

FINANZIATO DA



ACCORDO DI RILANCIO ECONOMICO SOCIALE E TERRITORIALE (AREST) FINALIZZATA AD ATTUARE UN PROGRAMMA DI INTERVENTI CHE FAVORISCANO L'ATTRATTIVITÀ E LA COMPETITIVITÀ DI TERRITORI E IMPRESE E IL SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE

COMMITTENTE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

Piazza A. Diaz, 1

20038 - Busto Garolfo (MI)

IN PARTENARIATO CON

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Busto Garolfo e Buguggiate S.c.r.l.
Via Manzoni 50
20038 - Busto Garolfo (MI)

BIRRIFICIO DI LEGNANO S.r.l.
Via San Vittore 40
20123 - Milano (MI)

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO EX TESSITURA PESSINA & SALA

CUP: C78C22000760004

Via Verdi 1, Busto Garolfo (MI)

PROGETTISTI

CAPOGRUPPO

Arch. Riccardo Carnaghi

Via Induno 6, Busto Garolfo (MI)
Ordine degli Architetti di Milano n. 20527
C.F. CRNRCR93D13E514R
P.IVA 10621250967
Tel. +39 333 7513432
riccardocarnaghi@ortles.eu

MANDANTI

Arch. Matteo Bellini

Via S. Giuseppe 99, Foresto Sparso (BG)
Ordine degli Architetti di Bergamo n. 3181
C.F. BLLMTT90A24I437A
P.IVA 04367310168
Tel. +39 346 3709799
matteobellini@ortles.eu

E Plus Studio S.r.l.

Società d'ingegneria
Via G. Battista Pergolesi 6, Milano (MI)
C.F. 07923140961
P.IVA 07923140961
Tel. +39 0382 572825
info@e-plus.it

Dott. Geol. Marco Stoppa

Strada Biandrate 24, Novara (NO)
Ordine dei Geologi del Piemonte n.482
C.F. STPMRC75E26F952K
P.IVA 01780320030
Tel. +39 0321 407246
marco.stoppa@geologiapiemonte.it

TIMBRO E FIRMA

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Andrea Fogagnolo

Responsabile Area Demanio e
Patrimonio Immobiliare

CONSULENTI

Arch. Giorgio Faccincani
Ing. Matteo Monegato
P.I. Gabriele Latini

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO

RELAZIONE DI CONFRONTO TRA ELABORATI E COMPUTI

SCALA

	Data	Revisione	Descrizione
1	7 maggio 2024		
2			
3			
4			

TAVOLA

A.14

PREMESSE

Negli elaborati di progetto sono rappresentate tutte le componenti del progetto, progettate secondo quanto previsto dalle normative vigenti per garantire l'agibilità, fruibilità e funzionalità di tutte le parti dell'edificio. Pertanto, tutte le opere previste negli elaborati, sia edili che strutturali ed impiantistiche, dovranno essere realizzate.

Tuttavia in sede di redazione del computo metrico estimativo, alcune di queste opere sono state stralciate dalle voci di computo, in quanto valutate eccedenti dalla somma a disposizione dell'Ente per la realizzazione dell'opera. Essendo questo un intervento in partenariato fra pubblico ed Enti privati, si è proceduto a separare alcune componenti del progetto che dovranno necessariamente essere finanziate separatamente o dall'Ente pubblico o dall'Ente privato che avrà in uso le parti dell'edificio, a seconda dell'intervento.

Negli elaborati di progetto è presente un computo metrico estimativo delle possibili migliorie, che rappresentano opere di completamento dell'edificio, di competenza dell'Ente pubblico, che potranno essere offerte in sede di gara dall'Impresa quali migliorie all'importo a base di gara.

Le opere che rimarranno escluse dall'offerta dell'impresa saranno oggetto di una o più altre gare finanziate con nuovi fondi che l'Ente Pubblico si occuperà di reperire e affidare mediante nuovi appalti separati.

La presente relazione serve a chiarire le scelte effettuate tra le opere presenti nel computo metrico estimativo e quelle che sono state escluse.

Di seguito si specificano gli ambiti di esclusione di cui sopra. In ogni capitolo vengono suddivise le opere di competenza dell'Ente pubblico e dei privati.

OPERE EDILI

Per quanto riguarda la componente edile, Il computo metrico estimativo contiene la quasi totalità delle opere, ad esclusione di alcune eccezioni.

A. Opere di competenza dell'Ente pubblico:

Di seguito le opere inserite nel computo delle **POSSIBILI MIGLIORIE**:

- Realizzazione delle pavimentazioni esterne in masselli autobloccanti e relativo sottofondo;
Importo: € 20'573,07 (IVA esclusa)
- Realizzazione delle recinzioni a confine con altre proprietà da realizzare in calcestruzzo gettato in opera.
Importo: € 6'195,27 (IVA esclusa)

B. Opere di competenza dei privati:

- **Birrificio di Legnano:** come concordato durante la fase preliminare, sono state omesse le opere edili per la successiva realizzazione degli spazi cucina e le opere di finitura interna. I servizi igienici del piano terra sono computati completi di tutte le loro parti.

- **BCC:** sono state omesse le opere edili di finitura come le pavimentazioni in gres, le tinteggiature, i rivestimenti acustici della sala conferenze e i controsoffitti acustici dello spazio polifunzionale. Sono state omesse anche le sedute della sala conferenze in quanto considerate opere di arredo che dovranno essere decise dal privato. I servizi igienici del piano primo sono computati completi di tutte le loro parti.

OPERE IMPIANTI ELETTRICI

Relativamente alle opere elettriche il computo prevede diverse parti che sono state separate per finanziamenti separati o dell'Ente pubblico o dei privati.

A. Opere di competenza dell'Ente pubblico:

Di seguito inserite nel computo delle **POSSIBILI MIGLIORIE**:

- **Impianto fotovoltaico**, comprensivo di moduli fotovoltaici a struttura rigida in silicio monocristallino per una potenza nominale complessiva di 36,55 kWp, inverter bidirezionale e quadro di parallelo inverter dimensionati per la potenza installata e tutti gli oneri documentali necessari a dare l'opera finita a regola d'arte e in conformità alla specifica normativa tecnica nazionale e ai regolamenti edilizi locali. Come specificato nella relazione tecnica L.10/91: "la potenza complessiva del campo fotovoltaico installabile sull'edificio, rispettando la richiesta della Soprintendenza che impone la necessità di non rendere visibili i pannelli dall'utenza di passaggio nelle strade limitrofe l'edificio (essendo l'edificio di interesse storico e tutelato de jure ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004), è pari a 36,55 kW. Questa potenza non risponde al requisito di potenza minima richiesta per l'intervento in oggetto e alla copertura minima energetica degli impianti da fonti rinnovabili. Vista l'impossibilità tecnica di adempiere a tali indicazioni ci si avvale delle verifiche alternative indicate dal D.Lgs n. 199/2021 all'allegato 3, punto 4".

Importo lavori: € 80'053,68 (IVA esclusa)

- Fornitura e posa dei corpi illuminanti interni ed esterni con elementi a LED di modelli vari come da progetto.

Importo lavori: € 40'978,00 (IVA esclusa)

- Fornitura e posa degli apparecchi per illuminazione di emergenza a LED importo

Importo lavori: € 9'619,35 (IVA esclusa)

Oltre alle sopracitate opere è presente anche un computo per la realizzazione della cabina di trasformazione, che sarà **FINANZIATA SEPARATAMENTE** dell'Ente pubblico:

- **Cabina di trasformazione** comprensiva di manufatto in cemento armato prefabbricato, fondazione a platea, trasformatori e tutte le componenti elettriche necessarie a dare l'opera finita a regola d'arte e

in conformità alla normativa tecnica nazionale e ai regolamenti edilizi locali. È stato redatto uno specifico computo metrico estimativo per quantificare l'opera.

Importo lavori: € 80'634,33 (IVA esclusa) + spese di allaccio

B. Opere di competenza dei privati:

Nel computo sono state valutate le sole parti dell'impianto elettrico e di illuminazione ritenute "di base", lasciando a carico del privato le componenti impiantistiche ritenute "custom" poiché derivanti da richieste specifiche del soggetto privato che avrà in uso gli spazi. Si illustrano di seguito le componenti categorizzate come "di base", quindi valutate nel computo metrico estimativo allegato al progetto e le componenti "custom", non valutate nel computo.

COMPONENTI IMPIANTO ELETTRICO CUSTOM (escluse dal computo):

- **Birrificio di Legnano:** le opere elettriche all'interno degli spazi a loro destinanti non sono state progettate in quanto verranno progettate direttamente dal soggetto privato in base alle effettive necessità e destinazioni funzionali previste.
- **BCC:**
 - Fornitura e posa in opera di corpi illuminanti relativi all'impianto di illuminazione normale di corridoi, uffici, infermeria e sale conferenze al piano primo, realizzati con elementi a LED come indicati nell'elaborato di progetto.
 - Fornitura di impianto audio-video per sala conferenze e sala polifunzionale;

OPERE IMPIANTI MECCANICI

Nel computo sono inserite tutte le opere previste negli elaborati degli impianti meccanici. Rimangono escluse gli impianti meccanici relativi agli spazi del piano terra in gestione a Birrificio di Legnano in quanto verranno progettate direttamente dal soggetto privato in base alle effettive necessità e destinazioni funzionali previste.

OPERE A VERDE

Dal computo sono state escluse tutte le opere a verde, inserite nel computo delle **POSSIBILI MIGLIORIE**.

In particolare riguardano:

- Fornitura e messa a dimora degli alberi nell'aiuola fra via Verdi e via Arconate;
- Sistemazione, fornitura e messa a dimora delle specie arbustive nell'area di ingresso al Birrificio di Legnano;
- Realizzazione delle stratigrafie delle fioriere, fornitura e messa a dimora delle specie arbustive delle fioriere al piano primo.

Opere a verde € 7'725,06 (IVA esclusa)

CONCLUSIONI

Tutto quanto non specificato nella presente relazione come esclusione, è stato incluso nel computo metrico estimativo.