



COMUNE DI POLLENZA

VARIANTE 1

PROGETTO: ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI BOCCIODROMO ESISTENTE
OPERE COMPENSATIVE CONNESSE AD ACCORDO INTEGRATIVO
DI PROCEDIMENTO (Art. 11 L. 241/1990) PER IL POTENZIAMENTO
DI INFRASTRUTTURE COMUNALI (1° e 2° stralcio).

COMMITTENTE: SOCIETA' IMMOBILIARE POLLENZA S.r.l.
Via Abruzzo, 12 - CORRIDONIA
C.F. e P.I.: 01640200430

per conto del COMUNE DI POLLENZA

il progettista:
Sandro Marinelli architetto



oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data:

LUGLIO '18

rapp.:

agg.:

FEBBRAIO '19

agg.:

tav. n.

R

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA EDILIZIA - URBANISTICA
Dr. Arch. SANDRO MARINELLI - Via Laura Zampeschi, 83 - TOLENTINO (MC)
P.I.: 00646130435 - C.F.: MRN SDR 50P11 L191E - tel./fax: 0733 - 96 87 28
e_mail: studio@marinel.li

407-18



COMUNE DI POLLENZA

**ACCORDO INTEGRATIVO DI PROCEDIMENTO (art. 11 L. 241/1990)
PER IL POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE COMUNALI.
A – ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI BOCCIODROMO
ESISTENTE**

VARIANTE N. 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. IMPOSTAZIONE DEL PROGETTO ORIGINARIO

Il complesso del bocciodromo era strutturato su una ampio locale con due gance per il gioco delle bocce, da un salone-bar adiacente a servizio di giocatori e spettatori, oltre ai servizi connessi quali una cucina, ufficio, spogliatoi e servizi igienici.

La necessità di intervenire sull'edificio è nata da diversi aspetti:

- L'organizzazione degli spazi non garantiva adeguate superfici agli spettatori, che si affollavano principalmente sulle corsie laterali ai campi da gioco, riducendo così i percorsi di movimento, già stretti;
- L'accesso principale all'immobile avveniva direttamente nel locale adibito al gioco delle bocce, creando disturbo all'attività sportiva;
- Si riscontrava una cattiva concezione strutturale relativamente alla presenza di aperture e/o nicchie in corrispondenza verticale con l'appoggio delle travi principali di copertura, che non favoriva l'ottimale trasferimento a terra dei carichi;
- L'edificio era carente di manutenzione e si riscontravano sia infiltrazioni di acque dalla

copertura, sia perdite sulla linea fognaria esterna al fabbricato.

Sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze sopra descritti si era redatto il progetto originario, suddiviso in due stralci di intervento, per la realizzazione delle seguenti principali opere:

1° FASE - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

- Isolamento ed impermeabilizzazione della copertura, compresa sostituzione di scossaline, gronde e pluviali;
- Realizzazione di controsoffitto in cartongesso fonoisolante sui locali del campo di gioco e sul salone-bar;
- Realizzazione delle nuove fognature esterne all'immobile;
- Realizzazione del nuovo ufficio su porzione del portico;
- Realizzazione del percorso per il nuovo accesso pedonale, mediante esecuzione del muro di contenimento e della pavimentazione esterna;
- Realizzazione del marciapiede in c.a.a ridosso delle facciate sud ed ovest dell'edificio.

2° FASE - OPERE STRUTTURALI E DI COMPLETAMENTO:

- Realizzazione di cordoli di collegamento in fondazione;
- Incamiciatura con elementi metallici dei pilastri in c.a.;
- Modifica alle aperture e consolidamento delle porzioni di muratura sconnesse sulle pareti perimetrali portanti;
- Realizzazione di nuova partitura antincendio tra area con campi da gioco e locale salone-bar;
- Riprofilatura dei campi e rifacimento del manto di gioco, realizzazione di nuova gradinata per spettatori;
- Opere di finitura per rendere di nuovo fruibile l'immobile.

2. MODIFICHE PROPOSTE.

Durante il corso dei lavori sono sopravvenute mutate esigenze da parte della società gestrice dell'impianto sportivo "Associazione Sportiva Dilettantistica Bocciofila Pollentina" e sono stati riscontrate opere non più a norma o idonee all'uso cui è destinato l'immobile, quali gli impianti di riscaldamento ed elettrici esistenti, per cui si sono valutate alcune variazioni alle ipotesi progettuali iniziali.

Le principali modifiche che si propongono con la presente variante vengono descritte di seguito:

- La manutenzione degli impianti elettrici, di riscaldamento ed idrici della cucina, per rendere gli stessi conformi alla normativa vigente ed idonei alla destinazione d'uso dell'immobile;
- La realizzazione di parte del muro di confine in direzione sud-est. Esso sarà realizzato con un muro di contenimento del terreno in c.a. a gradoni per una lunghezza di circa 17 metri. Tale opera è finalizzata a ricavare un più ampio spazio nei pressi del nuovo ingresso principale all'edificio, che verrà rifinito con una pavimentazione in cemento spazzolato al quarzo;
- Il ricarico della massicciata sul piazzale esistente, in modo da raccordare le quote del nuovo marciapiede al piazzale esistente e per garantire un migliore drenaggio superficiale delle acque piovane, che risulta attualmente inefficiente;
- La rinuncia alla realizzazione del nuovo ufficio su parte della tettoia esistente, originariamente previsto nel progetto iniziale, in quanto non più funzionale rispetto alle necessità della società gestrice dell'impianto sportivo;
- La realizzazione ex novo del tratto di marciapiede a ridosso del prospetto nord dell'edificio, in quanto l'esistente risulta in cattivo stato di manutenzione, presenta lesioni in corrispondenza dell'intersezione con la parete esterna del fabbricato, causando infiltrazioni delle acque meteoriche;
- Sono state apportate alcune modifiche ai fini della sicurezza antincendio, sulla base

delle quali è già stato richiesto apposito parere progetto di variante al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Le modifiche sopra illustrate sono riportate nel dettaglio negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione.

3. QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO.

Gli interventi previsti con la presente variante hanno richiesto il riconteggio dei costi per la realizzazione delle opere. Il relativo computo metrico estimativo viene allegato al presente progetto.

Il quadro tecnico economico aggiornato dell'intervento è quello di cui alle tabelle che seguono.

Comune di Pollenza INTERVENTO DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI BOCCIODROMO ESISTENTE - OPERE COMPENSATIVE CONNESSE AD ACCORDO INTEGRATIVO DI PROCEDIMENTO (art. 11 L. 241/90) PER IL POTENZIAMENTO DI INFRASTRUTTURE COMUNALI.		
1. QUADRO TECNICO ECONOMICO DEL PROGETTO DI VARIANTE 1		
A - OPERE IN APPALTO		
Tipo	Descrizione	Importo
A1	Opere edili	€ 255.523,26
A2	Rifacimento campo da gioco	€ 47.312,00
A3	TOTALE OPERE	€ 302.835,26
DI CUI:		
A4	Oneri per la sicurezza inclusa:	€ 6.095,49
A5	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA (A3-A4):	€ 296.739,77
A6	Sconto concordato in sede di accordo preliminare (15%):	€ 44.510,97
A7	Importo lavori al netto dello sconto (A5-A6):	€ 252.228,80
A8	TOTALE LAVORI IN APPALTO (A4+A7):	€ 258.324,29
B - SOMME A DISPOSIZIONE		
ID	Descrizione	Importo
B1	IVA sui lavori (10% di A8)	€ 25.832,43
B2	Sistemazione piazzale (compresa IVA 10%)	€ 4.860,80
B3	Adeguamento impianto termico	€ 14.800,00
B4	IVA su impianto termico	€ 1.480,00
B5	Adeguamento impianto elettrico	€ 9.400,00
B6	IVA su impianto elettrico	€ 940,00
B7	integrazione opere elettriche	€ 5.445,20
B8	IVA su integrazione opere elettriche	€ 544,52
B9	Spese tecniche per adeguamenti sicurezza (C.I. ed IVA compresi)	€ 6.000,00
B10	Indagini su caratteristiche materiali, impianto fondale, localizzazione fognature e saggi su elementi in c.a. (IVA compresa)	€ 1.200,00
B11	Spese tecniche per progetto, DL architettonico e strutturale, progetto antincendio (C.I. ed IVA compresi)	€ 21.960,00
B12	Relazione geologica, compresi sondaggi (C.I. ed IVA compresa)	€ 2.600,00
B13	Integrazione relazione geologica per muro di contenimento a confine (C.I. ed IVA compresa)	€ 1.250,00
B14	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 96.312,95
C - IMPORTO TOTALE INTERVENTO (A8+B14)		
		€ 354.637,24