
Comune di Santa Margherita Ligure – Città Metropolitana di Genova
Area 3 – Territorio Ambiente

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

**“NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA
ARTIGIANALE – OPERE DI COMPLETAMENTO”**

Progetto Esecutivo

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Santa Margherita Ligure, 16 Dicembre 2024

Il Progettista
Arch. Stefania Villa

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

1. Descrizione dei luoghi d'intervento e loro stato attuale

Il progetto prevede le opere necessarie al completamento funzionale dei nuovi magazzini comunali ad uso spogliatoio e deposito di mezzi ed attrezzature.

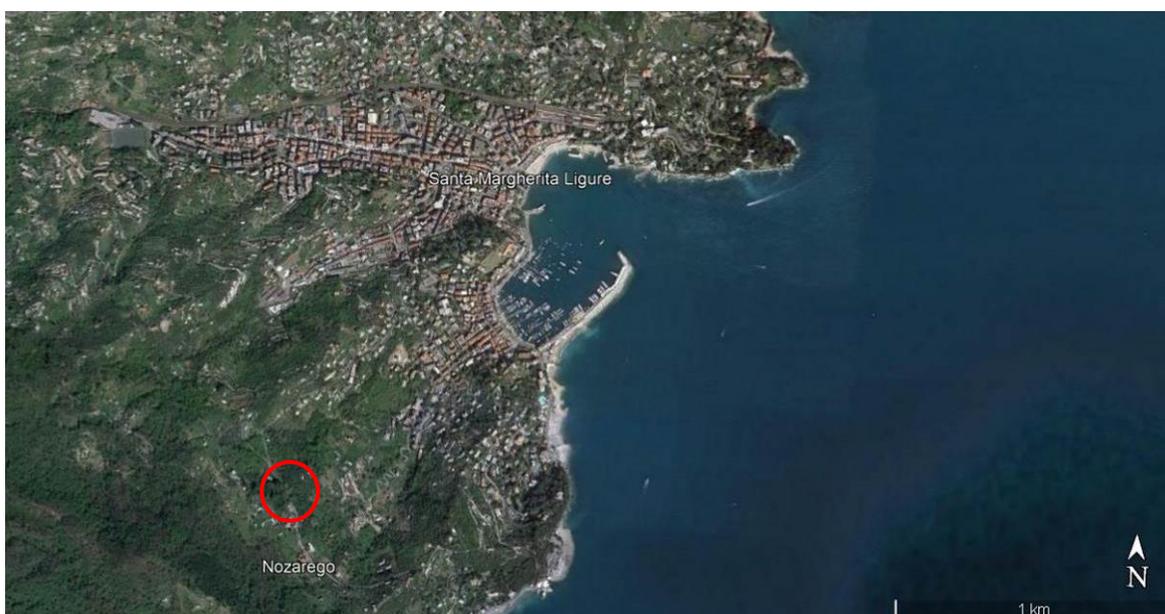
Il fabbricato oggetto d'intervento si trova in una zona periferica rispetto al centro cittadino, in prossimità della terminazione di Via Dogali, area artigianale.

I locali sui quali si prevede di intervenire sono situati al piano terra di un immobile, costituito da un piano interrato e da tre piani fuori terra, appartenente ad un complesso di tre volumi (non residenziali), che si distinguono per i colori di facciata e i distinti accessi.

Questi volumi sono stati costruiti recentemente, conclusi per la maggior parte nelle opere esterne, lasciate al grezzo nelle parti interne, ed utilizzati quali magazzini o locali ad uso artigianale.

In questa sede si vuole progettare le opere di completamento interne al primo volume, consistenti, come meglio specificato di seguito, in alcune demolizioni e ricostruzioni di tramezze, realizzazione di pavimentazioni e finiture, posa di tutti gli impianti.

1.1 Fotografie dell'area e introduzione



NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

Ortofoto generale con indicazione dell'area oggetto di intervento



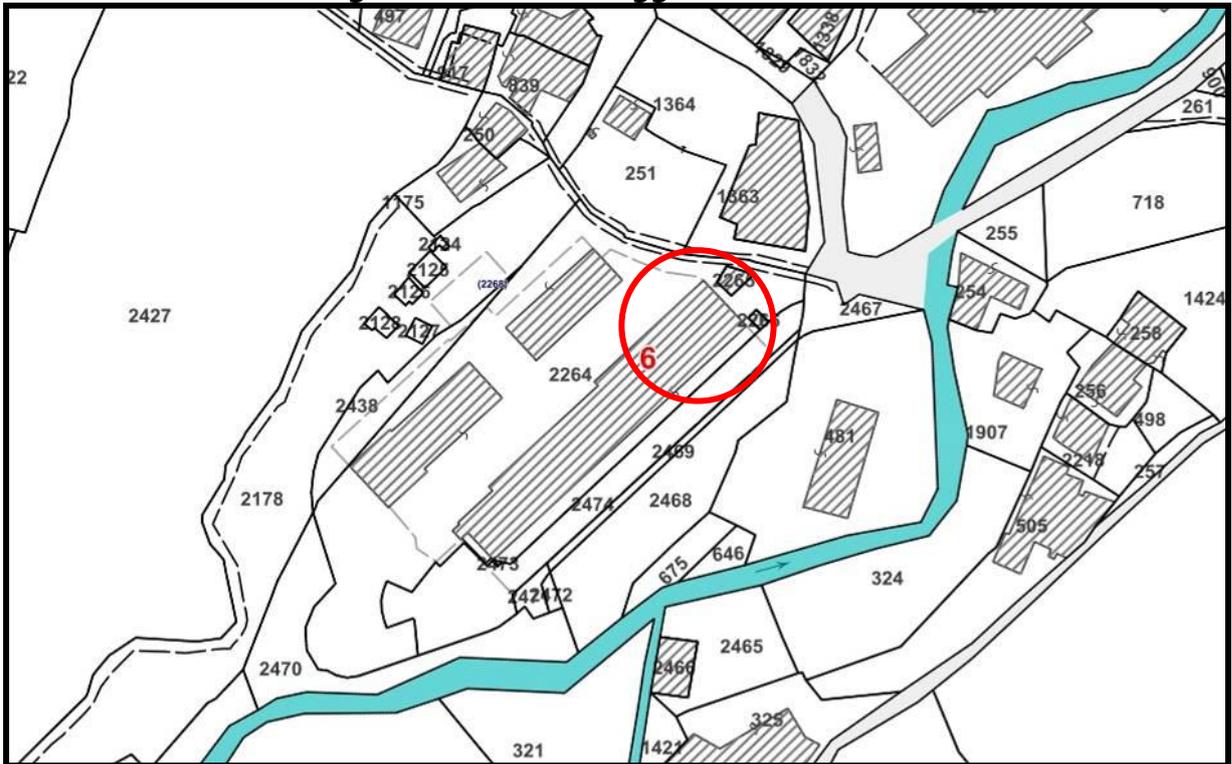
Ortofoto di dettaglio con indicazione dell'immobile oggetto di intervento.



NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

Fotografia (punto di ripresa prospettico da Via Dogali) con indicazione dell'immobile oggetto di intervento.

1.2 Indicazioni cartografiche dell'area oggetto di intervento

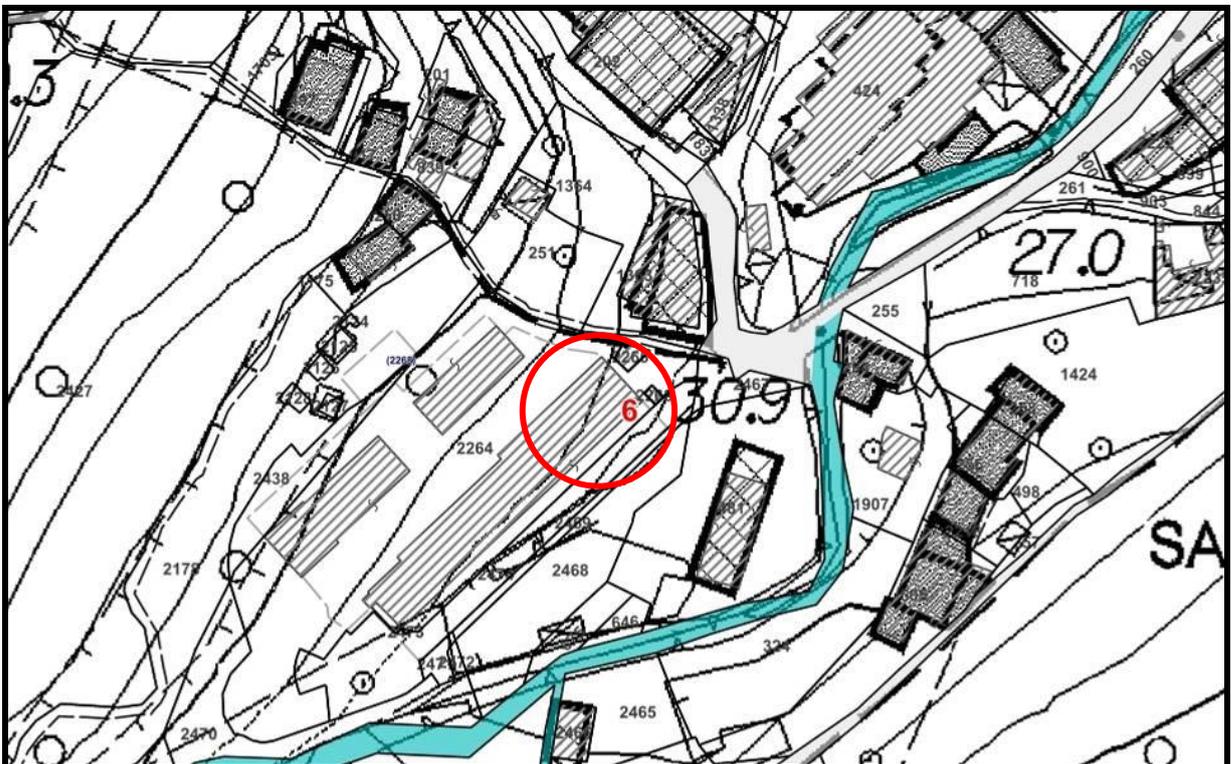


Estratto catastale con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

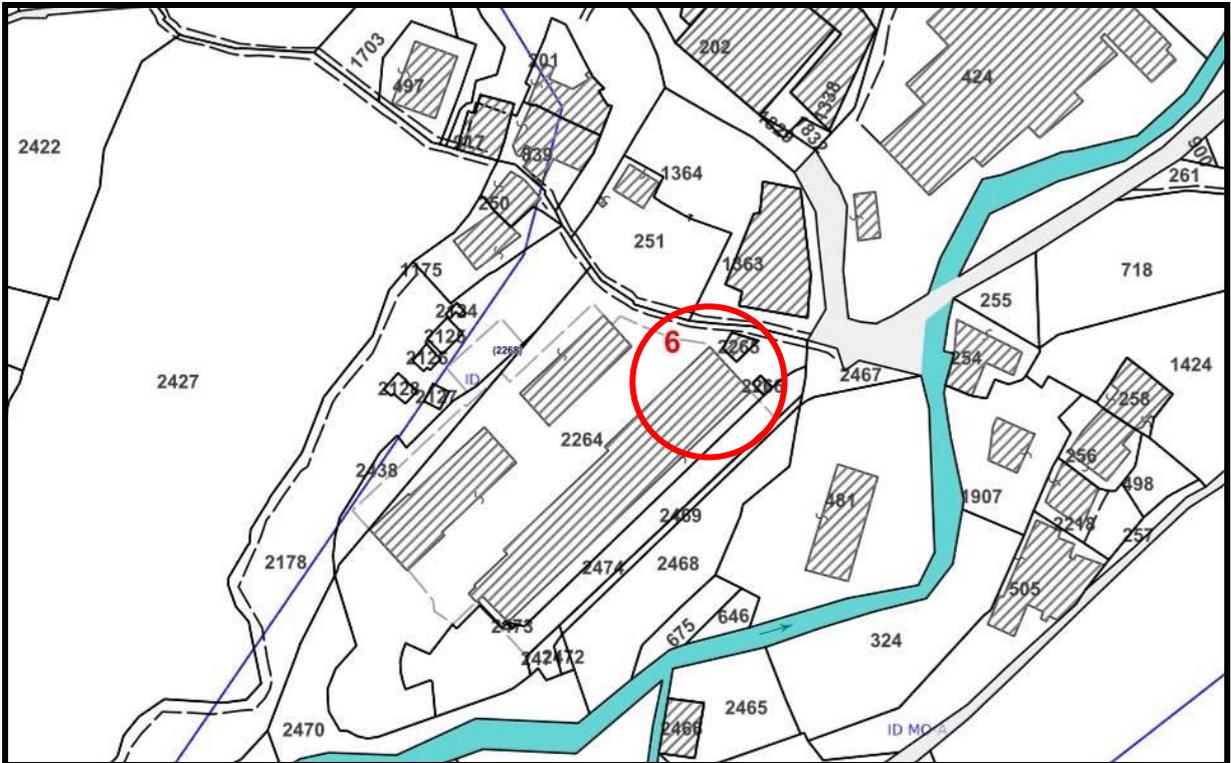


Estratto del P.R.G. con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

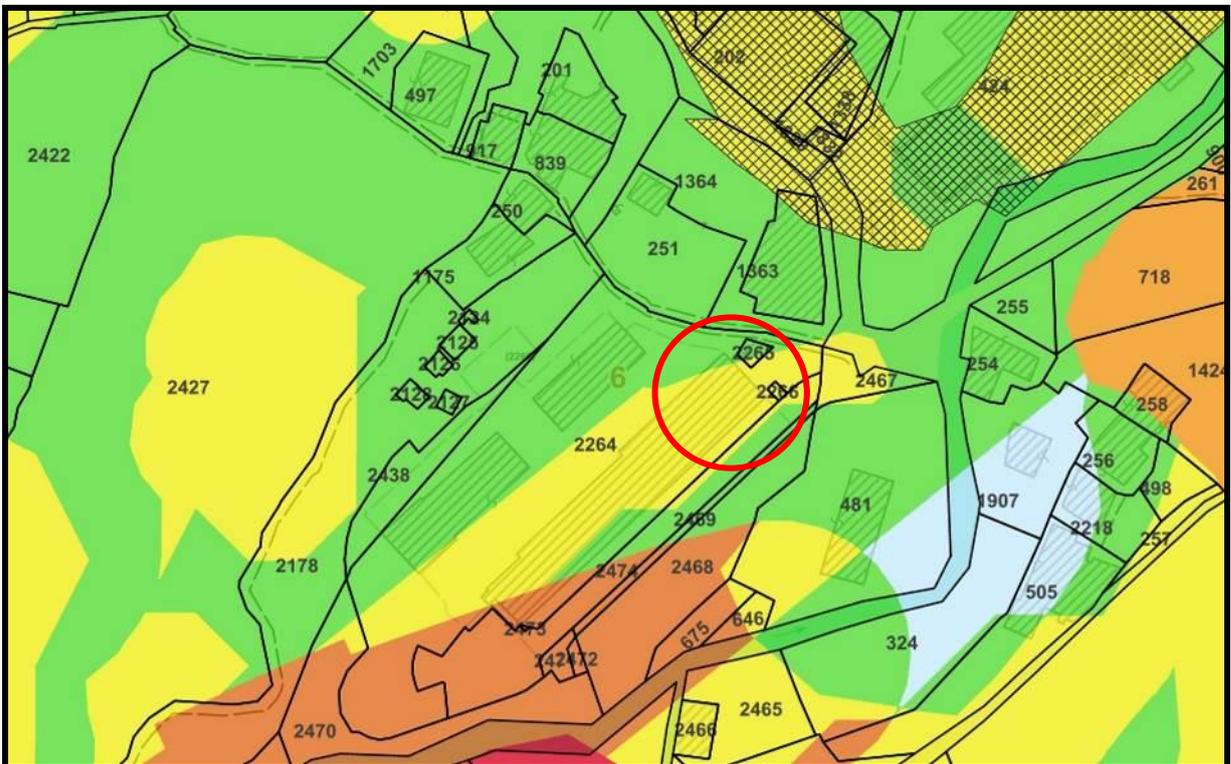


Estratto della C.T.R. con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

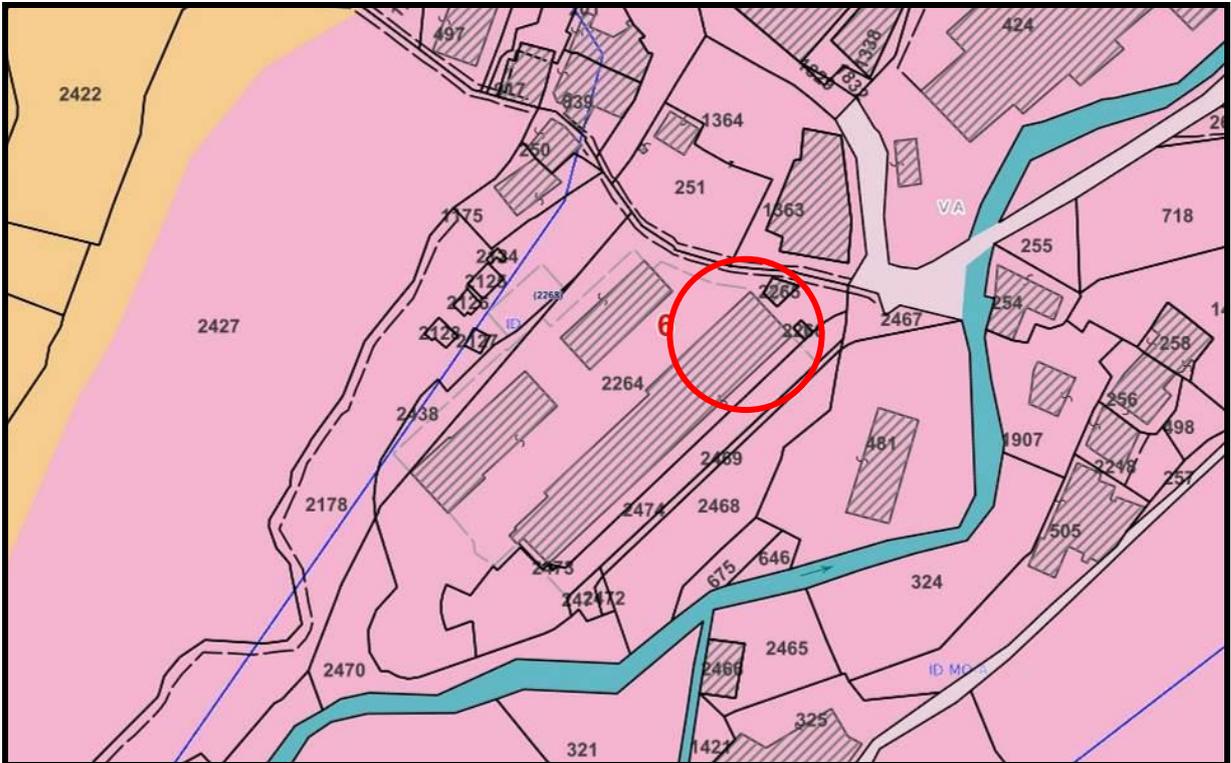


Estratto del P.T.C.P. assetto insediativo (zona ID MO-A) con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

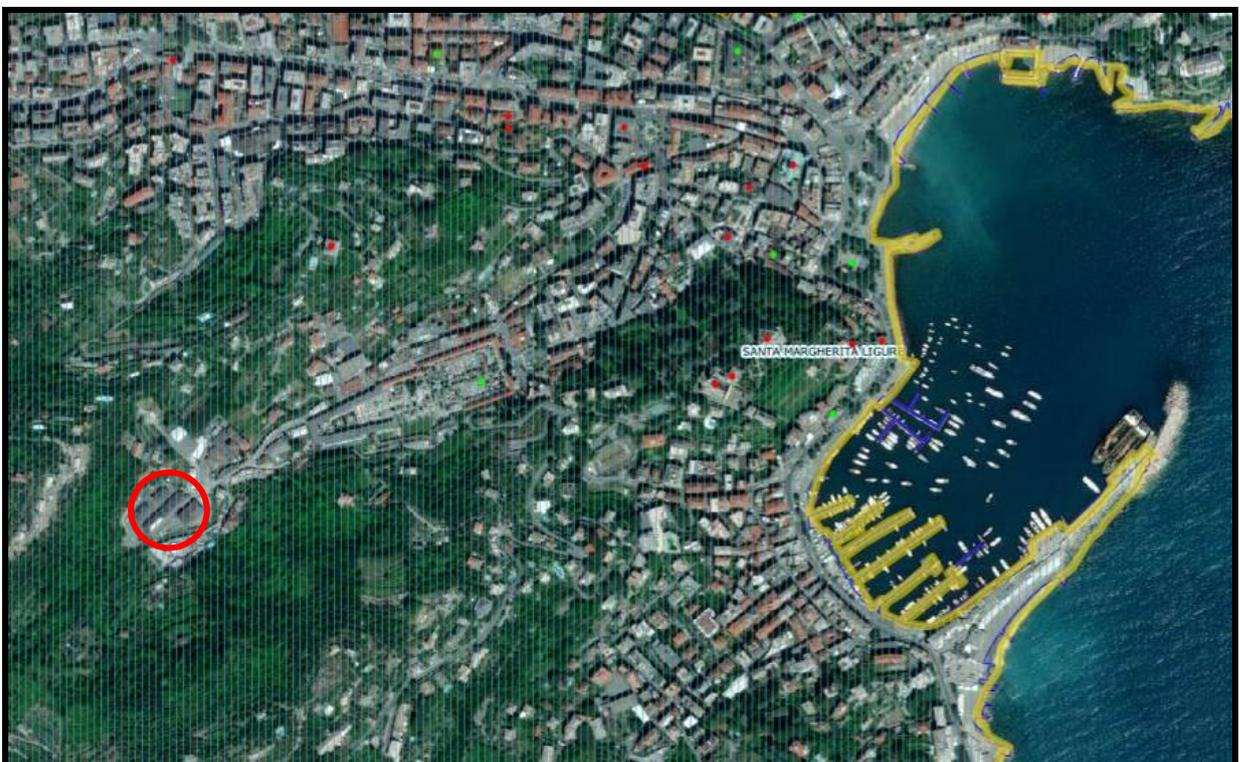


Estratto della carta di suscettività al dissesto con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



Estratto della carta di zonizzazione acustica con indicazione dell'immobile oggetto di intervento



Estratto della carta dei vincoli paesaggistici (ai sensi del D. Lgs. 42/2004) con indicazione dell'immobile oggetto di intervento: esso è compreso, come tutto il territorio comunale, nel vincolo

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

"Bellezze di Insieme", più in particolare nel vincolo n. 070247 "PROMONTORIO DI PORTOFINO BELVEDERE SULLA RIVIERA LIGURE", ai sensi del D.M. del 11/06/1954.

Si noti il fatto che l'immobile oggetto di intervento ricada in vincolo paesaggistico ma ciò non influisce in alcun modo sulle opere da realizzare, in quanto queste ultime risultano tutte interne al volume edificato.

1.3 Stato attuale dei luoghi: fotografie e descrizione

Il nuovo magazzino comunale si compone di due distinte aree; la principale adibita al ricovero di materiali da lavoro e di attrezzature (mq. 526), mentre la restante superficie dedicata agli spogliatoi del personale operaio suddivisa tra: zona spogliatoio, wc, docce e lavabi, distintamente per il personale sia maschile che femminile.

Le due aree così sviluppate comunicano internamente tramite una rampa pedonale, ma ciascuna è provvista di un proprio ingresso esterno autonomo.

Allo stato attuale l'immobile si presenta completo a livello strutturale (travi e pilastri in c.a. e soletta in c.a. prefabbricato), relativamente alle tamponature perimetrali e alle murature divisorie interne, ben visibili ed in ottimo stato conservativo ma tutte al "grezzo" delle finiture.

Gli elementi divisorii dei vari spazi interni sono costituiti da tramezze in mattoni forati aventi spessore pari a 8 cm; la pavimentazione è realizzata in cemento con finitura elicotterata; sono presenti i serramenti esterni (finestre) ma non quelli interni.

Planimetricamente, la zona sinistra dell'immobile è dedicata agli spogliatoi ed è costituita da:

- spogliatoio maschile con predisposizione delle zone di vestizione, docce, wc e lavabi;
- spogliatoio femminile con predisposizione delle zone di vestizione, docce, wc e lavabi;
- locale destinato ad ufficio, ma ad oggi utilizzato quale deposito di attrezzature;

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

- servizio igienico dedicato alle persone diversamente abili, nello spazio antecedente ai due spogliatoi sopra descritti.

La zona destra dell'immobile è destinata al magazzino vero e proprio, costituita da un'unica area destinata al ricovero di attrezzature e di materiali ad uso degli operai comunali, con pilastri e travi in c.a. lasciati al grezzo, senza la presenza di divisori interni.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica che ben rappresenta lo stato dei luoghi in precedenza descritto

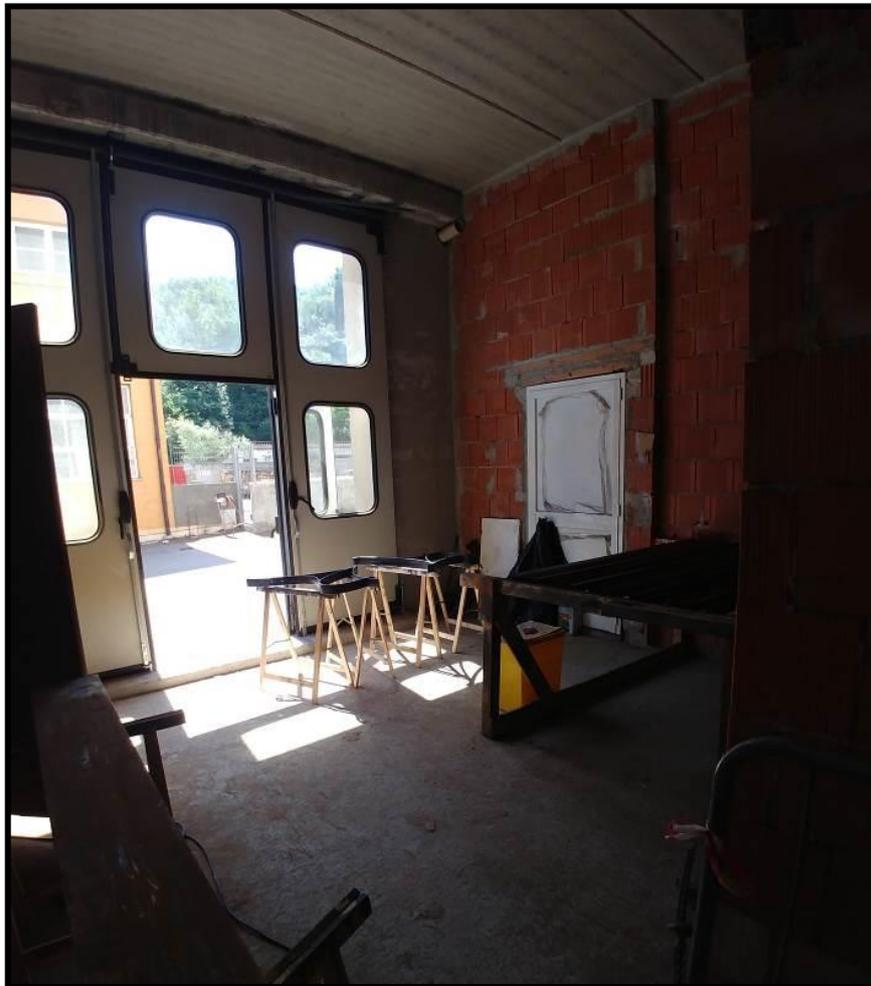


FOTO 1 – Zona ingresso

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 2 – Zona wc/ripostiglio

(da demolire)

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 3 - Ufficio

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 4 – spogliatoio maschile

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 5 – spogliatoio maschile

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

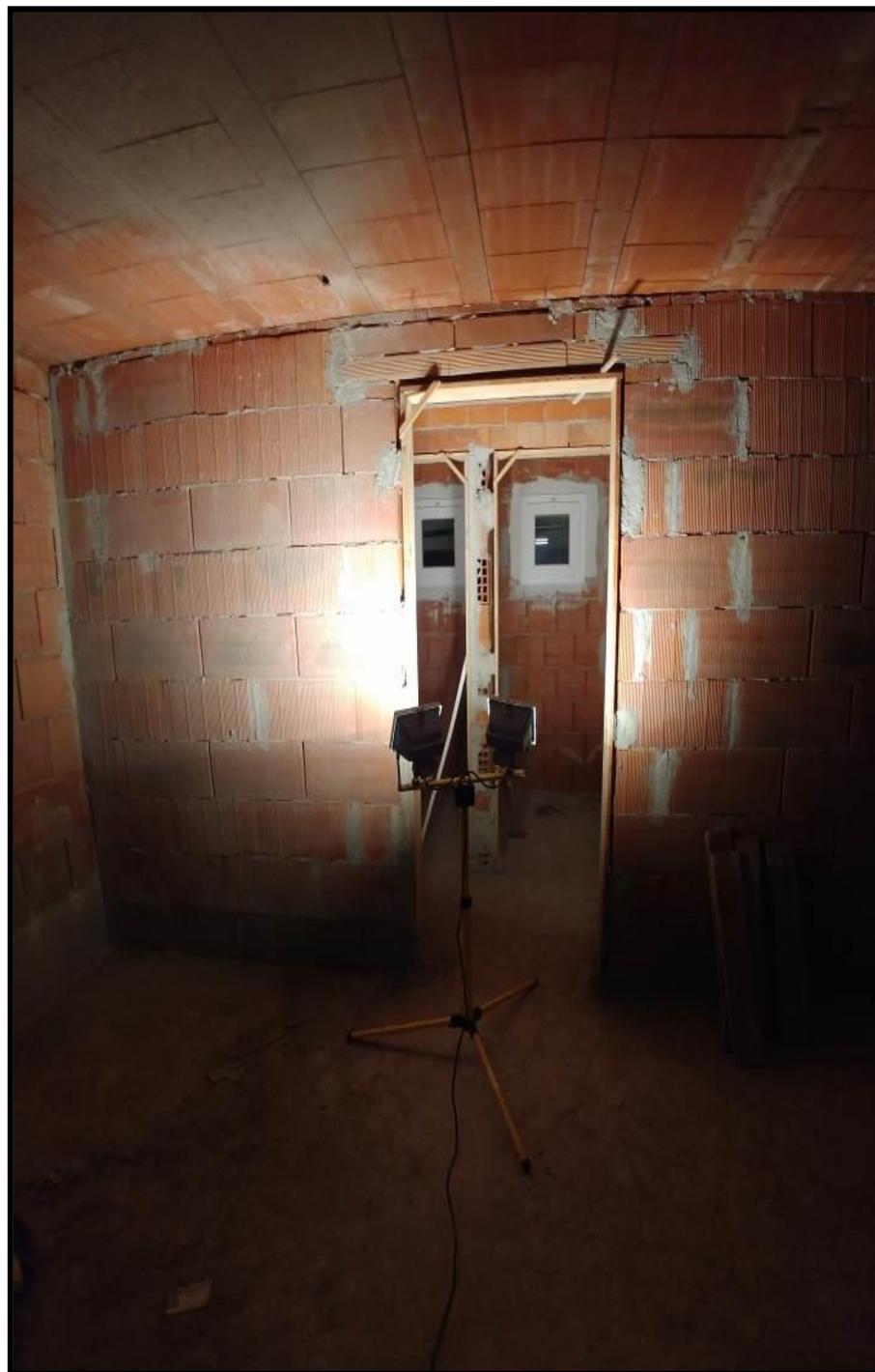


FOTO 6 – zona lavabi spogliatoio
maschile

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

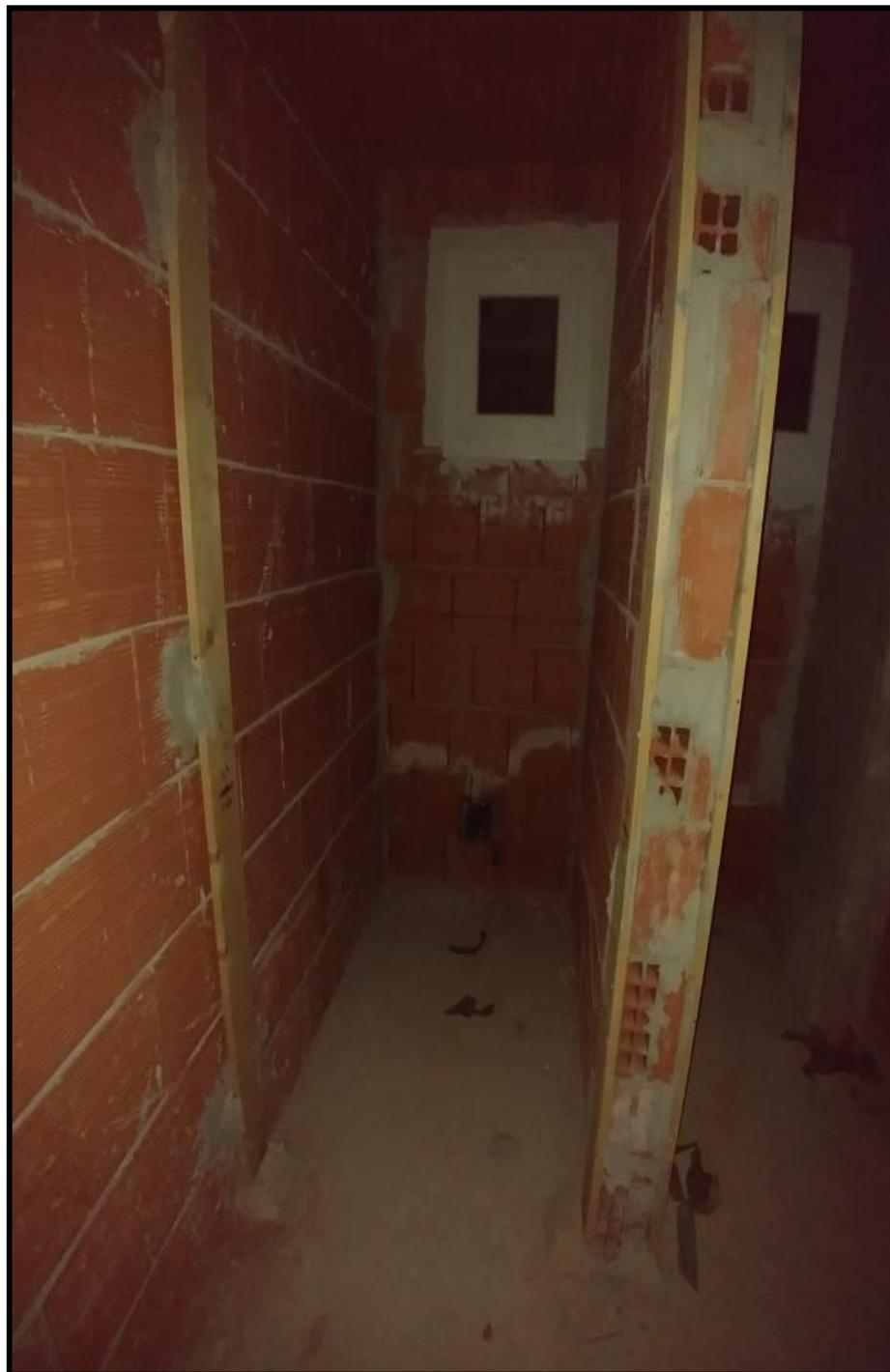


FOTO 7 – zona docce spogliatoio maschile

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 8 – Zona wc uomini

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 9 – Zona docce uomini

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 10 – Zona disimpegno

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

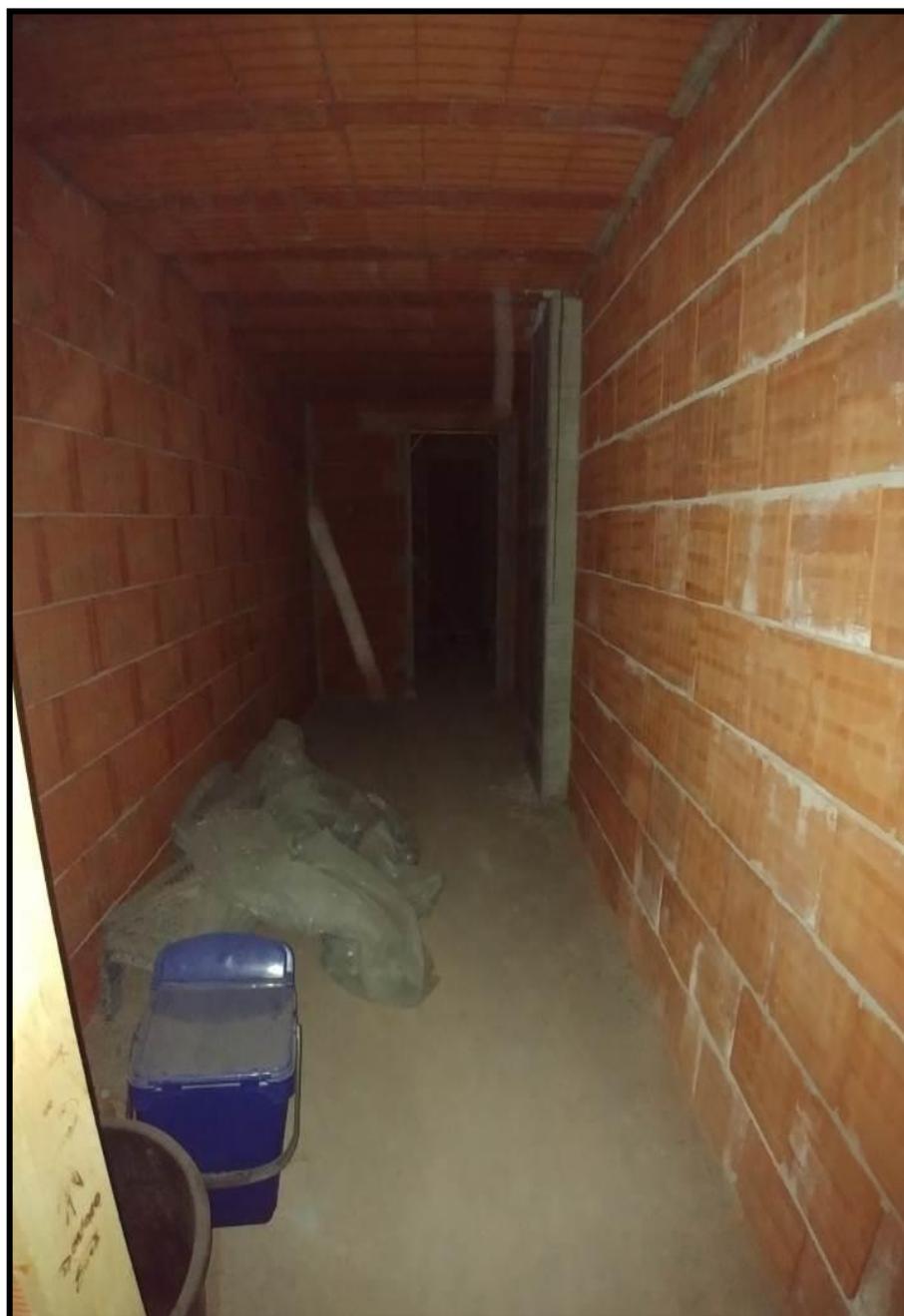


FOTO 11 – Spogliatoio femminile

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

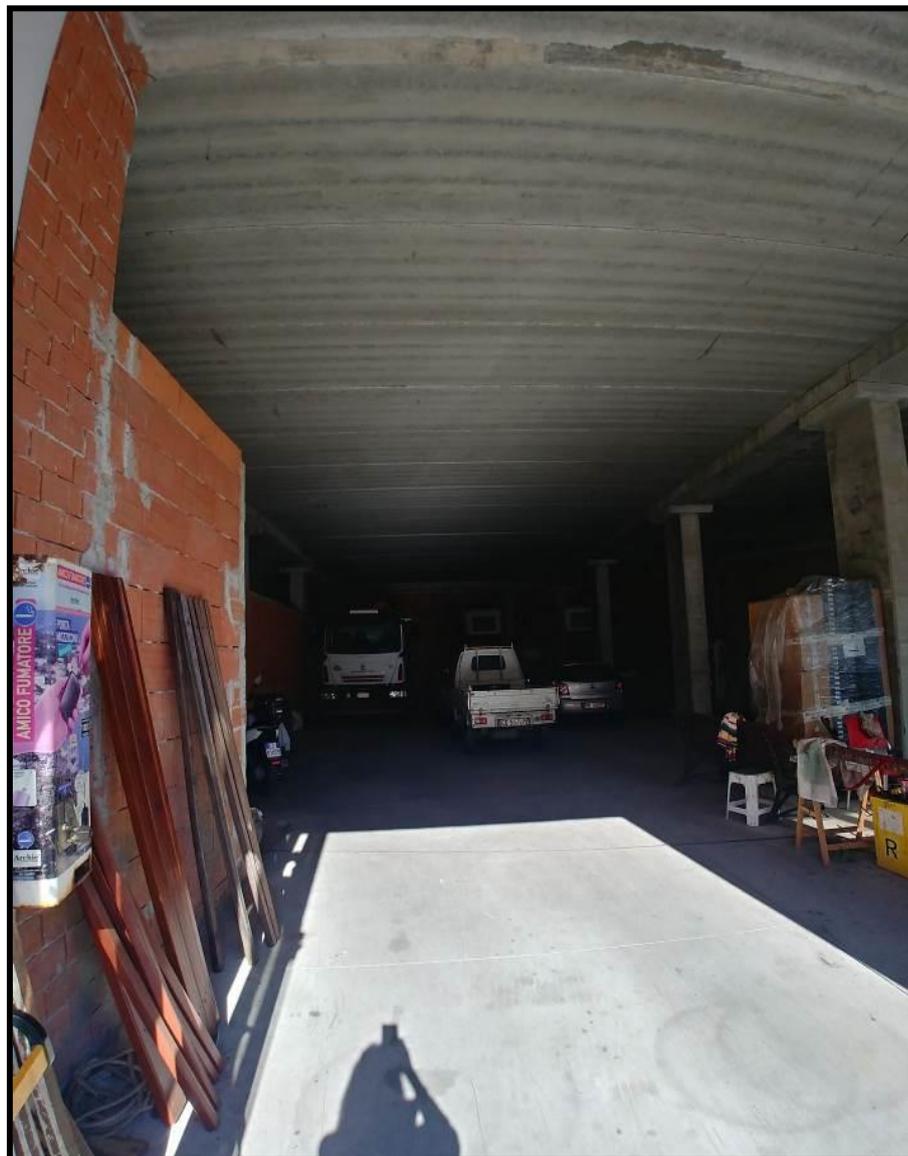


FOTO 12 – Ingresso magazzino ricovero mezzi/attrezzature

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO



FOTO 13 – Magazzino ricovero materiali ed attrezzature

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

2. Interventi previsti e programma di svolgimento

Le opere di completamento previste consistono schematicamente nella finitura generale dell'immobile, prettamente ricadenti all'interno della zona di immobile adibita a spogliatoio ed in particolare:

- Demolizione delle tramezze costituenti il bagno ed il piccolo ripostiglio prospiciente l'ingresso principale;
- Trasporto a discarica dei relativi materiali di risulta dalla demolizione;
- Realizzazione di nuove tramezze in mattoni forati spessore cm. 8 al fine di creare un ripostiglio nell'area neutra tra gli spogliatoi maschile e femminile, nonché uno spazio dedicato al ricovero di materiali ed attrezzature da lavoro per la Protezione Civile Comunale;
- Creazione di nuovo bagno per disabili avente superficie minima secondo quanto previsto dalla L. 13/89;
- Realizzazione di tutta l'impiantistica interna quale impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento e di ricircolo forzato dell'aria nei locali non finestrati;
- Realizzazione di nuovo massetto alleggerito quale sottofondo per posa di pavimentazione su tutta l'area destinata agli spogliatoi (zone sinistra dell'immobile) spessore cm. 7;
- Posa di pavimentazione in piastrelle antisdrucchiolo;
- Realizzazione di controsoffittatura in cartongesso con utilizzo di lastre anti-umidità nel locale spogliatoio maschile ed ufficio - H utile ml. 2,50;
- Rivestimenti in piastrelle ceramiche delle zone bagni, docce e lavabi;
- Posa di tutte le porte interne;
- Posa di tutto l'arredo sanitario: piatti doccia, vasi, lavabi (compresi i relativi accessori quali rubinetterie);
- Realizzazione di intonaco e successiva tinteggiatura delle murature verticali dell'immobile solamente nelle aree di ufficio e spogliatoi (non nel magazzino), che risultano essere ad oggi al "grezzo".

**Comune di Santa Margherita Ligure – Città Metropolitana di Genova
Area 3 – Territorio Ambiente**

**NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO**

4. Quadro economico generale dell'opera

Il costo totale dell'opera, secondo il quadro economico generale degli interventi a progetto è pari ad € 300.000,00 e così di seguito ripartito:

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE – OPERE DI COMPLETAMENTO			
Quadro Economico Generale - Progetto Esecutivo			
<i>Somme per lavori</i>			
Lavori edili	80.636,09 €		
Lavori relativi all'impiantistica	99.038,79 €		
Oneri per la sicurezza (diretti ed indiretti)	6.341,65 €		
sommano	186.016,53 €		186.016,53 €
<i>Somme a disposizione dell'Amministrazione</i>			
<i>Spese tecniche</i>			
Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione (CSP e CSE)	4.751,00 €		
Progettazione, Direzione Lavori, contabilità, collaudo	11.700,04 €		
Collaudo statico	-		
sommano	16.451,04 €	16.451,04 €	
Contributo previdenziale Inarcassa prog. Impianti (4% su spese tecniche)	468,00 €		
Contributo previdenziale cassa geometri - sicurezza (5% su spese tecniche)	237,55 €	705,55 €	
<i>IVA</i>			
al 22% sui lavori	40.923,64 €		
al 22% su spese tecniche, contributo previdenziale, lavorazioni e forniture varie	2.574,01 €		
sommano	43.497,65 €	43.497,65 €	
Contributo ANAC per acquisizione CIG		70,00 €	
<i>Fondo articolo Art. 45 D. Lgs. 36/2023</i>			
Fondo innovazione	744,07 €		
Fondo funzioni tecniche	2.976,26 €		
sommano	3.720,33 €	3.720,33 €	
Totale somme a disposizione dell'Amministrazione al netto imprevisti ed arrotondamento	-	64.444,57 €	
Imprevisti ed arrotondamento		49.538,90 €	-
Totale somme a disposizione dell'Amministrazione		113.983,47 €	113.983,47 €
			300.000,00 €

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI IN AREA ARTIGIANALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

Si precisa che le voci di spesa suddette sono meglio identificate e specificate nel Computo Metrico Estimativo facente parte del presente Progetto Esecutivo.

5. Tempistica della progettazione e dei lavori

Salvo documentati imprevisti, per la realizzazione dei lavori si prevede un periodo pari a giorni 150 (centocinquanta) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

Santa Margherita Ligure, 16 dicembre 2024

La progettista
Arch. Villa Stefania