

# STUDIO DI FATTIBILITA'

## RELAZIONE TECNICA

### Opere di ristrutturazione e messa a norma "Bar Taquis" in comune di Toscolano Maderno

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE
--

#### Premessa

L'intervento interessa l'edificio di proprietà comunale adibito a BAR posto a Toscolano Maderno in via Bellini n. 1 dove fino all'anno scorso veniva esercitata l'attività all'esterno della struttura.

Gli spazi attuali risultano inadeguati ed inadeguati ad ospitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Tali lavori garantiranno il recupero funzionale dell'edificio esistente e la messa a norma a livello, impiantistico dello stesso.

Le necessarie opere di finitura risultano meglio di seguito specificate.

#### Ubicazione

Il complesso immobiliare è ubicato in via Bellini n.1, in Toscolano Maderno, lungo la S.S. 45 bis – Gardesana Occidentale –, adiacente a L.go Matteotti e in prossimità del torrente Toscolano, in un'area di elevato pregio ambientale.

L'intervento interessa un edificio esistente precedentemente adibito a bar utilizzato prevalentemente durante la stagione estiva e frequentato da un pubblico giovanile.

#### Verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

Il Piano delle Regole del P.G.T. vigente classifica l'area quale "Attrezzatura pubblica e di interesse pubblico generale" –art.23 NTA e risulta all'interno delle aree qualificate come "Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale" – art. 22 NTA, che al comm3 recita: *"Gli interventi dovranno riguardare le esigenze turistico a servizio degli ospiti come dei residenti"*; comma 7: *"Per gli edifici compresi nella perimetrazione degli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, in mancanza del PIANO URBANISTICO approvato dal Consiglio Comunale saranno possibili solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e non sarà possibile variare la destinazione d'uso esistente al momento della adozione del presente P.d.R"*.

Al vigente Piano dei Servizi l'area in oggetto risulta adibita ad *Area Verde Attrezzata* di carattere comunale.

#### Progetto

Con l'intervento in progetto si intende adeguare la struttura realizzando tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande:

In particolare si prevede di eseguire le seguenti opere edilizie:

Servizi igienici:

- Realizzazione antibagno di lato 2.26 x 1.16, con apertura a battente verso l'esterno di dimensione 90x210; installazione di un lavabo di tipo *a mensola*, il cui piano superiore sarà posto a cm 80 dal piano di calpestio;

- Demolizione WC esistente e rifacimento dello stesso con uno di tipo *sospeso*, posto nella parete opposta all'accesso, ad una distanza di 1,86 cm dalla parete laterale destra e ad una distanza di 40 cm dalla parete laterale sinistra; il bordo anteriore a cm. 75-80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm. 45-50 dal calpestio. E' inoltre prevista l'installazione del corrimano in prossimità della tazza WC, ad altezza di cm 80 dal calpestio e di diametro cm. 3 – 4, a 5 cm dalla parete su cui verrà fissato.
- Previsto l'utilizzo di pavimentazioni che abbiano caratteristiche anti-sdrucciolo.

#### Pedana esterna

- Demolizione plateatico esistente; realizzazione di nuova pedana esterna, ad uso *dehor*, costituita da moduli di materiale ligneo con struttura autoportante in acciaio, con piano di calpestio in continuità con la pavimentazione dei locali esistenti, per un aumento della superficie utile di circa 1/5 della superficie oggi esistente, per un totale di circa 45 mq;
- Sostituzione tenda parasole esistente

#### Opere generali:

- Demolizione parziale del muro esterno lato Nord-Ovest; realizzazione di nuova parete in calcestruzzo di altezza pari m. 3.10
- Realizzazione di nuova apertura di dimensione 60 X 60 cm sulla parete divisoria tra la zona bar e la zona oggi adibita a deposito.

### Valutazioni sull'impatto ambientale

Tutta l'area oggetto dell'intervento è sottoposta a vincolo ambientale individuato con Decreto Ministeriale 06/02/1959 ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ricade nell'ambito individuato dall'art.142 del medesimo D.Lgs.42/2004 all'interno del Parco Alto Garda Bresciano.

L'ipotesi progettuale può essere considerata compatibile sotto il profilo paesistico-ambientale.

Il progetto deve essere autorizzato da parte della competente Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio di Brescia.

### Barriere architettoniche

Tutta l'intervento è stato progettato nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 236/89 e del D.P.R. 24 luglio 1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle Barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

L'accesso al centro non prevede il superamento di dislivelli e le aperture di ingresso e di accesso ai locali hanno una luce netta pari a 90 cm.

Tutto l'immobile è ubicato al piano terra, e i percorsi garantiscono l'agevole accesso ai servizi igienici realizzati nel rispetto della specifica normativa in materia.

### Utilizzo della struttura

L'intervento in progetto permetterà la piena fruizione delle strutture esistenti, sia per scopi commerciali, garantendo idonei locali per la pratica dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, sia per scopi aggregativi e ricreativi.

## Costo dell'intervento

Gli oneri per la realizzazione degli interventi vengono quantificati complessivamente in € 174.00,00.

La quantificazione degli stessi viene rimandata al "quadro complessivo di spesa" specificato in appendice alla presente relazione tecnica.

Tali costi saranno posti a carico del affidatario del contratto di locazione dell'immobile.

## Disponibilità delle aree

Il fabbricato e l'area di pertinenza sono immobili di proprietà comunale.

## Tempistica di esecuzione dei lavori

Redazione progetto esecutivo	50 gg dalla data di assegnazione del immobile
Approvazione progetto	90 gg dalla data di presentazione del progetto
Affidamento dei lavori:	15 gg dalla data di approvazione del progetto
Inizio dei lavori:	15 gg dalla stipula del contratto di appalto
Fine lavori e stato finale contabilità:	110 gg dall'inizio dei lavori
Collaudo	30 gg dalla fine dei lavori

## Quadro normativo

Il progetto è inoltre predisposto in conformità alle regole e norme tecniche stabilite dalle disposizioni vigenti in materia, come anche tutti i materiali e i prodotti proposti. Nello specifico, le norme tecniche principali applicate sono:

Norme Tecniche per le Costruzioni - D.M. 14-01-08

Sicurezza (cap.2), Azioni sulle costruzioni (cap.3), Costruzioni in calcestruzzo (par.4.1), Costruzioni in legno (par.4.4), Costruzioni in muratura (par.4.5), Progettazione geotecnica (cap.6), Progettazione per azioni sismiche (cap.7), Costruzioni esistenti (cap.8), Riferimenti tecnici (cap.12), EC3.

Accessibilità

Legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Regolamento di attuazione D.M. 14 giugno 1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

D.P.R. 24 luglio 1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

In riferimento alla vigente normativa in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro, la progettazione si è svolta in ottemperanza al disposto dell'art. 33 del D. Lgs. 626/1994 e dal D.P.R. 547/1955 per le parti che restano invariate. In particolare:

- i locali di nuova definizione, le vie ed i percorsi di uscita dai servizi igienici sono dotate di illuminazione di sicurezza;
- i pavimenti dei percorsi e dei servizi igienici non presentano protuberanze, cavità, piani inclinati pericolosi ma sono stabili e antisdrucchiolevoli;
- sono previsti servizi igienici, separati tra uomini e donne.

**Accessibilità e cantierabilità**

Si prevede di eseguire le opere nella stagione non turistica, al fine di non ostacolare la fruizione degli spazi.

**Specifiche delle opere generali ed opere specializzate**

Considerato l'importo dei lavori e la tipologia delle opere verrà tutto classificato come "OG1" edifici civili e industriali.

**Importo complessivo di spesa**

L'importo complessivo dell'opera distinto per lavori a base d'appalto e oneri aggiuntivi ammonta ad € 174.000,00 come definito dal quadro economico di progetto.

# STUDIO DI FATTIBILITA'

## QUADRO ECONOMICO

Opere di ristrutturazione e messa a norma "Bar Taquis" in comune di Toscolano Maderno

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE  
PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Totale lavori a base d'asta	120.000,00	€
Oneri Sicurezza	3.600,00	€
<b>Totale somma a base di gara</b>	<b>123.600,00</b>	<b>€</b>
IVA sui lavori a base d'asta 10%	12.360,00	€
Spese tecniche (oneri fiscali compresi)	12.000,00	€
Arredamenti	25.000,00	€
Imprevisti e Arrotondamenti	1.040,00	€
<b>Totale somme a disposizione dell'Amministrazione</b>	<b>50.400,00</b>	<b>€</b>
<b>Quadro economico complessivo</b>	<b>174.000,00</b>	<b>€</b>

## STUDIO DI FATTIBILITA'

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO di massima Opere di ristrutturazione e messa a norma "Bar Taquis" in comune di Toscolano Maderno

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE  
PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Opere edili	Euro	40.000,00.
Opere idrotermiche sanitarie	Euro	10.000,00.
Opere elettriche	Euro	16.000,00.
Opere di tinteggiatura e finitura	Euro	13.000,00
Sistemazioni esterne	Euro	25.000,00.
Realizzazione Pergolato	Euro	16.000,00.
<b>TOTALE OPERE</b>	<b>Euro</b>	<b>120.000,00</b>