



CITTA' di VERBANIA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

NUOVO TEATRO CITTADINO IN ZONA ARENA

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:
Dirigente LL.PP. Comune di Verbania

(data/...../.....)

ing. LINO BALDO

Via Brigata Valgrande 08

I _ 28921 VERBANIA (VB) (ITALY)

Phone: +39 0323-542450

Fax: +39 0323-542470

lino.baldo@comune.verbania.it

GRUPPO DI PROGETTAZIONE: RTP **"stones"**

Progettazione integrale e coordinata

architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

arch. SALVADOR PEREZ ARROYO _ capogruppo

Plaza Construction n°92D _ 28088 MADRID

c/o Bargone Associati

15, via DEL COLLE DI MEZZO

I _ 00143 ROMA (RM)

tel/fax +39 06 51981103

info@studiobargone.it

arch. PETER CHESTER COOK

Londra

S.B.ARCH. Bargone Associati

Roma

arch. Federico Bargone

arch. Francesco Bartolucci

arch. Aroldo Bargone

geom. Massimo Baldini



arch. ing. MASSIMO MARIANI

Perugia

arch. ENRICO AULETTA

Salerno

BIANCHINI E LUSIARDI Associati

Cremona

arch. Riccardo Bianchini

arch. Federica Lusiardi

ing. ALESSANDRO SANDELEWSKI

Milano

GARCIA- BBM

Madrid

Vincente Mestre Sancho

arch. ANELINDA DI MUZIO

Roma

arch. FLAVIA BRENCI

Roma

CONSULENTI: botanica **PAOLA LANZARA_Roma;**
scenotecnica **FILIPPO FRANCESCO BUZZANCA_Roma;**
cultura **SMOKING PRODUCTION_Milano**

OGGETTO:

PROGETTO PRELIMINARE in adeguamento

ALLEGATO G

TAVOLA:

Calcolo sommario della SPESA e QUADRO ECONOMICO

DATA:

Aggiornamento luglio 2010

SCALA

Gruppo di progettazione "STONES"

Progettazione integrale e coordinata, architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

Arch. SALVADOR PEREZ ARROYO - capogruppo RTP

c/o Bargone Associati
15, via del Colle di Mezzo
00143 **ROMA**
06 51981103
info@studiobargone.it

Realizzazione del Teatro cittadino di Verbania in zona "Arena"

PROGETTO PRELIMINARE in adeguamento_

_ Calcolo sommario della spesa e quadro economico _

ALLEGATO g

Gruppo di progettazione "STONES"

Progettazione integrale e coordinata, architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

Arch. SALVADOR PEREZ ARROYO - capogruppo RTP

c/o Bargone Associati
15, via del Colle di Mezzo
00143 **ROMA**
06 51981103
info@studiobargone.it

**OGGETTO _ Realizzazione del Teatro cittadino di Verbania in zona
"Arena"**

**COMMITTENTE _ COMUNE DI VERBANIA
Via Brigata Valgrande, 8
28921 V E R B A N I A (VB)**

**R.U.P. _ Dirigente Dipartimento Lavori Pubblici
dott. ing. Lino Baldo**

PROGETTO _ Gruppo "STONES" _ Salvador Perez Arroyo

DATA _ Luglio-2010

Gruppo di progettazione "STONES"

Progettazione integrale e coordinata, architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

Arch. SALVADOR PEREZ ARROYO - capogruppo RTP

c/o Bargone Associati
15, via del Colle di Mezzo
00143 **ROMA**
06 51981103
info@studiobargone.it

PREMESSA

Ai fini del calcolo sommario della spesa necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto ed al conseguente investimento necessario, si prende come riferimento l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte 2009, l'Elenco Prezzi della Regione Lombardia 2009 e, laddove necessario, i costi parametrici riferiti a lavorazioni similari già realizzate nel territorio nazionale.

I suddetti costi parametrici sono stati poi adattati all'intervento e rapportati alle specifiche problematiche di carattere architettonico, strutturale ed impiantistico.

L'adeguamento del progetto è relativo alle condizioni del nuovo sito, alla necessità di armonizzare il complesso nell'ampia area verde gradonata esterna, della Biblioteca e del parco, alla nuova condizione paesaggistica e di affaccio panoramico verso il Lago, alla presenza del lungo fiume, alla presenza del parcheggio e della spiaggia.

L'edificio è collocato frontalmente rispetto al Lago, con affaccio panoramico, con vista verso il paesaggio circostante e con continuità tra interno ed esterno.

In considerazione delle esigenze di flessibilità richieste, il foyer è stato semplificato nella volumetria per permettere allestimenti interni multipli e trasformabili, raccordando la sala grande al foyer, definendo uno spazio flessibile e multifunzionale.

Rispetto ai costi di costruzione, è necessario precisare che nell'adeguamento del progetto al nuovo sito, due sono le principali condizioni che incidono significativamente nel merito della realizzazione dell'edificio e, più in generale, va considerata l'incidenza dell'integrazione della struttura esistente, della sistemazione esterna dell'area a ridosso del lago.

In primo luogo, non è necessario realizzare un parcheggio seminterrato in ragione della presenza del parcheggio superficiale esistente e della disponibilità di aree, anche pubbliche, immediatamente adiacenti, già destinate a parcheggio ed indicate disponibili a tale scopo dall'Amm.ne Comunale. Nell'area urbanistica dove ricade l'intervento, il soddisfacimento degli standard di legge può avvenire, infatti, anche con reperimento delle superfici necessarie in aree individuate in localizzazione adeguata dall'Amm.ne Comunale.

In secondo luogo, la condizione geologica e geotecnica è differente rispetto a quella di Piazza Fratelli Bandiera per la presenza di strati alluvionali recenti e di caratteristiche di ridotta portanza del terreno in superficie, per cui è indispensabile l'impiego di un sistema di fondazione indiretto su pali di grande diametro.

Gruppo di progettazione "STONES"

Progettazione integrale e coordinata, architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

Arch. SALVADOR PEREZ ARROYO - capogruppo RTP

c/o Bargone Associati
15, via del Colle di Mezzo
00143 **ROMA**
06 51981103
info@studiobargone.it

Ciò comporta un aumento dei relativi costi, che sono stati stimati in via approssimativa nel presente progetto preliminare e che saranno approfonditi analiticamente nello sviluppo della progettazione definitiva, sulla base delle risultanze delle indagini e sondaggi che, ad oggi, sono in corso di svolgimento e, pertanto, non sono attualmente note.

Un ulteriore incremento dei costi è dato dall'avvenuto inserimento, negli Atti di progetto preliminare, delle seguenti opere aggiuntive, espressamente richieste dalla Stazione Appaltante con nota Racc. A/R prot. 26772 datata 22-06-2010:

- 1) sistemazione generale dell'area esterna ex Arena;
- 2) realizzazione della gradonata verso il lago;
- 3) organizzazione dello spazio foyer come un contenitore occasionalmente dilatabile verso le sale teatrali;
- 4) dotazione di platea mobile e sedute retrattili nella sala principale;
- 5) ampliamento della fossa orchestrale in funzione del suo utilizzo esteso alle opere liriche.

Per quanto sopra esposto, si riporta nelle pagine che seguono il calcolo sommario della spesa ed il relativo quadro economico dei costi di realizzazione dell'opera.

Si precisa che nella presente stima sono incluse tutte le opere edilizie e di finitura, strutturali, impiantistiche e scenotecniche, compresi i dispositivi di movimentazione della platea inclinata, le pareti divisorie mobili interne allo spazio polivalente, le sedute mobili retrattili o a scomparsa, per fornire un edificio funzionante, con la flessibilità dello spazio centrale e la integrazione della sala teatrale principale.

Sono inoltre comprese le opere di sistemazione esterna dell'area immediatamente adiacente al nuovo edificio teatrale che permettono di estendere l'intervento al contesto di pertinenza, comprendendo le gradonate rivolte in affaccio verso il lago che ridefiniscono l'area attualmente occupata dall'arena, le pavimentazioni a ridosso dell'edificio teatrale, le opere di mitigazione ambientale; tale sistemazione comprende la riprofilatura del terreno, le gradonate, in parte verdi ed in parte pavimentate in pietra locale, le pavimentazioni, con alternanza di superfici in prato verde, in ghiaia stabilizzata, in pietra locale, in terra battuta, le opere di illuminazione e di arredo urbano, la sistemazione ed integrazione del verde con nuove alberature nella zona posteriore in adiacenza al parco di Villa Maioni, nuove alberature di coronamento laterale del nuovo complesso, utili alla riduzione dell'impatto visivo complessivo del nuovo volume, integrando con armonia il complesso nel paesaggio e nel contesto di riferimento.

Sono previste anche opere di incremento della vegetazione tipica e di naturalizzazione delle sponde, preservando, per quanto possibile, l'aspetto naturale e

arch. Salvador Perez Arroyo (capogruppo)

arch. Peter Chester Cook _ S.B.Arch. Bargone Associati _ arch. ing. Massimo Mariani _ arch. Enrico Auletta
_ Bianchini e Lusiardi Associati _ ing. Alessandro Sandelewsky _ Garcia- BBM _ arch. Anelinda Di Muzio _
arch. Flavia Brenci

Gruppo di progettazione "STONES"

Progettazione integrale e coordinata, architettura, paesaggio, strutture, impianti, arredi

Arch. SALVADOR PEREZ ARROYO - capogruppo RTP

c/o Bargone Associati
15, via del Colle di Mezzo
00143 **ROMA**
06 51981103
info@studiobargone.it

gli equilibri ambientali caratteristici del luogo, pur considerando la consistente trasformazione subita dal sito nel corso degli ultimi anni.

In considerazione della richiesta da parte dell'Amm.ne Comunale di integrare il progetto preliminare con lo studio e la ridefinizione dell'area attualmente occupata dall'arena e di armonizzare l'inserimento del nuovo edificio al contesto naturale circostante è stata perfezionata la geometria delle gradonate per permettere una ampia visibilità panoramica del lago in tutte le direzioni, un migliore raccordo con la spiaggia e con le attività turistiche e di balneazione connesse.

I gradoni sono stati dimensionati per avere la dimensione sufficiente per la seduta ed è stato studiato il sistema di collegamento e di salita accessibile ai vari livelli, in rampa e scale, fino ad arrivare alla quota di ingresso al fronte sud dell'edificio teatrale. La superficie piana a ridosso dell'edificio è stata incrementata per permettere una fruizione esterna connessa agli spazi interni del complesso.

A sud, è stato predisposto a un ampio spazio per allestire scenografie e palcoscenici all'aperto, accessibile all'occorrenza con mezzi di trasporto e sicurezza, dotato di ampi spazi di manovra.

Tale area sarà utile a supporto dello svolgimento di eventi e manifestazioni all'aperto alla presenza di un ampio numero di spettatori anche in parte collocati all'interno dell'edificio in affaccio esterno attraverso la vetrata rivolta verso il lago.

Nel complesso, l'insieme degli interventi di progetto, comprendenti la sistemazione esterna e le opere interne di arredo e movimentazione della sala principale, permettono alla struttura di assumere la qualità di complesso culturale in senso ampio e polifunzionale, aperto alle necessità della città, disponibile ad eventi di rilevante dimensione, di scala provinciale e regionale, ma anche di considerare l'opera come un intervento di riqualificazione urbana e paesaggistica di un sistema territoriale esteso, comprendente la Villa Maioni, la biblioteca, la spiaggia, la gradonata esterna, il lungo lago, nuovo insieme unitario ed integrato nel quale il nuovo Teatro cittadino assume il ruolo di baricentro e di fulcro delle attività sociali e culturali.

Il costo dell'intervento proposto, comprensivo di lavori, costi della sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.e.ii. e somme a disposizione della Stazione Appaltante, ammonta presuntivamente ad € 16.320.000,00.

OPERE IN APPALTO**1) OPERE EDILIZIE E FINITURE**

Demolizioni e rimozioni	€ 82.500,00	
Finiture involucri esterni	€ 1.547.100,00	
Isolamenti ed impermeabilizzazioni	€ 192.300,00	
Intonaci, tinteggiature e trattamenti	€ 59.400,00	
Massetti, pavimenti e rivestimenti	€ 1.085.600,00	
Controsoffitti, contropareti e pareti divisorie	€ 468.500,00	
Infissi e vetrate interne ed esterne	€ 615.700,00	
Ascensori	€ 296.900,00	
Finiture esterne copertura box teatrale	€ 214.400,00	
Spianamenti e riporti	€ 118.000,00	
Verde pubblico	€ 49.000,00	
Arredo urbano	€ 11.600,00	
Totale 1		€ 4.741.000,00

2) STRUTTURE

Scavi e rinterrati	€ 49.200,00	
Fondazioni speciali	€ 450.200,00	
Strutture di fondazione	€ 333.800,00	
Strutture in c.a.	€ 1.129.500,00	
Strutture in acciaio	€ 186.500,00	
Strutture involucri esterni	€ 471.800,00	
Totale 2		€ 2.621.000,00

3) IMPIANTI IDRICO – SANITARIO – ANTINCENDIO

Impianti di adduzione acqua	€ 83.200,00	
Impianti di scarico	€ 83.600,00	
Sanitari e rubinetterie	€ 77.700,00	
Impianto antincendio	€ 66.900,00	
Impianto di irrigazione aree verdi	€ 45.000,00	
Assistenze murarie impiantistiche	€ 15.600,00	
Totale 3		€ 372.000,00

4) IMPIANTI DI TERMOVENTILAZIONE

Impianti di termoventilazione	€ 742.300,00	
Supervisione impianti tecnologici	€ 10.600,00	
Assistenze murarie impiantistiche	€ 45.100,00	
Totale 4		€ 798.000,00

5) IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Distribuzione	€ 692.300,00	
Impianto di rilevazione e TVCC	€ 63.800,00	
Impianto audio teatro	€ 132.900,00	
Impianto luci e meccaniche sceniche	€ 118.000,00	
Impianto di pubblica illuminazione	€ 224.000,00	
Impianto di diffusione sonora pubblica	€ 70.000,00	
Totale 5		€ 1.301.000,00

6) IMPIANTI SCENICI – ARREDI INTERNI

Apparecchi illuminanti	€ 196.000,00	
Impianti scenotecnici	€ 299.000,00	
Arredi interni	€ 248.300,00	
Attrezzature	€ 52.700,00	
Flessibilità sale teatrali	€ 1.300.000,00	
Pareti mobili sale teatrali	€ 152.000,00	
Totale 6		€ 2.248.000,00

7) COSTI DELLA SICUREZZA**€ 605.000,00**

TOTALE LAVORI IN APPALTO	(1+2+3+4+5+6+7)	€ 12.686.000,00
---------------------------------	------------------------	------------------------

N.B.

- Stima sommaria al netto delle Somme a Disposizione della Stazione Appaltante.

QUADRO ECONOMICO OPERE IN APPALTO
Progetto Preliminare**TEATRO IN AREA ARENA**
VERBANIA_VB

Luglio 2010

1) Lavori

A) OPERE EDILIZIE E FINITURE	€ 4.741.000,00	
B) STRUTTURE	€ 2.621.000,00	
C) IMPIANTI IDRICO - SANITARIO - ANTINCENDIO	€ 372.000,00	
D) IMPIANTI DI TERMOVENTILAZIONE	€ 798.000,00	
E) IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	€ 1.301.000,00	
F) IMPIANTI SCENICI ED ARREDI INTERNI	€ 2.248.000,00	
Totale 1		€ 12.081.000,00

2) Costi della Sicurezza

€ 605.000,00

Totale 2 € 605.000,00**TOTALE LAVORI IN APPALTO (1+2)****€ 12.686.000,00****SOMME A DISPOSIZIONE della Stazione Appaltante**

1 - rilievi, accertamenti ed indagini	€ -	
2 - allacciamenti ai pubblici servizi_stima (IVA compresa)	€ 63.430,00	
3 - imprevisti (4%)	€ 507.440,00	
4 - accantonamento di cui all'art. 133, comma 3, D.Lgs. 163/06	€ -	
5 - incentivi e spese per la progettazione (art. 92 D.Lgs. 163/06)	€ -	
6 - spese tecniche relative a:		
progettazione preliminare	€ 136.000,00	
progettazione definitiva, progetto culturale e sicurezza in fase di progettazione	€ 399.000,00	
spese tecniche per prog. esecutiva, D.L., misure e cont., sic. in fase di esecuzione_stima	€ 826.700,00	
7 - spese per attività di consulenza o di supporto_stima	€ 5.000,00	
8 - eventuali spese per commissioni giudicatrici_stima	€ 30.000,00	
9 - spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche_stima	€ 6.000,00	
10 - spese tecniche relative al collaudo statico	€ 20.000,00	
11 - spese tecniche relative al collaudo tecnico amministrativo	€ 50.000,00	
12 - CNPAIA (2% su spese tecniche)	€ 28.634,00	
13 - IVA su spese tecniche (20%)	€ 292.066,80	
14 - IVA su lavori (10%)	€ 1.268.600,00	
Totale 3		€ 3.632.870,80

TOTALE COMPLESSIVO (1+2+3)**€ 16.318.870,80****TOTALE ARROTONDATO****€ 16.320.000,00**