



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

STUDIO DI FATTIBILITA'

**PER LA "LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE" DI UN IMMOBILE,
FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE E POSTO
IN VIALE EUROPA, ALL'INTERNO DEL PARCO "TIZIANO TERZANI", DA
DESTINARE AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E
BEVANDE CON PRESTAZIONI ACCESSORIE PER IL PARCO**

PREMESSA

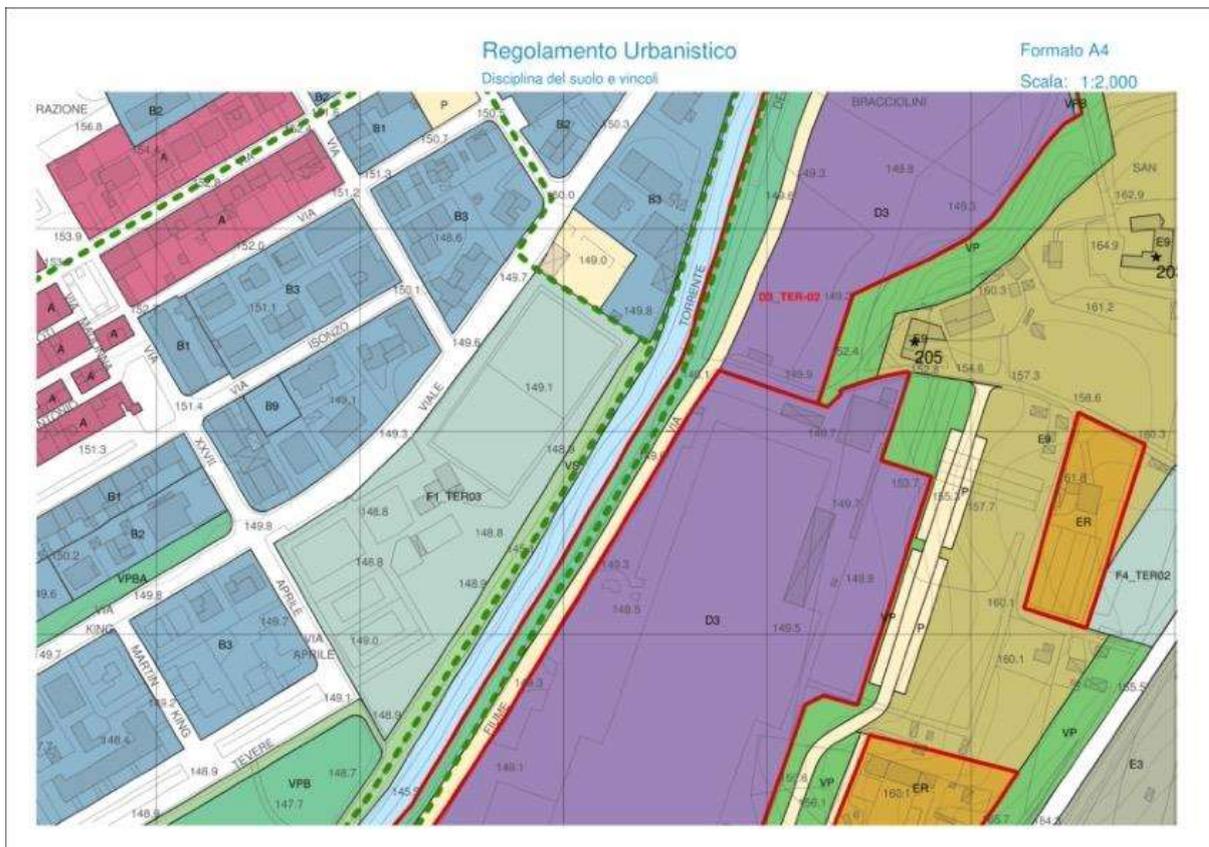
La presente relazione è finalizzata a definire le linee di intervento e le opere necessarie, delle quali l'aggiudicatario si dovrà fare carico alle condizioni previste dal disciplinare di gara, ritenute idonee a garantire sugli immobili oggetto di locazione:

- a) la separazione delle utenze da quelle degli spogliatoi adiacenti agli immobili oggetto di locazione per le quali il Locatore mette a disposizione il progetto;
- b) le opere di manutenzione del Chiosco-Bar e delle pertinenze (anche scoperte) dei due immobili, ivi compresa l'eliminazione delle superfetazioni nel Chiosco-Bar sopra richiamato.
- c) il ripristino della funzionalità e la riqualificazione dell'immobile destinato a Bar Pizzeria;

In considerazione del fatto che gli interventi di cui alla lettera a) sono già stati oggetto di specifica progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale e che il suddetto progetto verrà messo a disposizione dell'aggiudicatario, che quelli della lettera b) sono sostanzialmente caratterizzati da manutenzione ordinarie che possono essere puntualmente identificate dall'aggiudicatario in sede di progettazione esecutiva, di seguito vengono descritte le linee guida degli interventi di cui alla precedente lettera c)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono classificati dal Regolamento Urbanistico vigente come Zona FITER_03. Questa è caratterizzata da aree per attrezzature sportive e ricreative con possibilità di incremento volumetrico pari a 2600 mc e altezza massima di 7,5m 7,5m.



INQUADRAMENTO CATASTALE

Gli immobili oggetto di locazione e di intervento sono catastalmente identificati nel Catasto del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio di mappa n. 41, particella 14.

Gli immobili e le aree oggetto di locazione e di intervento sono i seguenti:

- Foglio 41, p.lla 14 sub. 3 per il chiosco bar con le relative pertinenze;
- Foglio 41, p.lla 14 sub. 4 per il bar pizzeria;
- Foglio 41, p.lla 14 sub. 1 per le aree scoperte a servizio del bar pizzeria;



DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO

Si tratta di un fabbricato costituito da più corpi di fabbrica costituiti in epoche successive e attualmente conforme al Permesso di Costruire n. 68 del 3.10.2006;

L'immobile è costituito dal corpo originario costituito da locale bar, dispensa e spogliatoio, un primo corpo aggiunto in una seconda fase che comprende il locale cucina con bagno ed antibagno per il personale e una sala di consumazione con un primo bagno con antibagno per gli avventori.

Completa il fabbricato l'ultimo ampliamento costituito da una sala di consumazione e da due blocchi di servizi igienici per gli avventori ad essa collegati. Detta parte di edificio, realizzata a un livello superiore rispetto agli altri due corpi, è collegata alla sala consumazione del primo corpo aggiunto sopra descritto da una scala interna in ferro. Questo ampliamento è collegato con l'esterno da una scala esterna e da una rampa con pendenze idonee per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

A livello strutturale il fabbricato è così costituito:

- il corpo originario è in cemento armato con finiture a intonaco civile, infissi in alluminio e copertura piana.
- Il corpo intermedio è realizzato in acciaio con copertura inclinata costituita da due tetti a padiglione con 4 falde in lamiera grecata e infissi in alluminio.
- L'ultimo ampliamento è invece realizzato in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura piana, finiture a intonaco civile e infissi in alluminio.

Dati metrici:

- Superficie locali: mq. 216
- Resede esclusivo (ex pista di pattinaggio): mq. 405,00

Allo stato attuale l'immobile è stato oggetto di atti vandalici e necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla possibilità di recuperare all'uso originario l'intero immobile.

E' utilizzato da circa 5 anni come magazzino a vantaggio dei concessionari dell'edificio Chiosco Bar descritto a punto precedente e come tale può ancora essere usato nelle more del completamento delle opere di riqualificazione.

RELAZIONE TECNICA SUGLI INTERVENTI:

A seguito di sopralluoghi e dall'esame dei lavori precedentemente autorizzati ed eseguiti sull'immobile è stato verificato che attualmente l'edificio originariamente destinato a Bar Pizzeria non ha le caratteristiche necessarie ad ospitare un'attività commerciale con destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a causa del precario stato di conservazione e delle numerose carenze rispetto alla normativa di settore dovute in gran parte al suo mancato utilizzo negli ultimi 5/6 anni e agli atti vandalici che l'immobile ha subito nello stesso periodo.

Si rendono pertanto necessari una serie di interventi che possono essere distinti in due grandi categorie:

- a) La rimessa in funzione dell'immobile attraverso una serie di opere mirate al ripristino delle condizioni di efficienza delle strutture e degli impianti;
- b) Il rifacimento totale di una porzione di edificio che per le sue caratteristiche costruttive necessita di un intervento di dempilazione e ricostruzione.

Gli interventi connessi alle opere di cui alla lettera a) dovranno essere orientati alle seguenti finalità:

- a-1) Sistemazione della sala consumazione a seguito degli atti vandalici con ripristino e/o sostituzione degli arredi dei bagni, revisione degli impianti (elettrico e termico e ricambio aria), sostituzione della pavimentazione e ripristino dei canali di ricambio dell'aria;
- a-2) Revisione e/o rifacimento della totalità degli impianti idrico, termico ed idraulico nella restante parte dell'immobile;
- a-3) Spostamento dell'attuale fossa biologica all'esterno del fabbricato;
- a-4) Sostituzione degli infissi del bar e rifacimento completo delle finiture del locale;

Gli interventi connessi alle opere di cui alla lettera b) saranno invece orientati ad ottenere:

- b-1) L'integrale demolizione della struttura in acciaio;
- b-2) La realizzazione di un vespaio per eliminare il contatto del pavimento con il terreno con conseguente rifacimento della pavimentazione;
- b-3) La realizzazione di una nuova struttura completa di idoneo sistema di copertura, di adeguata coibentazione e adeguatamente dotata di finiture idonee al suo utilizzo;

- b-4) La sostituzione degli infissi e delle partizioni verticali adiacenti al locale spogliatoio;
- b-5) Rifacimento e/o ripristino della totalità degli impianti comprensiva anche della messa in opera di impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- b-6) Corretta coibentazione dei locali;

La collocazione dei suddetti interventi nell'immobile è indicata negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

La quantificazione economica degli interventi, da dettagliare nel progetto esecutivo la cui redazione è a carico dell'aggiudicatario, è illustrata nella stima sommaria anch'essa allegata alla presente relazione.

B

C

INTERVENTI a-1)

INTERVENTI a-3)

A

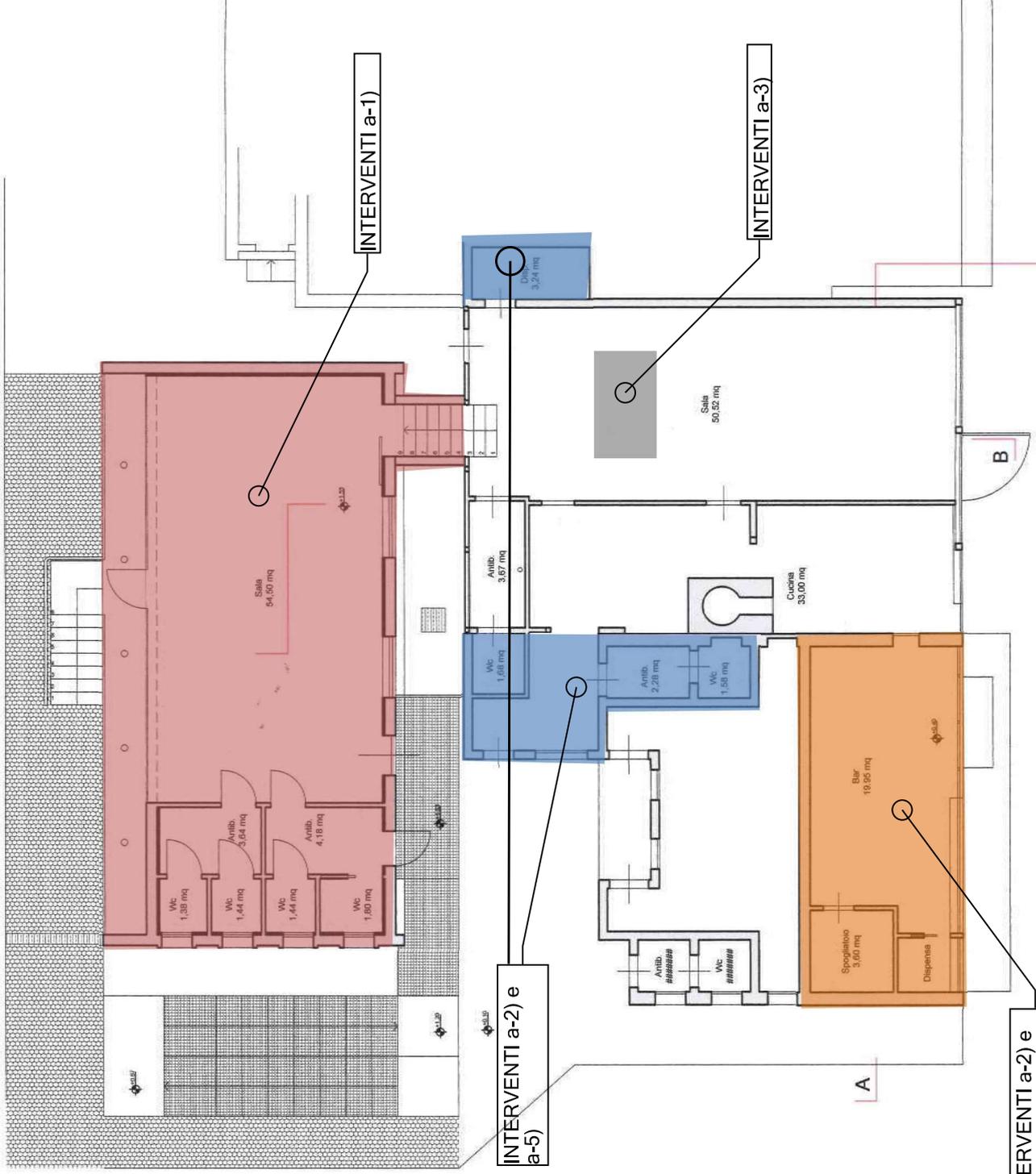
B

PIANTA PIANO TERRA

INTERVENTI a-2) e a-5)

INTERVENTI a-2) e a-4)

A



Wc 1,38 mq

Wc 1,44 mq

Wc 1,44 mq

Wc 1,60 mq

Antib. 3,64 mq

Antib. 4,18 mq

Sala 54,50 mq

Wc 1,68 mq

Antib. 3,67 mq

Antib. 2,28 mq

Wc 1,58 mq

Cucina 33,00 mq

Sala 50,52 mq

Bar 19,95 mq

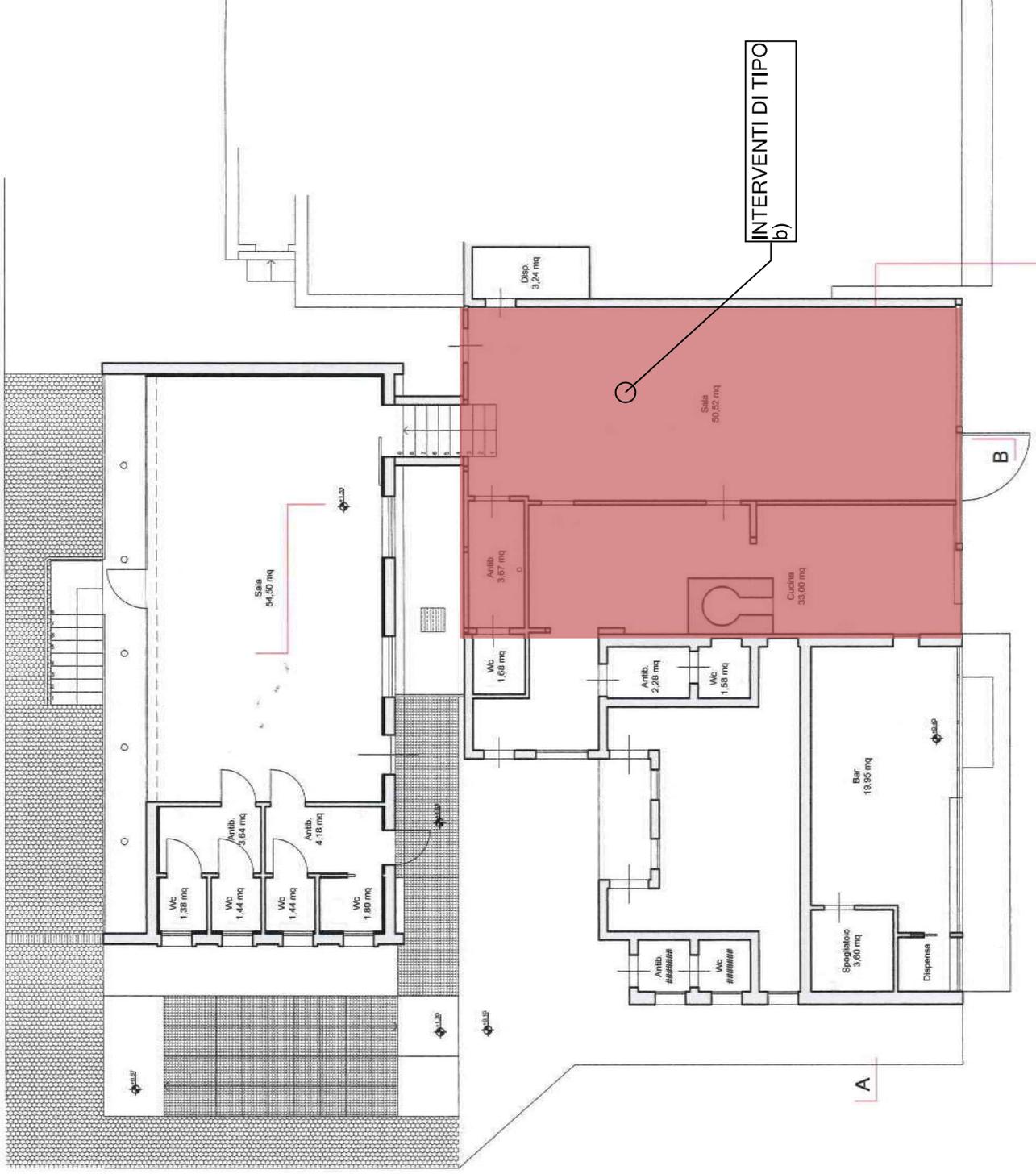
Spogliatoio 3,60 mq

Dispensa

Antib. #

Wc #

INTERVENTI DI TIPO
b)



PIANTA PIANO TERRA

B

C

A

B

A

STIMA LAVORI				
Descrizione LAVORI	U. misura	Quantità	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Oneri per la sicurezza, comprensivi di abbarcamenti, recinzioni, dispositivi per eventuali lavorazioni in quota, cartellonistica, quadri elettrici e quanto necessario a garantire il rispetto della normativa di settore	corpo	1	13.000,00 €	13.000,00 €
Interventi di divisione degli utenze elettriche fra gli impianti sportivi e gli immobili oggetto di locazione	corpo	1	33.000,00 €	33.000,00 €
Interventi di manutenzione del Chiosco-Bar, compresa l'eliminazione delle superfetazioni esistenti. Interventi di manutenzione alle aree scoperte di pertinenza degli immobili oggetto di locazione	corpo	1	25.000,00 €	25.000,00 €
Ripristino del locale esistente destinato a sala consumazione, compreso il rifacimento dei bagni, degli impianti idraulici ed elettrici, sistemazione dell'impianto termico e sistemazione di tutte le finiture esistenti	corpo	1	30.000,00 €	30.000,00 €
Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita a mano e/o con uso di martello demolitore riferita alla parte di immobile con coperture piramidali. Compreso ogni onere per trasporto a discarica e smaltimento dei materiali di risulta	mc	358,8	117,95 €	42.320,46 €
Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti compresi carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento. Scavo per realizzazione vespaio	mc	71,76	21,16 €	1.518,44 €
Carico movimentazione e scarico di materiali terrosi, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici per il trasporto ad impianti di smaltimento	mc	71,76	17,34 €	1.244,32 €
Terra (compreso il terreno proveniente da siti contaminati), rocce e fanghi di dragaggio materiale di dragaggio, diverso da quello di cui alla voce codice . CEER/EER 17 05 05 (riferimento cod. CEER/EER 17 05 06)	tn	71,76	67,52 €	4.845,24 €
Conglomerato cementizio per magroni o getti non armati o debolmente armati classe di resistenza caratteristica C16/20	mc	8,625	214,46 €	1.849,72 €
Casseforme di legno. per opere di fondazione, plinti, travi rovesce	m ^q	40	27,79 €	1.111,60 €
getto in opera di calcestruzzo ordinario, classe di esposizione ambientale XC2, esposto a corrosione da carbonatazione, per ambiente bagnato, raramente asciutto classe di resistenza caratteristica C25/30 - consistenza S4	mc	24	170,51 €	4.092,24 €

Descrizione LAVORI	U. MISURA	QUANTITA'	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Fornitura e posa in opera di acciaio per cemento armato secondo le norme UNI in vigore barre presagomate ad aderenza migliorata (solo nell'ambito di progettazione preliminare)	kg	1600	2,84 €	4.544,00 €
Vespaio di fondazione aerato con elementi cassero in polipropilene riciclato, modulari, a cupola emisferica, appoggiati su sottofondo o piano (da conteggiarsi a parte) atti a contenere getto di ... hi accidentali fino a 5 kN/mq oltre al peso proprio e carichi permanenti con cupolini altezza cm 13 più soletta sp. cm 5	mq	83,95	41,61 €	3.493,16 €
Membrana bugnata in polietilene ad alta densità (HDPE), per la protezione delle opere controterra e interrate secondo la UNI EN 13967:2017 Spessore 8 mm, peso 500 gr/m ² , resistenza alla compressione fino a 250 kN/m ²	mq	20	4,04 €	80,80 €
Rivestimento con geotessile n.t. agugliato per strato di separazione compreso picchettatura con teli con resistenza a trazione (L/T) ≥25kN/m (UNI EN ISO 10319)	mq	80	3,93 €	314,40 €
Guaina bituminosa autoadesiva con pellicola in HDPE da applicarsi a freddo sulle pareti del basamento in cemento armato o muratura e sulla parete lignea, a garanzia dell'impermeabilizzazione controterra, larghezza 1 m	mq	120	15,57 €	1.868,40 €
Fornitura e posa in opera di profilati in acciaio di qualsiasi tipo, incluso pezzi speciali (piastre, squadre, tiranti, ecc.), mano di antiruggine, muratura delle testate nelle app ... entazione del materiale in cantiere. Escluso la realizzazione delle sedi di alloggiamento travi di altezza fino a 240 mm Struttura in acciaio	kg	4500	4,27 €	19.215,00 €
Preparazione alla verniciatura di opere metalliche Sgrassaggio di superfici nuove ferrose e non ferrose con impiego di solvente	mq	250	3,70 €	925,00 €
Preparazione alla verniciatura di opere metalliche Applicazione di una mano di soluzione fosfatante su superfici ferrose già preparate	mq	250	5,37 €	1.342,50 €
Verniciatura di opere metalliche con pittura di fondo ai fosfati di zinco su superfici già preparate; per ogni strato applicato	mq	250	5,77 €	1.442,50 €
Solaio in acciaio e calcestruzzo costituito da profilati in acciaio (da computare a parte) e lamiera grecata compreso fissaggio della lamiera ai profilati; spessore minimo soletta 5 cm. con lamiera sp. da 6/10 a 12/10 ed altezza greche da mm 75 Solaio copertura	mq	90	88,19 €	7.937,10 €

Descrizione LAVORI	U. MISURA	QUANTITA'	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Barriera al vapore costituita da un foglio di polietilene estruso, posato a .a secco e sigillato sui sormonti con nastro biadesivo: spessore 0,25 mm, colore blu traslucido	mq	80	3,66 €	292,80 €
Fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante elastoplastomerica ad alta concentrazione di bitume e polimeri, armata con t.n.t. a filo continuo poliestere, posta a fiamma flessibilità a freddo -15°C, spessore mm 4, in strato semplice	mq	80	15,06 €	1.204,80 €
Fornitura e posa in opera di geotessile non tessuto agugliato di poliestere (PET) , inclusi gli sfridi, le sovrapposizioni e tutti gli oneri, per dare il lavoro completo e finito a regola d' arte di resistenza a trazione (L/T) $\geq 25\text{kN/m}$ (UNI EN ISO 10319), in rotolo.	mq	80	6,44 €	515,20 €
Bocchettone in elastomero termoplastico (TPE) per raccolta acque da posizionare in presenza di impermeabilizzazioni in poliolefine (TPO), a flangia tonda intaccata e codolo di altezza 250 mm, conico nella parte inferiore e cilindrico nella parte superiore, in opera su foro pulito e liscio:	cad	5	18,38 €	91,90 €
Dispositivo anticaduta TIPO C costituito da un sistema di ancoraggio (linea vita) contro le cadute dall'alto da parte del personale manutentore (antennisti, idraulici, tecnici d'im a copertura in alluminio: dispositivi in alluminio 6082 di altezza 200 mm, 50 mm e fune delle seguenti lunghezze: 20m	cad	1	2.350,28 €	2.350,28 €
Spandimento di terra da giardino sabbia o ghiaia con mezzi manuali, esclusa fornitura, compreso la formazione delle pendenze e la sagomatura nonché la rimozione dei materiali inerti, il caricamento ... o all'impianto di smaltimento autorizzato. Sono esclusi i costi di smaltimento e tributi, se dovuti.	mc	80	28,66 €	2.292,80 €
Fornitura di Sabbie, ghiaie ed inerti vari Ghiaia vergine pezzatura 50/100	tn	14,4	8,42 €	121,25 €
Fornitura e posa in opera di lattonerie normali accessorie alla copertura quali converse-scossaline con giunte rivettate e sigillate : in rame spess 8/10 mm.	mq	40	193,09 €	7.723,60 €

Descrizione LAVORI	U. MISURA	QUANTITA'	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Fornitura e posa in opera di tubazioni in P.V.C. per calate con spessori e caratteristiche rispondenti alle indicazioni UNI e IIP, con giunti a bicchiere e idonee guarnizioni in anelli elasto ... Tubazioni poste in opera, esternamente alla muratura, compreso staffe e collari: tubazioni diam. est. 80 mm spess. 3 mm	m	20	23,97 €	479,40 €
Massetto in conglomerato cementizio C12/15 classe di consistenza S3 tirato a regola; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte spessore fino a cm. 5	mq	80	15,78 €	1.262,40 €
FORNITURA E POSA IN OPERA DEL SOLO ISOLANTE IN PANNELLI IN POLISTIRENE ESPANSO SINTERIZZATO (EPS) conforme alla norma Uni13163, ad alta resistenza meccanica, per intradosso coperture piane e inclinate, per intercapedini, Classe 5 di reazione al fuoco (Euroclasse E). Densità 30 Kg/mc, spessore mm 50	mq	320	15,75 €	5.040,00 €
Pavimento in linoleum unito o variegato di qualsiasi colore, rispondente alle norme DIN 18171, fornito in rotoli, posto in opera con idoneo collante acrilico in dispersione acquosa ... fondo, quest'ultimo da pagarsi a parte, con malta autolivellante, tagli, sfridi e la pulitura finale. spessore di 2,5 mm per cucina e bar	mq	105	40,17 €	4.217,85 €
Piastrelle da rivestimento e da pavimentazione, certificate CE secondo la UNI EN 14411:2016: Monocottura smaltata liscia, cm 20x20	mq	50	22,74 €	1.137,00 €
Controsoffitto in lastre di cartongesso, fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato sorretto da pendinature, dello ... 00 mm.; compreso la fornitura e posa della struttura e la stuccatura dei giunti. spessore lastra in cartongesso mm. 12,5	mq	120	42,53 €	5.103,60 €
Realizzazione di nuova parete coibentata e finita a regola d'arte lato spogliatoi	mq	48	200,00 €	9.600,00 €
Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con idropittura lavabile previa mano di fissativo	mq	500	8,25 €	4.125,00 €

Descrizione LAVORI	U. MISURA	QUANTITA'	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Bagno per uffici composto da: rete di scarico realizzata con tubazioni in pvc tipo 302 a norma UNI 1329; rete di distribuzione acqua calda/fredda con tubazioni in polietilene retic ... te idrica e di scarico con la sola esclusione delle opere murarie, della colonna di adduzione e della colonna di scarico bagni spogliatoi	cad	3	2.396,97 €	7.190,91 €
44 Realizzazione di nuovi attacchi idraulici per bar	corpo	1	4.500,00 €	4.500,00 €
Realizzazione di nuovo impianto elettrico con allaccio all'esistente e ripristino dell'impianto del bar	corpo	1	25.000,00 €	25.000,00 €
FORNITURA E POSA IN OPERA DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO per la produzione di energia elettrica , costituito da una o più stringhe di moduli fotovoltaici con celle in silicio cristallino ... ul posto"; ancorato con zavorre in c.a.p. appoggiate su strutture portanti esistenti piane. Sistema di accumulo escluso.	cad	2	11.583,84 €	23.167,68 €
Unità motocondensante esterna a volume (flusso) di refrigerante variabile R410A a pompa di calore condensata ad aria, ad espansione diretta, dotata di un compressore swing DC regol ... 5 kW, potenza assorbita 4,56 kW; potenza termica 18,0 kW, potenza assorbita 3,97 kW; fino a 12 unità interne collegabili	cad	4	4.416,21 €	17.664,84 €
Fornitura e posa in opera di scaldacqua a pompa di calore per installazione a pavimento per la produzione di acqua calda sanitaria Capacità 200 lt, comprese oper di tagli delle par ... analizzazioni ed inserimento elementi grigliati SpCat 4 - 04_ impianto idro termo sanitario Scaldacqua a pompa di calore	cad	1	3.892,36 €	3.892,36 €
PORTE IN LEGNO porte interne [prEN 14351-2] di qualunque dimensione, compreso serratura, ferramenta, cerniere, guarnizioni, maniglie standard e verniciatura previa mano di preparaz ... varie (noce, rovere, ciliegio, castagno, mogano, pino, douglas, ecc) con pannelli lisci o bugnati, a battente ad un'anta	cad	14	1.096,55 €	15.351,70 €
FINESTRE E PORTEFINESTRE IN PVC con profili estrusi in classe A, classificati in base alla zona climatica, classe 1 di reazione al fuoco, oltre alla marcatura CE (UNI EN 14351-1:20 ... NI 7697 con marcatura CE, pellicolato bicolore interno/esterno, trasmittanza totale $U_w \leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$	m ²	45	638,37 €	28.726,65 €

Descrizione LAVORI	U. MISURA	QUANTITA'	IMPORTI	
			UNITARIO	TOTALE
Tubo in P.V.C. per drenaggio fessurato corrugato flessibile con tagli larghi 1,3 mm e superficie di captazione non inferiore a 30 cmq/m; in rotoli da 50 m (fino al d. 200 mm) o in barre da 6 m (... e), compreso scavo. Escluso riempimento in misto granulare, compattazione e rinterro DN 110, sp. 9,0 KN/mq superiore a 3 -	m	5	9,41 €	47,05 €
Fornitura e posa in opera di pozzetti prefabbricati per scarichi in c.a.p con chiusino (lapide) per traffico pedonale e tappo in cls dimensioni esterne 50 x 50 x 50 cm, compreso sottofondo e rinfianchi in calcestruzzo Rck 15 di spessore non inferiore a cm. 10.	cad	5	120,19 €	600,95 €
Fornitura e posa in opera di fossa biologica tricamerale prefabbricata in C.A.V. con camere monoblocco, completa di sella in p.v.c., con chiusino (lapide) per traffico pedonale , c ... in calcestruzzo Rck 15 non inferiore a 20 cm e l'onere di ogni mezzo per il calo in opera. fossa biologica da 3000 litri	cad	2	1.975,91 €	3.951,82 €
			Totale	374.796,71 €