

MANUTENZIONE, ADEGUAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, RISANAMENTO MESSA A NORMA, RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL CENTRO TENNIS IN VIA II GIUGNO A GARDONE VAL TROMPIA

DOCUMENTO DI FATTIBILITA'



COMMITTENTE:

Comune di Gardone Val Trompia (BS)

CUP

D99J21005930007

studio**28**architettura
architetti associati

24128 Bergamo, via Nullo 28/a
Tel. 035.243747 Fax 035.248074
Info@studio28a.it

Arch. Alberto Roscini

Iscritto Albo Arch. Bg n° 645

Arch. Francesco Di Prisco

Iscritto Albo Arch. Bg n° 1493

Arch. Marco Benedetti

Iscritto Albo Arch. Bg n° 2156

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Le caratteristiche peculiari.....	3
3.	Stima dei costi	4
4.	Quadri economici	7

1. Premessa

In relazione alle diverse proposte progettuali sviluppate si evidenziano di seguito le caratteristiche peculiari in termini di "pro" e "contro" in modo che siano evidenziati i punti di forza e i punti critici per valutare con maggiore chiarezza quale soluzione progettuale sviluppare nel successivo progetto preliminare.

Nell'ultimo paragrafo saranno riportate le stime dei costi dei diversi interventi.

2. Le caratteristiche peculiari

IPOTESI 1 – SOLUZIONE CONSERVATIVA

PRO

- Costi di intervento ridotti
- Incremento delle discipline praticabili (calcetto)
- tempi di esecuzione dei lavori inferiori

CONTRO

- Impossibilità di svolgere attività agonistica
- Ridotta dotazione di spogliatoi
- Mancata offerta di servizi innovativi e oggi molto richiesti (campi da padel)

IPOTESI 2 – SOLUZIONE CONSERVATIVA ORIENTATA ALL'AGONISMO

PRO

- Possibilità di svolgere attività agonistica
- Incremento delle discipline praticabili (calcetto)
- Maggiore dotazione di spogliatoi

CONTRO

- Maggiori costi
- Tempi di esecuzione dei lavori maggiori

IPOTESI 3 – SOLUZIONE ALTERNATIVA

PRO

- Possibilità di svolgere attività agonistica
- Maggiore dotazione di spogliatoi
- Inserimento spazi sportivi molto richiesti (padel)

CONTRO

- Maggiori costi
- Tempi di esecuzione dei lavori maggiori
- Impossibilità di praticare il calcio a 5 giocatori

– Riduzione dell'offerta sul tennis.

3. Stima dei costi

IPOTESI 1 – SOLUZIONE CONSERVATIVA

EDIFICIO ESISTENTE	
Messa a norma spogliatoi esistenti piano seminterrato (bagni disabili, filtro accesso servizi e docce)	97 200,00 €
Realizzazione locale primo soccorso nel locale ex deposito e nuova scala di accesso (con servoscala)	22 800,00 €
Realizzazione locale società e ufficio nella sala somministrazione	6 500,00 €
totale edificio esistente	126 500,00 €
OPERE ESTERNE	
Riqualificazione tribuna in c.a. scale di accesso e impermeabilizzazione	9 500,00 €
Adeguamento parapetti (tribuna in c.a., scale e rampe)	6 500,00 €
Ripristino delle pavimentazioni esistenti	6 600,00 €
Ripristino verticalità recinzione su via Ruggeri	2 200,00 €
totale opere esterne	24 800,00 €
CAMPI COPERTI	
Rifacimento teli di copertura	102 000,00 €
Rifacimento manti esistenti (con realizzazione sottofondo)	80 000,00 €
Nuove tracciature campi	6 000,00 €
Nuove attrezzature tennis	1 500,00 €
Nuove attrezzature calcio a 5	1 900,00 €
Rimozione serramenti	2 350,00 €
Nuovi serramenti	87 500,00 €
Nuove lattonerie esterne	1 650,00 €
totale campi coperti	282 900,00 €
CAMPI SCOPERTI	
sostituzione recinzioni esistenti	20 000,00 €
Riqualificazione manti esistenti sempre in terra rossa naturale	27 000,00 €
Nuove attrezzature tennis	3 000,00 €
totale campi scoperti	50 000,00 €
IMPIANTI	
Adeguamento generale struttura	21 500,00 €
Rifacimento spogliatoi	27 000,00 €
Locale primo soccorso	9 300,00 €
Sostituzione generatori campi	41 600,00 €
Adeguamento ACS	3 300,00 €
Revisione impianti zona ufficio e locale società piano primo	4 000,00 €
Illuminazione percorsi esterni	7 000,00 €
Rifacimento illuminazione campi esterni	26 000,00 €
totale impianti	139 700,00 €
ASSISTENZE MURARIE IMPIANTI	18 000,00 €
Totale opere	641 900,00 €
Oneri per la sicurezza	12 200,00 €
TOTALE OPERE A BASE D'APPALTO	654 100,00 €

IPOTESI 2 – SOLUZIONE CONSERVATIVA ORIENTATA ALL'AGONISMO

EDIFICIO ESISTENTE

Messa a norma spogliatoi esistenti piano seminterrato (bagni disabili, filtro accesso servizi e docce)	97 200,00 €
Realizzazione locale primo soccorso nel locale ex deposito e nuova scala di accesso (compreso servoscala)	19 800,00 €
Realizzazione locale società e ufficio nella sala somministrazione e revisione servizi igienici	10 000,00 €
totale edificio esistente	127 000,00 €

NUOVO BLOCCO SPOGLIATOI

Spostamento reti	15 000,00 €
Opere di fondazione nuovo spogliatoio	6 000,00 €
Nuovo blocco spogliatoi prefabbricato (compresi impianti)	45 000,00 €
Ripristino pavimentazioni e realizzazione nuove rampe	10 000,00 €
totale nuovo blocco spogliatoi	76 000,00 €

OPERE ESTERNE

Riqualificazione tribuna in c.a. scale di accesso e impermeabilizzazione	9 500,00 €
Adeguamento parapetti (tribuna in c.a., scale e rampe)	6 500,00 €
Nuove recinzioni per separazione pubblico atleti	3 500,00 €
Ripristino delle pavimentazioni esistenti	6 600,00 €
Ripristino verticalità recinzione su via Ruggeri	2 200,00 €
totale opere esterne	28 300,00 €

CAMPI COPERTI

Rifacimento teli di copertura	102 000,00 €
Rifacimento manti esistenti (con realizzazione sottofondo)	80 000,00 €
Nuove tracciature campi	6 000,00 €
Nuove attrezzature tennis	1 500,00 €
Nuove attrezzature calcio a 5	1 900,00 €
Rimozione serramenti	2 350,00 €
Nuovi serramenti	87 500,00 €
Nuove lattonerie esterne	1 650,00 €
totale campi coperti	282 900,00 €

CAMPI SCOPERTI

sostituzione recinzioni esistenti	20 000,00 €
Riqualificazione manti esistenti sempre in terra rossa naturale	27 000,00 €
Ridefinizione campo a nord per rettifica dimensione	15 000,00 €
Nuove attrezzature tennis	3 000,00 €
totale campi scoperti	65 000,00 €

IMPIANTI

Adeguamento generale struttura	21 500,00 €
Rifacimento spogliatoi	27 000,00 €
Locale primo soccorso	9 300,00 €
Sostituzione generatori campi	41 600,00 €
Adeguamento ACS	3 300,00 €
Revisione impianti zona ufficio e locale società piano primo e rifacimento bagni pubblico	8 200,00 €
Illuminazione percorsi esterni	7 000,00 €
Rifacimento illuminazione campi esterni	26 000,00 €
totale impianti	143 900,00 €

ASSISTENZE MURARIE IMPIANTI

21 000,00 €

Totale opere

744 100,00 €

Oneri per la sicurezza

14 000,00 €

TOTALE OPERE A BASE D'APPALTO

758 100,00 €

IPOTESI 3 – SOLUZIONE ALTERNATIVA

EDIFICIO ESISTENTE

Messa a norma spogliatoi esistenti piano seminterrato (bagni disabili, filtro accesso servizi e docce)	97 200,00 €
Realizzazione locale primo soccorso nel locale ex deposito e nuova scala di accesso (compreso)	19 800,00 €
Realizzazione locale società e ufficio nella sala somministrazione e revisione servizi igienici	10 000,00 €
totale edificio esistente	127 000,00 €

NUOVO BLOCCO SPOGLIATOI

Spostamento reti	15 000,00 €
Opere di fondazione nuovo spogliatoio	6 000,00 €
Nuovo blocco spogliatoi prefabbricato (compresi impianti)	45 000,00 €
Ripristino pavimentazioni e realizzazione nuove rampe	10 000,00 €
totale nuovo blocco spogliatoi	76 000,00 €

OPERE ESTERNE

Riqualificazione tribuna in c.a. scale di accesso e impermeabilizzazione	9 500,00 €
Adeguamento parapetti (tribuna in c.a., scale e rampe)	6 500,00 €
Nuove recinzioni per separazione pubblico atleti	3 500,00 €
Ripristino delle pavimentazioni esistenti	6 600,00 €
Ripristino verticalità recinzione su via Ruggeri	2 200,00 €
totale opere esterne	28 300,00 €

CAMPI COPERTI

Rifacimento teli di copertura	102 000,00 €
Rimozione e smaltimento manti	8 000,00 €
Realizzazione platee per installazione campo da padel	60 000,00 €
Nuovi campi da padel	40 000,00 €
Nuove pavimentazioni area allenamento/fitness	31 500,00 €
Rimozione serramenti	2 350,00 €
Nuovi serramenti	87 500,00 €
Nuove lattonerie esterne	1 650,00 €
totale campi coperti	333 000,00 €

CAMPI SCOPERTI

sostituzione recinzioni esistenti	20 000,00 €
Riqualificazione manti esistenti sempre in terra rossa naturale	27 000,00 €
Ridefinizione campo a nord per rettifica dimensione	15 000,00 €
Nuove attrezzature tennis	3 000,00 €
totale campi scoperti	65 000,00 €

IMPIANTI

Adeguamento generale struttura	21 500,00 €
Rifacimento spogliatoi	27 000,00 €
Locale primo soccorso	9 300,00 €
Sostituzione generatori campi	41 600,00 €
Adeguamento ACS	3 300,00 €
Revisione impianti zona ufficio e locale società piano primo e rifacimento bagni pubblico	8 200,00 €
Illuminazione percorsi esterni	7 000,00 €
Rifacimento illuminazione campi esterni	26 000,00 €
totale impianti	143 900,00 €

ASSISTENZE MURARIE IMPIANTI

21 000,00 €

Totale opere	794 200,00 €
---------------------	---------------------

Oneri per la sicurezza	15 800,00 €
-------------------------------	--------------------

TOTALE OPERE A BASE D'APPALTO	810 000,00 €
--------------------------------------	---------------------

4. Quadri economici

Si riportano di seguito i tre diversi quadri economici calcolati sulle tre diverse ipotesi di interventi

IPOTESI 1 – SOLUZIONE CONSERVATIVA

A. importo a base d'appalto	
A.1 Lavori dai lavori a base di gara	641.900,00 €
A.2 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	12.200,00 €
Totale importo a base d'appalto	654.100,00 €
B. somme a disposizione della stazione appaltante	
B.1 Allacciamenti ai pubblici servizi	0,00 €
B.2 Prove e relazione geologica/geotecnica	0,00 €
B.3 Spese tecniche progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza (IVA e cpo esclusi)	84.171,30 €
B.4 Verifica e validazione dei progetti	7.619,68 €
B.5 Pratiche catastali	1.500,00 €
B.6 Certificazione energetica	1.500,00 €
B.7 Collaudi	0,00 €
B.8 Incentivi per funzioni tecniche e progetti di innovazione (art. 113 del d.lgs. 50/2016)	7.116,61 €
B.9 Spese per commissioni di gara	1.576,00 €
B.10 Spese per pareri e omologazioni	1.576,29 €
B.11 Contributo ANAC	375,00 €
B.12 Spese per pubblicazione CUC	5.000,00 €
B.13 Arredi	32.786,89 €
B.14 Imprevisti ed arrotondamenti	7.934,18 €
B.15 Rimborso spese progetto di fattibilità	20.000,00 €
Totale somme a disposizione	171.156,24 €
IMPORTO COMPLESSIVO AL NETTO DELL' IVA (A+B)	825.256,24 €
C. Spese predisposizione proposta	
C.1 Spese Presentazione Proposta pari al 2,5% del totale complessivo dell'intervento	20.631,41 €
D. Iva e oneri contributivi	
D.1 Iva al 10% sui lavori	65.410,00 €
D.2 Iva al 22% e c.p.o. sulle spese tecniche	25.479,82 €
D.3 Iva al 22% su altre spese	17.975,44 €
D.4 Iva al 10% su imprevisti e arrotondamenti	793,42 €
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (A+B+C+D)	955.546,31 €

IPOTESI 2 – SOLUZIONE CONSERVATIVA ORIENTATA ALL'AGONISMO

A. importo a base d'appalto	
A.1 Lavori dai lavori a base di gara	744.100,00 €
A.2 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	14.000,00 €
Totale importo a base d'appalto	758.100,00 €
B. somme a disposizione della stazione appaltante	
B.1 Allacciamenti ai pubblici servizi	2.500,00 €
B.2 Prove e relazione geologica/geotecnica	3.500,00 €
B.3 Spese tecniche progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza (IVA e cpo esclusi)	93.906,35 €
B.4 Verifica e validazione dei progetti	8.521,79 €
B.5 Pratiche catastali	1.500,00 €
B.6 Certificazione energetica	1.500,00 €
B.7 Collaudi	1.500,00 €
B.8 Incentivi per funzioni tecniche e progetti di innovazione (art. 113 del d.lgs. 50/2016)	8.248,13 €
B.9 Spese per commissioni di gara	1.576,00 €
B.10 Spese per pareri e omologazioni	1.576,29 €
B.11 Contributo ANAC	375,00 €
B.12 Spese per pubblicazione CUC	5.000,00 €
B.13 Arredi	32.786,89 €
B.14 Imprevisti ed arrotondamenti	9.868,79 €
B.15 Rimborso spese progetto di fattibilità	20.000,00 €
Totale somme a disposizione	192.359,52 €
IMPORTO COMPLESSIVO AL NETTO DELL' IVA (A+B)	950.459,52 €
C. Spese predisposizione proposta	
C.1 Spese Presentazione Proposta pari al 2,5% del totale complessivo dell'intervento	23.761,49 €
D. Iva e oneri contributivi	
D.1 Iva al 10% sui lavori	75.810,00 €
D.2 Iva al 22% e c.p.o. sulle spese tecniche	29.683,08 €
D.3 Iva al 22% su altre spese	18.664,06 €
D.4 Iva al 10% su imprevisti e arrotondamenti	986,88 €
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (A+B+C+D)	1.099.365,02 €

IPOTESI 3 – SOLUZIONE ALTERNATIVA

A. importo a base d'appalto	
A.1 Lavori dai lavori a base di gara	794.200,00 €
A.2 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	15.800,00 €
Totale importo a base d'appalto	810.000,00 €
B. somme a disposizione della stazione appaltante	
B.1 Allacciamenti ai pubblici servizi	2.500,00 €
B.2 Prove e relazione geologica/geotecnica	3.500,00 €
B.3 Spese tecniche progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza (IVA e cpo esclusi)	98.671,68 €
B.4 Verifica e validazione dei progetti	8.963,05 €
B.5 Pratiche catastali	1.500,00 €
B.6 Certificazione energetica	1.500,00 €
B.7 Collaudi	1.500,00 €
B.8 Incentivi per funzioni tecniche e progetti di innovazione (art. 113 del d.lgs. 50/2016)	8.812,80 €
B.9 Spese per commissioni di gara	1.576,00 €
B.10 Spese per pareri e omologazioni	1.576,29 €
B.11 Contributo ANAC	375,00 €
B.12 Spese per pubblicazione CUC	5.000,00 €
B.13 Arredi	32.786,89 €
B.14 Imprevisti ed arrotondamenti	5.995,33 €
B.15 Rimborso spese progetto di fattibilità	20.000,00 €
Totale somme a disposizione	194.257,32 €
IMPORTO COMPLESSIVO AL NETTO DELL' IVA (A+B)	1.004.257,32 €
C. Spese predisposizione proposta	
C.1 Spese Presentazione Proposta pari al 2,5% del totale complessivo dell'intervento	25.106,43 €
D. Iva e oneri contributivi	
D.1 Iva al 10% sui lavori	81.000,00 €
D.2 Iva al 22% e c.p.o. sulle spese tecniche	31.82,62 €
D.3 Iva al 22% su altre spese	18.959,94 €
D.4 Iva al 10% su imprevisti e arrotondamenti	599,53 €
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (A+B+C+D)	1.161.005,85 €