

CONCORSO DI IDEE PER IL RECUPERO FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE DI UN PLESSO DA ADIBIRE A ISTITUTO EUROPEO PER LA MONTAGNA

STIMA DEL COSTO PRESUNTO DELL'INTERVENTO PROPOSTO

SOMME A BASE D'APPALTO

- 1. Opere infrastrutturali per viabilità e parcheggi**, comprensive di: allargamento verso nord della strada di accesso al plesso per una sezione complessiva di ml 6 e un marciapiede di ml 1,50; pavimentazione del piazzale a est di fronte al corpo ricettivo; realizzazione del nuovo tratto di strada di accesso ai parcheggi a sud del plesso e della viabilità carraia e pedonale di distribuzione ai parcheggi stessi; **realizzazione dell'area a parcheggio scoperta, capace di almeno 300 posti auto**; sistemazione del fondo stradale del percorso principale interno al plesso che porta verso ovest, in prosecuzione della strada di accesso; il fondo stradale (strade, marciapiedi, parcheggi) sarà costituito da fondazione stradale in ghiaione misto all'asfalto esistente macinato sul posto e riciclato, cassonetto in ghiaione stabilizzato e **pavimentazione superficiale in ghiaione stabilizzato misto a calce e altri leganti ad elevata capacità drenante**, al fine di ridurre la quantità d'acqua piovana da raccogliere e canalizzare; **il fondo dell'intera area a parcheggio sarà lasciato a prato**, con piantumazione di essenze arboree locali miste sempreverdi e caducifoglie; **tutti i percorsi risulteranno, per pendenze e qualità delle pavimentazioni, accessibili ai sensi della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche**; il presente intervento riguarda un'area di circa mq 14.000 per un costo complessivo stimato di **€ 280.000,00**
- 2. Sottoservizi e reti tecnologiche esterne**, comprensive di: caditoie, griglie, canalizzazioni interratoe per la raccolta delle **acque piovane, con recapito parte in cisterne a tenuta per l'irrigazione e il sistema antincendio, parte nel nuovo corso d'acqua sulla piazza, parte ad incremento dei vassoi per la fitodepurazione** e con troppo pieno a disperdere nel suolo; canalizzazioni interratoe per le **fognature, con recapito nei laghetti per la fitodepurazione**, compresa la realizzazione dei medesimi; canalizzazioni, cavi e corpi illuminanti per la pubblica illuminazione; reti di adduzione e distribuzione esterna dell'energia elettrica, delle linee telefoniche, delle fibre ottiche (predisposizione), dell'acqua e del gas, tutte comprensive di canalizzazioni, cavi, colonnine di sezionamento, allacciamenti, sarcinesche, idranti, pozzetti e quanto necessario per l'opera compiuta; il presente intervento riguarda un'area di circa mq 26.200 per un costo complessivo stimato di **€ 620.000,00**.
- 3. Movimenti di terra e sistemazioni esterne**, comprensivi di: scavi per abbassamento delle porzioni di edificio in cui ricavare o ampliare seminterrati; scavi per realizzazione di sottofondazioni e consolidamenti strutture degli edifici esistenti; scavi per modellazione terreno in corrispondenza del parcheggio coperto a est e della corte interna del plesso; riporti di terreno per la formazione del nuovo rilievo orografico lungo il perimetro esterno del plesso (**tale opera non comporterà costi in quanto può essere utilizzato il materiale terroso derivante dagli scavi in loco o da altri cantieri dell'Altopiano**); riporto di terreno vegetale a formare uno strato superficiale di almeno 50 cm sul nuovo rilievo orografico lungo il perimetro esterno del plesso e sulla sua corte interna, nonché sopra il nuovo parcheggio coperto a est; semina di tappeto erboso sulle aree oggetto di sistemazione; piantumazione di essenze arboree locali arbustive e di medio fusto miste sempreverdi e caducifoglie; pavimentazione di parte della corte interna e dei percorsi pedonali con **pietra "di Asiago" semplicemente posata sul terreno e con fugature tali da consentire crescita**

d'erba tra le stesse; il presente intervento riguarda un'area di circa mq 12.000 per un costo complessivo stimato di

€ 220.000,00.

- 4. Opere murarie per l'intero plesso,** comprensive di: demolizione di porzioni di edificio, di muratura, di solai e di coperture in funzione dell'assetto architettonico dell'insediamento progettato e delle loro qualità statiche non più funzionali alla nuova destinazione d'uso; fondazioni e sottofondazioni in cemento armato; recupero mediante restauro delle parti strutturali verticali e orizzontali che manifestano prestazioni statiche idonee al nuovo uso, come in prevalenza le murature perimetrali e di spina del polo ricettivo, dell'incubatore economico e di buone porzioni, al piano terra, delle murature perimetrali degli altri corpi di fabbrica; murature in elevazione in cemento armato nei lati contro-terra degli edifici e del garage coperto, compresa integrazione delle murature in pietra recuperate mediante spessore esterno in cemento armato nelle porzioni interrata a contatto con il terreno; sottofondi costituiti da massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata su massicciata in ghiaione secco frantumato per riempimento delle fondazioni; pavimentazione in calcestruzzo lisciato colorato e finito con spolvero al quarzo e strato superficiale di resina trasparente per il parcheggio coperto; tubazioni in PVC forate perimetrali ai fabbricati rivestite in ghiaione e tessuto non tessuto per il drenaggio delle acque meteoriche e di scolo; strutture portanti puntiformi costituite da colonne, pilastri e setti in c.a. a sezione retta o circolare; solai interpiano e di copertura in laterocemento, a lastre tipo predalles, a soletta in c.a. collaborante e in legno, secondo ambiti e zone funzionali, poggianti su strutture portanti verticali, su poutrelles e travi REP, su travi in legno lamellare di grossa e piccola orditura a seconda delle luci nette interne e degli ambiti architettonici di pertinenza; manti di copertura in lamiera zincata, dotati di griglie ferma-neve, di grondaie e pluviali; scala di sicurezza tra i piani secondo e primo dell'albergo, in struttura metallica (comprese le rampe) e tamponamenti verticali in vetro antisfondamento e bassoemissivo; struttura verticale e orizzontale in acciaio sopra i corpi a sud-est (incubatore economico e casa custode) per il supporto dei pannelli fotovoltaici e la formazione del giardino verticale, costituita da colonne portanti circolari della sezione di cm 40 e di cm 20 e da travi a sezione rettangolare per la creazione dei grigliati di paramento; struttura verticale e inclinata in acciaio a costituire i corpi sopra il nuovo rilievo orografico, costituiti da pilastri e setti portanti verticali a sezione quadrata e rettangolare di varie proporzioni e da travi tubolari a sezione rotonda con andamento inclinato per le coperture, supportanti una rete metallica morbida per l'aggrappaggio dei rampicanti sulla copertura, al fine di costituire un pergolato; strutture sottili in c.a. per la formazione di coperture e cornici a sbalzo con rispettivi contrappesi, di scale interne ed esterne, di murature per vani ascensore e di tratti di parapetto; formazione dei vani di due ascensori (albergo e incubatore economico) con murature in c.a. in elevazione, compresi realizzazione di fossa ed eventuale abbaino, completi di tutte le apparecchiature necessarie (cabina, sala macchine, sistema di elevazione, collegamenti elettrici e quant'altro necessario per dare l'opera finita e funzionante); nuovi tratti di muratura portante verticale di vari spessori costituiti da blocchi di laterizio termo e fono isolante; murature di partizione interna e di rivestimento per cappotti isolanti interni ed esterni, costituite da blocchi di laterizio porizzato o da pannelli in cartongesso, secondo l'ambito d'intervento e le destinazioni d'uso dei locali (p. es.: servizi igienici = blocchi di laterizio; uffici = divisori in cartongesso); sistema di isolamento termico a cappotto interno per le parti contro terra ed interno ed esterno per le murature fuori terra, secondo ambiti architettonici, il tutto costituito da doppio strato di pannelli di sughero, di lana minerale, di fibra di legno o altra essenza naturale, tutti di idoneo spessore per creare opportuno isolamento termico in funzione delle destinazioni d'uso dei locali, al fine di pervenire ad un isolamento di "Classe A"; impermeabilizzazioni verticali e orizzontali di murature a contatto con il terreno e di coperture, mediante posa di guaina elastomerica monostrato e doppio strato con giunti sfasati e completamento, nelle parti orizzontali, con guaina plastica stesa a

pennello e protezione delle parti verticali soggette a reinterro con doppio strato di tessuto non tessuto; le parti soggette a ricoprimento con terreno verranno integrate, al di sopra degli strati di guaina impermeabilizzante posata sulla struttura del solaio con le necessarie pendenze per lo scolo dell'acqua, con elementi tipo "igloo" dell'altezza di cm 5 posati e accostati a secco, sopra i quali verrà posato doppio strato di tessuto non tessuto antiradice con frapposta una stesa di ghiaio frantumato dello spessore di cm 5, il tutto prima della posa del terreno vegetale (tale sistema favorirà un perfetto drenaggio delle acque piovane, che verranno raccolte in tubazioni forate poste lungo i perimetri dei solai e convogliate nel sistema di smaltimento generale finalizzato al recupero delle acque stesse); sistema di isolamento acustico perimetrale al fabbricato e tra gli ambienti interni, costituito da pannelli in fibre naturali accoppiati con l'isolante termico per le superfici verso l'esterno o da pannelli specifici da posare a sandwich entro i divisori interni, il tutto rispondente alla normativa vigente; finitura delle superfici interne ed esterne sia con intonaco civile a base di calce e tinteggiato, sia con rivestimento in pietra "di Asiago" squadrata e ad opera incerta, sia con getto di cemento a faccia vista, con getto di cemento colorato e bocciardato, il tutto per dare l'opera di rivestimento finita secondo progetto; controsoffittature ove necessario realizzate in cartongesso o in tavole e pannelli di legno, complete di stuccature, tinteggiature, vernici ad acqua e di tutte le finiture superficiali, nonché montanti, supporti e fissaggi alle strutture; canalizzazioni di varia sezione in Geberit e in PVC per scarichi fognari e sfiati sottotraccia entro le murature o in vani tecnici scatolari, sempre rivestite di idoneo materiale antirumore; canne fumarie e condotte di varia sezione in laterizio greificato e in acciaio per scarico fumi e aspirazioni interne, complete di torrette, griglie e rivestimento coibente e antirumore; cassemorte interne ed esterne in legno e in acciaio complete e predisposte per la posa dei serramenti; ogni altra opera necessaria per completare l'intervento allo stato di rustico, pronto per la posa degli impianti tecnologici e delle opere di finitura; il presente intervento comprende tutti i fabbricati recuperati e i nuovi, per una superficie lorda di pavimento ai vari piani pari a circa mq 9350, di cui mq 7.050 per il plesso principale, mq 1.600 per i corpi di fabbrica sopra il nuovo rilievo orografico e mq 700 per il nuovo parcheggio coperto, per un costo complessivo stimato di

€ 3.100.000,00.

5. **Impianti idro-termo-sanitari**, comprensivi di: canalizzazioni in PEAD e in acciaio di varia sezione sottotraccia entro le murature o in vani tecnici scatolari e ispezionabili per l'adduzione e la distribuzione delle reti tecnologiche, complete di tutti gli accessori per raccordi, fissaggi, vani tecnici, scatole, valvole, termovalvole ed elettrovalvole, attacchi, rubinetterie e morsetterie; impianti per il trattamento dell'aria, per l'aspirazione e per il raffrescamento degli ambienti (**quest'ultimi collegati sia al sistema idrico naturale esterno costituito dal corso d'acqua di nuova realizzazione sulla piazza sia a idonei sistemi di convezione naturale dell'aria in rapporto d'interscambio tra interno ed esterno dei locali**) completi di ogni accessorio; impianto antincendio completo di sensori e rilevatori di fumo, di sistema di spegnimento con idranti esterni soprassuolo e in nicchia all'interno dei locali collegati alle cisterne a tenuta dell'acqua piovana, di porte REI 120 dotate di sgancio automatico attorno a tutte le aree compartimentate nonché di ogni altra opera necessaria per garantire la completezza dell'apparato; caldaie, pompe, distributori di calore e corpi radianti per l'impianto di riscaldamento; rete di tubazioni e canalizzazioni per riscaldamento a pavimento, compresi pannelli di base per alloggiamento reticolo tubazioni e soprastanti strati isolanti, nonché ogni altra apparecchiatura necessaria; accessori e sanitari per i servizi igienici, le docce, le cucine e i laboratori, comprensivi di lavabi, wc, bidet, piatti doccia e docce, rubinetterie e quant'altro necessario; ogni altra opera necessaria a completare l'impianto idro-termo-sanitario; per il presente intervento si stima un costo complessivo di
- € 590.000,00.**

- 6. Impianti elettrici alimentati dal sistema fotovoltaico, telefonici, informatici e altre reti collegate**, comprensivi di: canalizzazioni di varia sezione sottotraccia entro le murature o in vani tecnici scatolari e ispezionabili per l'adduzione e la distribuzione dell'energia e delle varie reti, scatole, frutti, prese, interruttori, placche, punti luce, attacchi e quant'altro necessario; quadri elettrici, interruttori magnetotermici, punti di derivazione; rete telefonica e citofonica interna completa; rete informatica per allestimento sala multimediale, per derivazioni alle sale riunioni e alle aule, alla sala congressi, agli uffici, ai laboratori, alla sala esposizioni e in tutti gli ambienti ove necessario; impianto di sorveglianza a circuito chiuso, di allarme e anti intrusione completo di ogni accessorio e di ogni collegamento; centrale di autogenerazione di energia in caso di assenza di alimentazione dall'impianto fotovoltaico, completa di ogni apparecchiatura; sistema fotovoltaico costituito da circa mq 1.000,00 di pannelli con produzione di circa 250 chilovattora, completo di tutte le apparecchiature e della rete di adduzione al plesso e di collegamento per la cessione dell'energia in esubero (**tale impianto potrà essere realizzato "a costo zero" in quanto verrà inserito nel Conto Energia per gli Enti Pubblici**); ogni altra opera necessaria per completare gli impianti elettrici, telefonici, informatici e le altre reti collegate; per il presente intervento si stima un costo complessivo di
€ 420.000,00
- 7. Serramenti interni ed esterni, oscuri e frangisole**, comprensivi di: telai e serramenti verticali e orizzontali, apribili ad anta, a wasistas o scorrevoli oppure fissi, interni ed esterni, realizzati in legno, in acciaio o in alluminio secondo gli ambiti architettonici d'intervento, tutti ad alta sezione termica; invetriate di piccole e grandi dimensioni, con vetri stratificati antisfondamento e bassoemissivi, con camera interna per uno spessore complessivo di almeno mm 6 + 14 + 6; porte interne ed esterne cieche o invetriate, apribili ad anta o scorrevoli, in legno o in laminato metallico, con sistema anti intrusione per gli esterni; tutti i serramenti saranno completi di maniglie, maniglioni antipanico nelle uscite di sicurezza, ferramenta, cerniere, cassa viva e ogni altro accessorio; oscuri e balconi in legno a pannello cieco, con apertura verso l'esterno "alla veneziana", completi di fermaimposte, ferramenta e ogni altro onere; frangisole in legno e in acciaio ad ante o scorrevoli, completi di lamelle regolabili, corsie di scorrimento, ferramenta e ogni altro onere; superficie serramenti di circa mq 1.700 per un costo complessivo stimato di
€ 520.000,00.
- 8. Pavimentazioni interne**, distinte in: pavimenti continui in resina epossidica colorata a finitura semilucida non riflettente (area espositiva, sala ristorante, mensa interna, sala convegni ed aule, biblioteca); pavimenti in lastre di pietra di Asiago tipo biancone, rosa, rosso e verdello, di varia pezzatura e con posa "a correre" (ingresso plesso, atrio ristorante e albergo, bar, atrio incubatore economico, scale interne); pavimenti in gres porcellanato di varie dimensioni e coloriture con posa a 45% (uffici, laboratori, connettivi di distribuzione); pavimenti in tavolato di legno di abete a varie pezzature (camere albergo); pavimenti e rivestimenti in ceramica di varie dimensioni (cucine, magazzini, servizi igienici, docce, spogliatoi); battiscopa in pietra, gres porcellanato e legno in relazione alle pavimentazioni dei vari ambienti; tutti i pavimenti si intendono posati su idoneo sottofondo e secondo i magisteri specifici in relazione alla loro qualità; in alcuni ambiti sono previsti pavimenti flottanti per posa di canalizzazioni sottostanti, con garanzia quindi di ispezionabilità; superficie totale pavimentazioni e rivestimenti di circa mq 6.150 per un costo complessivo di **€ 380.000,00.**

TOTALE SOMME A BASE D'APPALTO = € 6.130.000,00

QUADRO RIEPILOGATIVO:

1. TOTALE SOMME A BASE D'APPALTO = € 6.130.000,00

2. SOMME A DISPOSIZIONE

2.a. I.V.A. su Somme a base d'appalto: 10% in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo pari a

€ 613.000,00;

2.b. Spese tecniche: 6,5% circa sulle somme a base d'appalto, per un importo pari a

€ 400.000,00;

2.c. I.V.A. su spese tecniche: 20%, per un importo pari a

€ 80.000,00;

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE = € 1.093.000,00

TOTALE COMPLESSIVO = € 7.223.000,00

Nel computo non sono stati stimati i costi relativi ad arredi e attrezzature, in quanto si ritiene che tale valutazione esuli dalla materia trattata in questa sede, non risultando possibile quantificare neppure approssimativamente componendi così specifiche in relazione alle esigenze dei singoli Enti e degli attori dell'intervento, che risultano numerosi e diversificati. Si reputa, comunque, che l'importo complessivo a disposizione pari a € 8.000.000,00, possa supportare anche l'acquisto di arredi e attrezzature, grazie alle somme derivanti dalla differenza con l'importo preventivato con il presente computo e dai ribassi d'asta che potranno conseguire dalle gare d'appalto.