



Comune di Vigliano Biellese

Provincia di Biella

via Milano 234, tel. 015 512041, pec: certificata@pec.vigliano.info

www.vigliano.info

Comune gemellato con Tonnerre (FR) - Comune fiorito - Città del Vino

SETTORE
TECNICO

certificata@pec.vigliano.info

MODIFICA ALL'EX PROGETTO PRELIMINARE (ORA PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA) DEL 02/08/2012 RELATIVA A PARTE DI PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA

RELAZIONE TECNICA

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO DI PIAZZA MARTIRI N.9, SEDE ASL, CONGIUNTAMENTE ALLA PREVISIONE DI ALIENAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI

NOVEMBRE 2019

IL Progettista

Arch. Sonia Calenzani



Calenzani Sonia

Descrizione immobile e consistenza del bene immobile

L'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni '50 dal Comune di Vigliano Biellese ed è situato nel centro paese con ingresso in Piazza Martiri Partigiani. E' composto da un piano seminterrato con cantine e centrale termica, e tre piani fuori terra di cui piano rialzato con gli uffici e ambulatori dell'Azienda Sanitaria Locale Biella, da piano primo sede in parte di uffici consorzio assistenziale C.I.S.S.A.B.O. in parte residenziale, un piano secondo a destinazione residenziale, e un piano sottotetto adibito a soffitta non abitabile. L'accesso avviene per la sede dell'Azienda Sanitaria Locale Biella da Piazza Martiri Partigiani, e per i restanti piani attraverso portone e corpo scale dal retro del palazzo, attraverso il cortile recintato adibito anche a parcheggio privato. Sempre nel cortile si trovano l'adiacente basso fabbricato destinato a rimessa di due posti auto.

Relazione

Premesso che per l'immobile di Piazza Martiri Partigiani n°9:

- l'amministrazione comunale fin dal 2010 ha inteso riqualificare completamente l'edificio in materia di efficienza energetica, impiantistica, superamento delle barriere architettoniche, mediante ricorso al combinato disposto dall'art. 53 comma 6 e dell'art. 128 comma 3 del D.lgs 163/2006 e ss. mm. e ii (ora art. 91 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.iii.) con ricorso a capitale privato maggioritario, con alienazione degli alloggi da ristrutturare in sostituzione del corrispettivo in denaro;
- nel 2012 è stato affidato il progetto preliminare al gruppo composto dal Dott. Arch. Enrico Allorto, dal Geom. Mauro Allorto, dall'Arch. Anselmo Mongilardi, e dal Geologo Dott. Massimo Rondanin;
- sono state esperite tre gare per l'esecuzione dell'intervento definito nel 2012, alle quali nessuno operatore economico ha partecipato;
- l'Amministrazione comunale per le motivazioni soprastanti ha previsto di ridurre l'intervento di cui al precedente progetto per la parte relativa al piano terreno e parte del seminterrato destinati ad ospitare gli ambulatori e uffici dell'Azienda Sanitaria Locale Biella e Consorzio C.I.S.S.A.B.O.;
- nel 2016 e 2017 sono stati svolti gli incontri operativi con i soggetti interessati al fine di concepire e concretizzare le reciproche esigenze che dovranno caratterizzare l'azione del Comune di Vigliano, al fine di avviare e concludere le operazioni di gara e definire nuove sedi dove allocare gli ambulatori ed uffici dell'Azienda Sanitaria Locale Biella e Consorzio C.I.S.S.A.B.O.

Preso atto che:

- il Comune di Vigliano Biellese in data 18.04.2018, con delibera di Consiglio Comunale, n. 16, ha confermato ai sensi dell'art. 58, D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari come contenuto nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 49/2009, n. 12/2011, n. 24/2015, n. 17/2016, n. 11/2017 e n. 57/2017, che indicano l'elenco degli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione, tra cui è inserito il sopra citato immobile sito in Piazza Martiri Partigiani n. 9;
- il Comune di Vigliano Biellese ha necessità di ristrutturare gli ambulatori ed uffici dell'Azienda Sanitaria Locale Biella e del Consorzio C.I.S.S.A.B.O., ovvero ha necessità di fornire loro una struttura nuova in cui collocare gli ambulatori ed uffici medesimi.

Intervento proposto e costi:

Seguendo un criterio di minimo impatto circa le caratteristiche qualitative e funzionali dell'immobile, e mirando al soddisfacimento delle esigenze e delle specifiche prestazioni da fornire, è stata elaborata la soluzione progettuale illustrata nella modifica per parte del piano seminterrato e terra del progetto principale dei lavori di “INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO DI PIAZZA MARTIRI N.9, SEDE ASL, CONGIUNTAMENTE ALLA PREVISIONE DI ALIENAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI “ in data 02/08/2012.

In tale ipotesi, **il concorrente dovrà farsi carico delle spese conseguenti allo spostamento temporaneo degli ambulatori ed uffici di ASL BI e Cissabo, proponendo una idonea soluzione nei documenti di gara.**

L'intervento proposto prevede la realizzazione di nuovi ambulatori ed uffici utilizzati in comune tra l'Azienda Sanitaria Locale Biella e il Consorzio C.I.S.S.A.B.O, nello specifico è stato previsto che il Consorzio possa avere accesso alla sala d'attesa ed alla zona servizi igienici utilizzati anche dall'Azienda Sanitaria Locale Biella, che quando termina i turni chiude, al fine di impedire l'accesso ai fruitori del consorzio C.I.S.S.A.B.O. In tale progetto nella pianta di progetto sono indicati gli uffici e gli ambulatori anche con funzione mista, che sono stati tutti riallocati al piano terra dello stabile, mentre in una porzione del piano seminterrato sono stati ricavati gli spogliatoi completi di doccia (maschile e femminile), i magazzini (2), i ripostigli (2), la sala server ed un vano per una caldaia dedicata.

Nel computo metrico è stata considerata una quota parte di costi per interventi su parti comuni, in quanto occorrerà dotare lo stabile, nella porzione residenziale rimanente, di ascensore e nuovo accesso dedicato solo per l'area residenziale, in tale caso prevista dalla zona cortilizia.

Per l'intervento di **CONCESSIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E DI GESTIONE** per la manutenzione ordinaria e straordinaria per la durata del contratto, con un minimo di 15 anni, del piano terra e di parte del piano seminterrato dell'immobile sito nel Comune di Vigliano Biellese, in Piazza Martiri Partigiani n. 9, il VALORE DELLA CONCESSIONE è pari a € 340.500,00 (dato derivante dal computo metrico di ristrutturazione) oltre Iva per la ristrutturazione ed euro 90.000,00 oltre Iva per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata del contratto, con un minimo di 15 anni, per un totale di euro 430.500,00 oltre Iva.

CORRISPETTIVO nella cessione, ex art. 191 D.Lgs 50/2016, della proprietà di parte del piano seminterrato, del piano primo e secondo dell'immobile sito nel Comune di Vigliano Biellese, Piazza Martiri Partigiani n. 9, il cui valore è pari ad euro 119.472,17, come risulta dalla perizia di stima, e nella corresponsione di un contributo in denaro, ex art. 180, c. 6, D.Lgs 50/2016, di euro 32.931,47 oltre IVA da parte del Comune di Vigliano che sarà versato al collaudo dei lavori.

Si precisa che la relazione tecnica presente, il computo metrico e n.1 fascicolo con elaborati grafici, sostituiscono integralmente la corrispondente parte del progetto preliminare in data 02/08/2012 relativo a "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO COMUNALE DI PIAZZA MARTIRI 9, SEDE ASL, CONGIUNTAMENTE ALLA PREVISIONE DI ALIENAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI", relativo alla ristrutturazione dei soli piano terreno e parte del piano seminterrato dell'immobile sito in Piazza Martiri Partigiani n. 9.

Normativa

Nel PRGC vigente (approvato con D.G.R. della Regione Piemonte n. 17-4220 del 30.07.2012) l'immobile è inserito in "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER)-art.21", con l'inserimento del simbolo "Attrezzature sanitarie" ricondotto all'articolo Attrezzature sociali-art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ESTRATTO CATASTO TERRENI FOGLIO N.5 Immobile ubicato al MAPPALE 349 (ad esclusione dell'ex lavatoio ora sede della pro-loco)



ESTRATTO PIANO REGOLATORE COMUNALE



Gli interventi proposti dovranno tenere conto della normativa vigente di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii.).

Nel progetto sono state considerate le norme vigenti per ristrutturazione di immobili superiori a 500 mc, con la previsione di quanto previsto nell'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per l'infrastruttura digitale dell'edificio.

Inoltre sarà necessario, attivare il procedimento amministrativo "Parere ex art. 8 ter del D.Lgs n. 502/92 e s.m.i.", in riferimento alle "modalità, termini e criteri per la richiesta ed il rilascio della autorizzazione alla realizzazione per le strutture sanitarie e socio-sanitarie".

Manutenzione delle opere e degli impianti – spese di gestione

Per tale intervento è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria in capo all'appaltatore per un minimo di 15 anni.

Studio di fattibilità ambientale

Le opere previste nel presente lavoro, modificano in parte lo studio di prefattibilità ambientale del progetto preliminare in data 02/082012 relativo a "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO COMUNALE DI PIAZZA MARTIRI 9, SEDE ASL, CONGIUNTAMENTE ALLA PREVISIONE DI ALIENAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI", depositato presso il Settore Tecnico del Comune di Vigliano Biellese.

Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche

Per tali indagini si fa rimando al progetto preliminare in data 02/082012, depositato presso il Settore Tecnico del Comune di Vigliano Biellese, relativo a "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO COMUNALE DI PIAZZA MARTIRI 9, SEDE ASL, CONGIUNTAMENTE ALLA PREVISIONE DI ALIENAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI", dando atto che la variante in essere del PRGI non ha modificato la caratteristica dell'area a livello di piano regolatore.