

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 di ingegneria
Via G. Pergolesi 6, Milano
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 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 INTRODUTTIVA

SCALA

	Data	Revisione	Descrizione
1	7 maggio 2024		
2	25 ottobre 2024	REV.01	
3			
4			

TAVOLA

A.00

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROGETTO DI RECUPERO DELL'EX TESSITURA PESSINA & SALA

PROGETTO ESECUTIVO

Relazione introduttiva

1. PREMESSE

Il presente documento è stato redatto al fine di spiegare l'articolazione del progetto esecutivo di recupero dell'ex Tessitura Pessina&Sala nel Comune di Busto Garolfo (MI), con l'obiettivo di fornire al lettore le indicazioni necessarie per la corretta comprensione.

Il progetto è parte di un **Accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST)** con Regione Lombardia, che finanzierà parte dell'intervento.

L'intervento si configura come un partenariato di tipo pubblico-privato (PPP), che è una forma di cooperazione tra soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico.

Il partenariato è composto dai seguenti soggetti:

- **Comune di Busto Garolfo** (Ente pubblico)
Piazza Armando Diaz, 2
20038 Busto Garolfo (MI)
- **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate S.c.r.l.** (Soggetto privato)
Via Manzoni, 50
20038 Busto Garolfo (MI)
- **Birrificio di Legnano S.r.l.** (Soggetto privato)
Via San Vittore, 40
20123 Milano

Il partenariato pubblico-privato è regolato da apposita convenzione in cui sono indicate le modalità di svolgimento e i rapporti fra Ente pubblico e soggetti privati.

Il partenariato e l'accordo con Regione Lombardia prevede un Quadro economico dell'intervento di € 2.500.000,00.

2. IL PROGETTO ESECUTIVO

L'accordo stipulato dai soggetti coinvolti nel partenariato con Regione Lombardia, prevede un Quadro economico dell'intervento di € 2.500.000,00.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare come sono state suddivise le risorse e le opere a carico dei soggetti pubblici o privati, al fine di far fronte a un incremento del quadro economico precedentemente approvato, dovuto alle seguenti cause:

- un aumento dei costi per la costruzione dell'edificio conseguenti alla stesura del progetto esecutivo;
- nuovi accordi intervenuti fra il Comune di Busto Garolfo e i soggetti privati sull'onere di realizzazione di alcune delle lavorazioni previste in progetto, a carico di quest'ultimi.

L'incarico prevede la progettazione dell'intero fabbricato nel suo complesso, indipendentemente dalla suddivisione delle risorse, ad eccezione solo degli spazi in gestione a Birrificio di Legnano (sala ristorante, cucine, spazi di servizio, ecc) che saranno da loro progettati e realizzati successivamente.

Le opere previste nel progetto esecutivo per l'intero fabbricato sono state divise su diversi computi metrici estimativi, di cui ai seguenti elaborati:

A.05-Computo metrico estimativo - Costruzione edificio-Opere in appalto

ELENCO DELLE CATEGORIE DI LAVORAZIONI PREVISTE

Opere edili

- Demolizioni e rimozioni
- Scavi e rinterri
- Smaltimento rifiuti
- Opere provvisoriale
- Fondazioni
- Muri c.a. sp. 25 cm
- Cordolo di supporto U-glass in c.a.
- Struttura metallica supporto U-glass
- Travi primo solaio
- Travi secondo solaio (copertura)
- Travi terzo solaio (copertura)
- Pilastrini
- Primo solaio
- Secondo solaio (copertura)
- Terzo solaio (copertura)
- Scala di sicurezza esterna
- Scala e ballatoio in c.a.
- Parapetti terrazze
- Chiusure verticali
- Chiusure orizzontali

- Partizioni verticali
- Partizioni orizzontali
- Restauro facciata storica
- Sistemi anticaduta
- Manufatto prefabbricato cabina Enel
- Impermeabilizzazioni pilastri
- Lattonerie e scossaline
- Fioriere fisse
- Arredo fisso
- Correzione ponti termici
- Assistenze murarie
- Pavimentazioni esterne (parziali)

Impianti elettrici

- Impianto fisso di trasporto
- Predisposizione distribuzione generale
- Predisposizione impianti speciali
- Predisposizione impianto illuminazione normale e d'emergenza
- Predisposizione impianto forza motrice
- Impianto di terra generale

Impianti meccanici

- Adduzioni e scarichi esterni
- Scavi e rinterri sottoservizi
- Smaltimento rifiuti sottoservizi
- Adduzioni sanitari e scarichi piano primo
- Adduzioni sanitari e scarichi piano terra

L.01-Computo metrico estimativo - Opere di completamento-Fuori appalto

ELENCO DELLE CATEGORIE DI LAVORAZIONI PREVISTE

Opere edili

- Pavimentazioni esterne (parziali)

Opere a verde

- Fioriere terrazze
- Giardino ingresso
- Aiuole

Impianti elettrici

- Corpi illuminanti (facciata U-glass, illuminazione esterna)
- Corpi illuminanti di emergenza
- Impianto elettrico cabina di trasformazione
- Impianto fotovoltaico
- Quadri elettrici
- Distribuzione generale
- Impianto trasmissione dati
- Impianto BUS gestione impianto illuminazione
- Linee di alimentazione
- Impianto di rilevazione fumi
- Impianto EVAC

Impianti meccanici

- Assistenze murarie impianto elettrico
- Centrale termofrigorifera piano primo
- Climatizzazione aria piano primo
- Climatizzazione tubazioni piano primo
- Assistenze murarie impianto meccanico

L.05-Computo metrico estimativo - Opere privato (BCC)-Fuori appalto

ELENCO DELLE CATEGORIE DI LAVORAZIONI PREVISTE

- Pavimentazioni terrazze esterne
- Pavimentazioni interne
- Controsoffitti
- Rivestimenti acustici sala conferenze
- Rivestimento gradonate sala conferenze
- Tinteggiature interne
- Pareti vetrate uffici
- Tende oscuranti
- Corpi illuminanti interni
- Impianto audiovisivo

Le opere di costruzione dell'edificio, previste dal computo metrico estimativo di cui all'elaborato A.05- *Computo metrico estimativo - Costruzione edificio-Opere in appalto*, rientrano nel Quadro economico generale di € 2.500.000,00 a base della presente gara.

Per una più semplice comprensione e identificazione delle parti del progetto, negli elaborati grafici, **sono stati assegnati dei colori distinti utili a distinguere le lavorazioni escluse dal presente appalto** (quindi non a base della presente gara):

- In **BLU** le opere di cui all'elaborato *L.01-Computo metrico estimativo-Opere di completamento-Fuori appalto*, che rappresentano le opere necessarie al completamento dell'edificio, ma che eccedono le somme a disposizione dell'Amministrazione. Saranno realizzate quindi con un successivo appalto da finanziare separatamente;
- In **VERDE** le opere di cui all'elaborato *L.05-Computo metrico estimativo-Opere privato (BCC)-Fuori appalto*, che sono a carico del soggetto privato Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate S.c.r.l., e saranno realizzate direttamente con un appalto privato finanziato con fondi propri;
- In **VIOLA** le opere a carico del soggetto privato Birrificio di Legnano S.r.l. che saranno progettate e realizzate direttamente con un appalto privato finanziato con fondi propri; **non sono quantificate in nessun elaborato in quanto sarà direttamente il soggetto privato a progettare le opere per completare gli spazi a loro disposizione.**

3. POSSIBILI MIGLIORIE

Il presente appalto prevede dei punteggi tecnici per le migliorie offerte dall'Operatore Economico in sede di gara. **Le possibili migliorie dovranno essere scelte tra le opere previste dal computo metrico estimativo delle opere di completamento di cui all'elaborato L.01-Computo metrico estimativo-Opere di completamento-Fuori appalto**, rappresentate graficamente negli elaborati con il colore **BLU**.

Ad ognuna delle lavorazioni del suddetto computo metrico estimativo corrisponderà una valutazione espressa in punti che permetterà di quantificare un punteggio tecnico complessivo di partenza utile alla definizione delle migliorie offerte dagli operatori economici coinvolti in sede di gara.