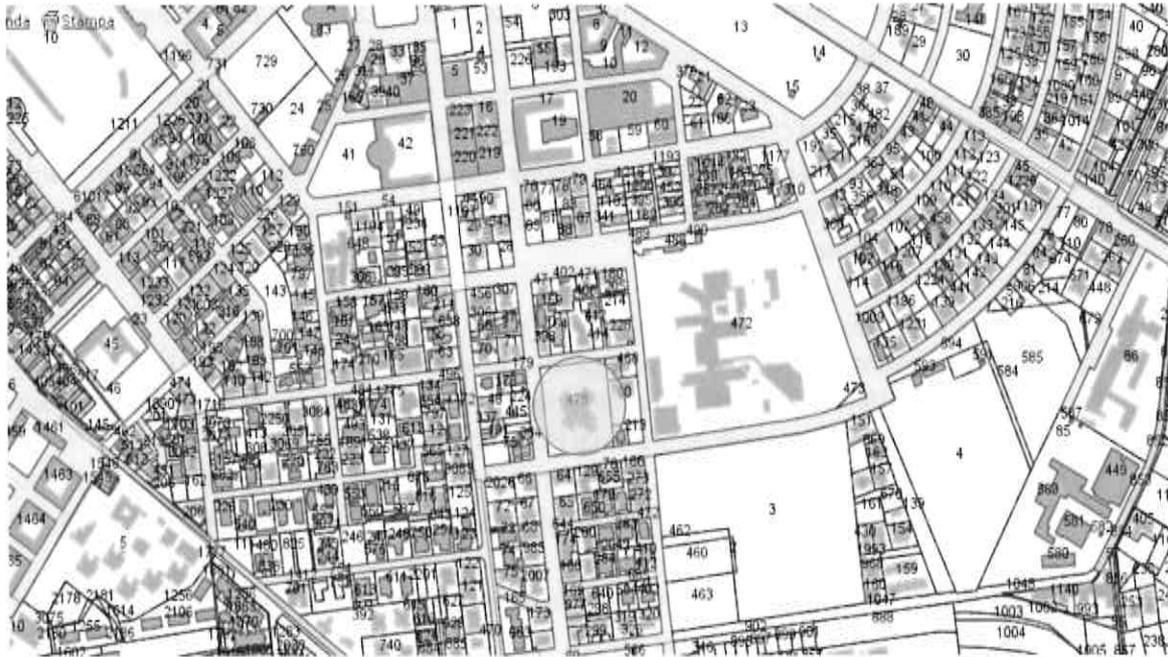
Nel nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale le quattro tavole di Piano, successivamente riportate evidenziano:

- Tav. A35 Foglio 400 (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - **PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI;**
- Tav. B35 Foglio 400 (Beni paesaggistici) - **AREE URBANIZZATE DEL P.T.P.R.;**
- Tav. C35 Foglio 400 (Beni del patrimonio naturale e culturale) - **BENI LINEARI FASCIA DI RIPSETTO 100 METRI;**
- Tav. D35 Foglio 400 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti) - **AREE URBANIZZATE;**



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni



STRALCIO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 146 P.LLA 475



STRALCIO ORTOFOTO



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni



STRALCIO P.R.G. - ZONA R3



STRALCIO P.P.E - R3



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni



STRALCIO P.T.P.R. Tav. A35 Foglio 400 - PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

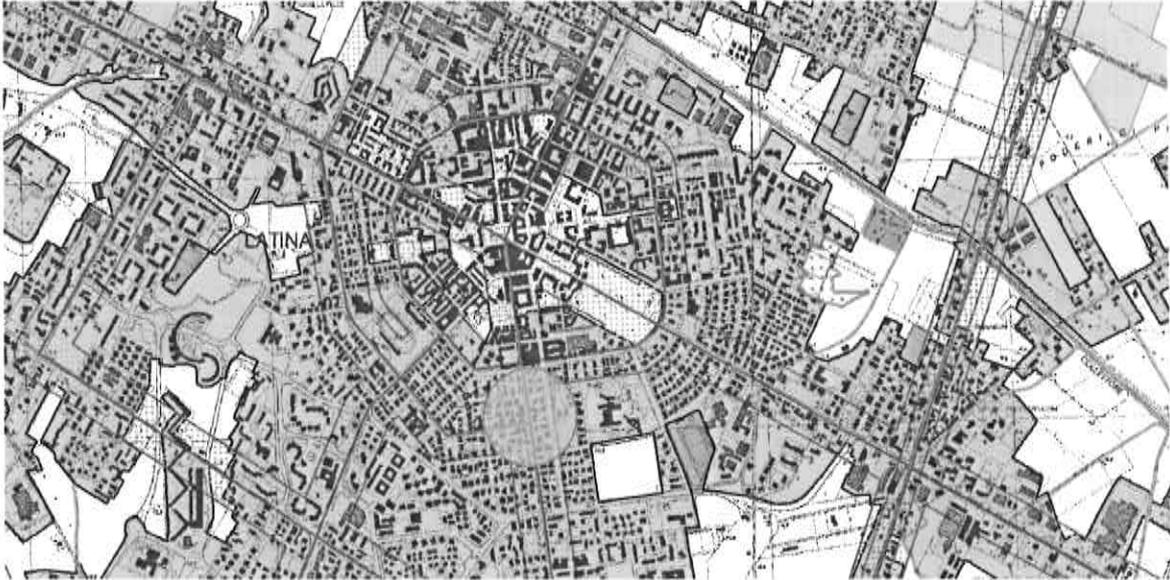


STRALCIO P.T.P.R. Tav. B35 Foglio 400 - AREE URBANIZZATE DEL P.T.P.R.



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni



STRALCIO P.T.P.R. Tav. C35 Foglio 400 - BENI LINEARI FASCIA DI RIPETTO 100 METRI.



STRALCIO P.T.P.R. Tav. D35 Foglio 400 - AREE URBANIZZATE



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

STUDIO DI FATTIBILITÀ AMBIENTALE, INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E ARCHEOLOGICHE.

Trattandosi di edifici esistenti e considerando il tipo di intervento previsto, che non determina alcun impatto diverso rispetto alle componenti ambientali, non è necessario prevedere uno studio specifico di prefattibilità ambientale.

Per la tipologia dei lavori da eseguire non è necessario elaborare le indagini specialistiche menzionate nel titolo del paragrafo salvo eventuali opere di adeguamento strutturale, non rilevabili allo stato attuale, per le quali si rimanda alle necessari fasi progettuali più approfondite.

DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA.

Durante l'esecuzione dei lavori, sarà necessario provvedere ad opere accessorie e di sicurezza per l'accessibilità al fabbricato oggetto dell'appalto; in particolare sarà cura del Responsabile della Sicurezza concordare e controllare tutte le necessarie opere provvisorie di lavoro e delle aree dove si allestiranno i cantieri. Particolare attenzione si dovrà dare ai ponteggi, ai parapetti, per garantire la sicurezza dei lavori in quota, nonché le perimetrazioni degli spazi di lavorazione e manovra di mezzi a protezione delle aree di pubblica frequentazione.

ANALISI TIPOLOGIE INTERVENTI

Per quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo, sono state definite delle classi preliminari di interventi in rapporto allo stato conservativo degli impianti e dell'edificio, nello specifico:

a) OPERE IMPIANTISTICHE (categoria OG11):

- Intervento di manutenzione ed adeguamento dell'impianto elettrico e di messa a terra alle norme vigenti. Controllo e verifiche dello stato manutentivo degli impianti elettrici (quadri elettrici, punti prese ed interruttori, cavi elettrici, impianto di messa a terra (verifica protezione scariche atmosferiche) e quant'altro attinente per la messa in sicurezza generale degli attuali impianti. L'analisi visiva dello stato dei luoghi non ha evidenziato particolari problematiche da gestire.

Saranno necessarie tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie per la messa a norma degli impianti elettrici con tutte le relative certificazioni finali necessarie per legge. Oltre eventuali oneri di progettazione ai sensi del DM 37/2008 e delle norme UNI di settore.



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

- Intervento di manutenzione per adeguamento dell'impianto idrico-sanitario alle norme vigenti. Controllo e verifica dello stato manutentivo di tutte le condutture e gli erogatori di fornitura dell'acqua (ovvero tubature, valvole, serbatoi e centralina), della rete di distribuzione idraulica dell'immobile e dell'impianto di scarico delle acque nere. Realizzazione di tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per la messa a norma ed adeguamento dell'impianto idrico-sanitario con tutte le relative certificazioni finali necessarie per legge. Oltre eventuali oneri di progettazione ai sensi del DM 37/2008 e delle norme UNI di settore.
- Intervento di manutenzione per adeguamento dell'impianto antincendio alle norme vigenti, con controllo, verifica o eventuale sostituzione dell'anello antincendio esistente, degli idranti, dell'impianto di alimentazione dell'acqua, degli estintori e implementazione, se necessario, con un sistema di rilevazione fumi.

Si specifica che le dimensioni della struttura (> 600 mq - categoria B) rientra nelle attività soggette a valutazione del progetto presso le autorità preposte. Sarà pertanto necessario predisporre apposito progetto, con gli adeguamenti necessari, per la richiesta di parere. Nelle fasi successive per l'inizio delle attività bisognerà produrre tutte le certificazioni di resistenza al fuoco degli elementi strutturali portanti/separanti, le dichiarazioni inerenti i prodotti impiegati ai fini della reazione al fuoco e dei dispositivi di apertura delle porte ed infine le dichiarazioni di conformità/rispondenza ai sensi del D.M. 37/08 per tutti gli impianti ricadenti nella normativa. Si rileva, in via preliminare, una possibile criticità per le dichiarazioni relative alla copertura in policarbonato nella zona dei connettivi orizzontali. Probabilmente saranno necessarie verifiche specifiche di reazione al fuoco, eseguite da enti certificati e, qualora dessero esito negativo, occorrerà provvedere alla sostituzione della copertura esistente con consistenti costi aggiuntivi di manutenzione.

b) OPERE EDILI (categoria OG1):

- Revisione del manto di copertura dei box per la sistemazione delle infiltrazioni d'acqua diffuse in vari punti della struttura. L'intervento, per quanto è possibile evidenziare in fase preliminare, prevede il controllo e la revisione di tutta la copertura e la sostituzione, dove necessario, del manto impermeabile esistente. Inoltre è necessaria la pulizia e revisione dei



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

bocchettoni, dei discendenti, delle canaline di scolo (prevedere eventuali opere di lattoneria) e la verifica e pulizia dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche. Dopo l'intervento potranno valutarsi eventuali collaudi con sistemi elettrici a bassa ed alta tensione per verificare la tenuta del manto impermeabile.

- Ispezione, controllo, sigillatura o sostituzione (dove necessario) delle lastre in polycarbonato, costituenti la copertura del camminamento centrale, che sono causa di diffuse infiltrazioni d'acqua meteorica all'interno dell'immobile. In tal senso preme ricordare che tale lavorazione può essere valutata dopo le necessarie verifiche di resistenza al fuoco delle lastre (vedere quanto già specificato in merito alle manutenzioni dell'impianto antincendio).
- Revisione del massetto nelle zone della struttura dove le pavimentazioni risultano distaccate da diffusi fenomeni di umidità; l'intervento sarà oggetto di verifica congiunta anche con i fenomeni di risalita presenti sulle murature. In via preliminare si rileva la necessità di eseguire degli interventi puntuali, su murature e massetti, volti a garantire, con l'utilizzo di prodotti specifici (resine, intonaci osmotici, etc..) l'eliminazione dell'umidità per risalita capillare ed il ripristino del giusto livello igrotermico e le necessarie condizioni igienico sanitarie.
- Opere edili generali di manutenzione:
 - Sostituzione/integrazione di alcune aree pavimentate e rivestimenti danneggiati o decoesi dal fondo sottostante;
 - Sanificazione e pitturazione degli ambienti interni, consistenti nelle operazioni di spicconatura degli intonaci ammalorati, intonacatura comprensiva di rete, carteggiatura, posa del fondo aggrappante e tinteggiatura.
 - Revisione delle facciate esterne con eventuale pulizia graffiti, integrazione intonaci e tinteggiatura delle superfici esterne.
 - Controllo e revisione degli infissi esistenti, porte interne e cancelli di ingresso;
 - Piccole sistemazioni delle aree verdi esterne, ripresa di alcuni cigli, revisione area ludica, etc..



COMUNE DI LATINA

Servizio Decoro, Qualità Urbana e Bellezza. Beni comuni

STIMA DI MASSIMA DELL' INTERVENTO

Dopo la disamina dei principali interventi che in via preliminare è stato possibile individuare, di seguito viene indicato il calcolo sommario dei costi per l'attuazione degli interventi di manutenzione necessari al ripristino dell'immobile.

Allo stato attuale, per il tipo di stima richiesto, ed in considerazioni dell'assenza specifica di costi standardizzati e standardizzabili per le caratteristiche peculiari dell'intervento, l'unico metodo percorribile è quello della comparazione, in analogia con altre esperienze simili, fermo restando che rimangono diverse variabili da approfondire in fasi successive.

Per effettuare la stima è stata considerata una superficie di intervento pari a:

- Sup. Utile box _____ $26 \times (5,50 \times 5,50) = 786,50$ mq
- Sup. Utile connettivo orizzontale _____ $(28,50 \times 10,50) + (5,50 \times 23,00) + 2 \times (5,50 \times 17,25) + (5,50 \times 11,50) = 681,50$ mq
- Sup. Utile Totale $786,50 + 681,50 = 1.468,00$ mq

Per quanto attiene la tipologia di lavori da effettuarsi, o almeno ipotizzabili in questa fase preliminare, l'intervento può essere definito di "media" ristrutturazione, anche in considerazione della vetustà dell'edificio che risale a circa agli anni 90'. *Lo scopo è di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni, la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture, la sostituzione/adequamento di parte degli impianti e la sistemazione di alcune aree esterne".*

Alla luce di quanto sopra detto, la stima preliminare dell'intervento, anche in rapporto alle dimensioni dell'edificio, è pari a **circa 350.000,0 Euro oltre IVA ed oltre le spese tecniche di progettazione e direzione lavori valutabili in circa il 15% dell'importo dei lavori (a cui aggiungere iva e cassa come per legge).**

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto richiesto, si precisa che la presente stima, ancorchè attendibile per gli aspetti preliminari, risponde all'attuale livello di analisi dell'immobile. Si rimanda alle successive fasi progettuali per un calcolo più dettagliato della spesa e degli interventi necessari.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ESTERNI)





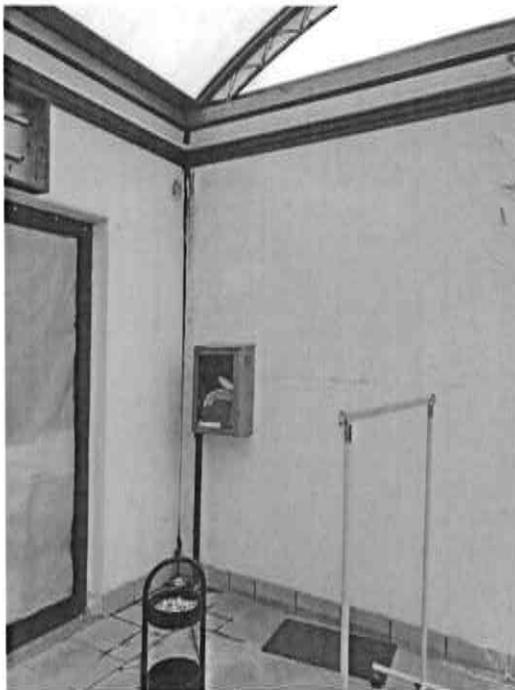
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (INTERNI BLOCCO BAGNI)





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SPAZI DI CONNESSIONE)







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SPAZI BOX DI SERVIZIO)



