

Regione Emilia Romagna  
Provincia di Modena  
Comune di Carpi

**Progetto esecutivo A7 n. 271/2015 "Manutenzione straordinaria  
Immobili vincolati e arredo urbano del Centro Storico anno 2016".  
Lavori all'Ex Macello comunale**

**Progetto Esecutivo**

**OPERE EDILI ED AFFINI**



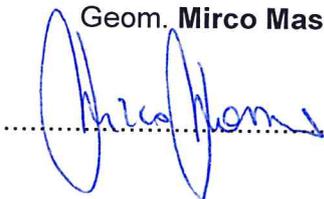
Ripresa aerea dell'area oggetto dell'intervento

**Relazione tecnica ed illustrativa**

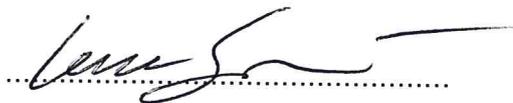
Carpi, Agosto 2017

Progettisti:

Geom. **Mirco Massari**



Arch. **Cesare Sereni**



## 2. Fattibilità amministrativa: aspetti architettonici, normativi e urbanistici.

### 2.1 Disponibilità dell'area

L'area denominata "ex macello", all'interno della quale è ubicato lo "Spazio Giovani Mac'è" si colloca nelle immediate vicinanze dell'insediamento urbano storico, a nord dello stesso, ed è accessibile ed facilmente identificabile percorrendo Viale De Amicis approssimandosi all'incrocio con Via Medaglie d'oro; l'area è ampiamente servita dai mezzi pubblici urbani.

L'area e gli edifici sono censite al N.C.E.U. rispettivamente:

edificio	Foglio	mappali
Area ex macello	119	90, 91, 92, 93, 94 e 95

La classificazione data dal P.R.G. per l'edificio monumentale è la seguente:

edificio	classificazione tipologica	categorie d'intervento
Area ex macello - centro diurno anziani - centro famiglie - centro giovani - centro sociale anziani	attrezzature di quartiere	Ristrutturazione con vincolo parziale

L'area e gli edifici che vi insistono sono di proprietà comunale e destinati dal PRG a servizi di quartiere – attrezzature d'interesse comune art. 74.07 NTA; tipo d'intervento – ristrutturazione con vincolo parziale art. 11.07 NTA.

Le opere oggetto del presente progetto sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed adottati e rispettano le normative igienico - sanitarie vigenti, le normative sugli disabili (DPR 503/96 e s.m. ed i.);

In particolare per la tipologia e l'entità degli interventi previsti:

- non sono necessarie valutazioni di impatto territoriale, urbanistico e sociale, o infrastrutturale di grande scala, in questa fase per la realizzazione dell'opera;
- non servono di studi specifici del contesto ambientale in cui l'opera è inserita ed in particolare, dei dati archeologici ambientali, geologici idrologici, idraulici e geotecnici, di prefattibilità ambientale, in questa fase per la realizzazione dell'opera.

## 3. Fattibilità tecnica: descrizione della soluzione progettuale scelta

Considerato che dopo gli interventi danni sisma si sono compiute opere edili ed affini necessarie a riconfigurare il centro giovanile ad una tipologia più consona degli aspetti di spazio giovanile dedicato alla ricerca, allo studio, alle mostre ed attività, oltre che ai concerti e al gioco;

Appurato che per l'apertura del Nuovo Mac'è - sede storica da almeno 20 anni – la sala ha subito una profonda revisione nelle funzioni, attività e utilizzo, nonché nelle strutture, attrezzature e arredi, ma che si sono tralasciate alcune opere edili di ripristino e salvaguardia dell'immobile ad esempio quelle in copertura, dove vi sono state altre infiltrazioni e percoli di acqua meteorica;

Accertato che il centro giovanile inaugurato richiede ulteriori opere di sistemazione e manutenzione al fine di caratterizzare e rendere maggiormente fruibili i luoghi del Centro giovanile da parte dei nuovi gestori;

Determinato che il prossimo intervento strutturale e definitivo per rendere questa parte dell'ex-macello funzionante in tutti i suoi spazi (sala ex-uncinaie e sale prova musicali) sono stati ipotizzati preventivamente nel Progetto A7 n° 294/2017 Esecutivo – “Ex Macello: completamenti e sistemazione area esterna nuovo Mac'è” - redatto dal Settore A7 "Restauro Cultura Commercio e Promozione economica e turistica" a firma del R.U.P. Arch. Giovanni Gnoli e dei progettisti Arch. Cesare Sereni e Geom. Mirco Massari, per un importo complessivo di € 55.000,00, approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 117 del 27.07.2017, sarà da rivedere in funzione delle nuove richieste trasmesse in Regione Emilia Romagna, opere che poi saranno da eseguire in concomitanza a quest'ultimo finanziamento regionale sulle attrezzature, arredi e impianti, attivato dal mese di settembre 2017;

Verificato che le opere dunque riguardano alcuni interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi con urgenza ed immediatezza e devono essere compiuti ora, che non vi è alcuna interferenza per quanto riguarda le operazioni di cantiere (tempistiche legate alle ai servizi, che dovranno “aprire e chiudere” le loro sale e i loro spazi, dando modo di poter operare senza che vi siano delle sovrapposizioni di “gestione” ;

Vista la necessità di eseguire dette opere con tempi stringenti nel periodo di chiusura estiva dei servizi giovanili (agosto), al fine di limitare i disagi alle persone che frequentano detti luoghi, con funzione sociale e aggregativa e quindi con richiamo di pubblico;

Si stabilisce che con questi piccoli interventi, si definiscono meglio le condizioni operative del centro, in modo corretto e con giusta indicazione si opererà secondo queste motivazioni:

- organizzazione e produzione di lavoro senza commistione, cioè senza “interferenza o assistenza”, con opere funzionali specifiche concluse e separate;
- realtà di lavoro differenti per tempi d'esecuzione e necessità/priorità di intervento;
- modalità di esecuzione completamente diverse (attrezzature e sicurezza);
- cantierabilità e usabilità degli spazi dell'ex-macello, gestiti in modo autonomo;

Relativamente alle opere edili ed affini, possiamo riassumere le opere principali:

- manutenzione copertura edificio principale; manutenzione intonaci interni nelle sale ammalorate da infiltrazioni; manutenzione bagni; completamento tinteggiature e verniciature interne ed esterne;

Considerato che questi piccoli lavori devono essere compiuti con urgenza come opere di manutenzione straordinaria nel Progetto di Manutenzione Immobili Vincolati del 2016, andando ad assegnare gli interventi manutentivi;

- Accertata la necessità di procedere con urgenza ad eseguire opere di sistemazione della copertura e altre opere edili ed affini;
- Considerato che l'importo lordo della assegnazione, lavori e sicurezza, è inferiore a € 40.000,00;
- Contattata la ditta Costruzioni Boccaletti Srl, che in nel recente passato ha realizzato i lavori danni sisma e manutentivi straordinari in tutto l'ex-Macello comunale, in modo da poter garantire velocità di esecuzione per la conoscenza dei luoghi, per la conoscenza dei manufatti e delle loro caratteristiche costruttive e inoltre per l'esperienza nella gestione del cantiere;
- Accertata la disponibilità da parte della ditta Costruzioni Boccaletti S.r.l. ad eseguire i lavori, durante il periodo di chiusura dei servizi, alle stesse caratteristiche e condizioni del rapporto contrattuale precedente - contratto interventi post-sisma 2012 – con sconto del 17,05%;
- Visto il preventivo – offerta che la Ditta Costruzioni Boccaletti S.r.l. ha fatto pervenire acquisito agli atti del Comune di Carpi con Prot. Gen. n°41357 del 04/08/2017 (allegato A) per un importo di € 18.229,26 (+ IVA), al netto dello sconto praticato del 17,05% corrispondente a euro 3.746,94, su di un importo complessivo da computo metrico estimativo di euro 21.976,20;
- Ritenendo tali prezzi del preventivo congrui ed in linea con i prezzi di mercato praticati correntemente -Camera di Commercio di Modena e danni sisma della regione Emilia Romagna – considerato che a tali prezzi veniva applicato uno sconto del 17,05% che si ritiene importante e congruo (adeguato per il tipo di lavori ipotizzati e vantaggioso per l'amministrazione),

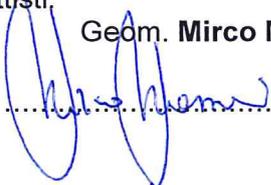
SI PROPONE DI AFFIDARE I LAVORI

in oggetto, alla Ditta Boccaletti Costruzioni S.r.l., alle condizioni dell'offerta economica pervenute e allegata.

Carpi, Agosto 2017.

Progettisti:

Geom. **Mirco Massari**



.....



Arch. **Cesare Sereni**



.....



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI** S.R.L.

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 16723/11/00  
CATEGORIA 061 CLASSE III BIS  
CATEGORIA 062 CLASSE I  
CATEGORIA 063 CLASSE I



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001:03  
CERTIFICATO N° 5010011682-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPOSTI A TUTELA

**Spett.le  
COMUNE DI CARPI  
Sett. A7 – "Restauro e  
conservazione del patrimonio  
immobiliare artistico e storico"**

Carpi li 03/08/2017

**OGGETTO:** offerta relativa alle opere di completamento dei locali Mac'è

**TESTO:** ringraziando della possibilità concessaci siamo a riportare di seguito il preventivo dettagliato degli interventi da eseguire presso i locali della struttura in oggetto.



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI S.R.L.**

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 16723/11/00  
CATEGORIA 001 CLASSE III<sup>BIS</sup>  
CATEGORIA 002 CLASSE I<sup>F</sup>  
CATEGORIA 003 CLASSE I<sup>F</sup>



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001-08  
CERTIFICATE N° SD 10011683-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPOSTI A TUTELA

ord.	descrizione materiale	N.	um.	TOTALE	PREZZO	IMPORTO
	<b>opere di completamento Mac'è</b>					
	Fornitura e posa di tenda a rullo completa di cassonetto, doppia guida, movimentazione a catenella, tessuto ignifugo, colore a scelta della D.L., compreso onere del ponteggio per posa in quota.					
1	Dimensione cm 150x150					
		1,00	corpo	1,00		
			corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	Fornitura e posa di cartellonistica interna di sicurezza e indicazione di percorsi. Cartelli in alluminio dimensione orientativa cm 16x23.					
2		10,00	cad	10,00		
			cad	10,00	€ 35,00	€ 350,00
	Realizzazione di protezione contro gli urti di tubazione antincendio costituita da isolamento interno in lana di roccia ad alta densità, coppella di rivestimento e tubo esterno in lattomeria in acciaio inox 8/10, compreso zanche e fissaggi, anelli e accessori per il montaggio.					
3		1,00	cad	1,00		
			cad	1,00	€ 225,00	€ 225,00
	Fornitura e posa di accessori bagno: 4 specchi cornice in plastica; 1 portarotoli, 4 dispenser sapone liquido, 1 scopino, maniglione bagno H, protezioni per porte					
4		1,00	corpo	1,00		
			corpo	1,00	€ 405,00	€ 405,00
	Fornitura e posa di sanitari serie Dolomite o equivalente: un vaso wc, 3 lavabo, 3 miscelatori, 3 scarichi con sifone a S, 1 cassetta di cacciata con comando pneumatico.					
5		1,00	corpo	1,00		
			corpo	1,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00
	Tinteggiatura a due mani con pittura acrilica traspirante per interni, tinte chiare					
6	ripristini	50,00	mq	50,00		
			mq	50,00	€ 4,70	€ 235,00

41012 CARPI (MO) CORSO FANTI 69  
TEL. 059 60 62 02 FAX. 059 63 07 63  
WWW.COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT  
INFO@COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT

C.F. e P.IVA 03075720361  
C.C.I.A.A. MO REA 365943  
CAP. SOC. € 50.000,00 I.V.



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI** S.R.L.

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 16723/11/00  
CATEGORIA OG1 CLASSE III<sup>BIS</sup>  
CATEGORIA OG2 CLASSE I<sup>F</sup>  
CATEGORIA OG3 CLASSE I<sup>F</sup>



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001:08  
CERTIFICATO N° 5010011693-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPOSTI A TUTELA

7	Verniciatura a due mani a pennello su supporti murari con smalto all'acqua per interni, compreso mano di fissativo per uniformare gli assorbimenti del supporto					
	pareti	2,00	mq	73,20		
		2,00		43,80		
	pilastrì	16,00		14,40		
	ripristini	10,00		10,00		
			mq	141,40	€ 15,50	€ 2.191,70
8	Verniciatura a pennello di opere in ferro a due mani di smalto, esclusa imprimitura antiruggine.					
	porte	4,00	mq	18,00		
	porte	4,00		21,60		
	finestre	4,50		10,80		
	finestre	3,00		3,60		
	finestre	7,50		13,50		
	ripristini	10,00		10,00		
			mq	77,50	€ 16,50	€ 1.278,75
9	Verniciatura a due mani di smalto all'acqua su elementi termo					
		14,00	cad	14,00		
			cad	14,00	€ 5,00	€ 70,00
10	Fornitura e posa di pannellature espositive laccate per i locali interni.					
		1,00	corpo	1,00		
			corpo	1,00	€ 588,00	€ 588,00
11	Fornitura e posa di allestimento per palcoscenico: quinta, struttura "americana"					
		1,00	corp	1,00		
			corp	1,00	€ 2.945,35	€ 2.945,35
12	Fornitura e posa di scala metallica per palco ILMA composta da tre gradini lunghezza cm 120 struttura e pedata in acciaio zincato.					
		1,00	corp	1,00		
			corp	1,00	€ 395,00	€ 395,00
13	Operaio specializzato					
	manutenzione cassette di cacciata esistenti	4,00	ore	4,00		
	manutenzione rubinetterie esistenti	4,00		4,00		
	rimozione sanitari esistenti e trasporto	4,00		4,00		
	ripristino di tinteggi interni in vari punti dell'edificio	8,00		8,00		

41012 CARPI (MO) CORSO FANTI 69  
TEL. 059 68 62 02 FAX. 059 63 07 63  
WWW.COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT  
INFO@COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT

C.F. E P.IVA 03075720361  
C.C.I.A.A. MO REA 355943  
CAP. SOC. € 50.000,00 I.V.



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI S.R.L.**

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 15723/1 1/00  
CATEGORIA 001 CLASSE III° BIS  
CATEGORIA 002 CLASSE I°  
CATEGORIA 003 CLASSE I°



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001-09  
CERTIFICATO N° 5010011683-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPOSTI A TUTELA

	rimozione di graffiti e imbrattamenti e ripristino di tinteggi esterni su basamenti, lesene, muri di recinzione	8,00		8,00		
	ripristino di tinteggi su cornicioni	8,00		8,00		
	manutenzione di ferramenta di chiusura di infissi	4,00		4,00		
	manutenzione intonaci esterni e interni	8,00		8,00		
	assistenza al montaggio di struttura palcoscenico	7,00		7,00		
			ore	55,00	€ 34,39	€ 1.891,45
14	Operaio qualificato					
	manutenzione cassette di cacciata esistenti	4,00	ore	4,00		
	manutenzione rubinetterie esistenti	4,00		4,00		
	rimozione sanitari esistenti e trasporto	4,00		4,00		
	ripristino di tinteggi interni in vari punti dell'edificio	8,00		8,00		
	rimozione di graffiti e imbrattamenti e ripristino di tinteggi esterni su basamenti, lesene, muri di recinzione	8,00		8,00		
	ripristino di tinteggi su cornicioni	8,00		8,00		
	manutenzione di ferramenta di chiusura di infissi	4,00		4,00		
	manutenzione intonaci esterni e interni	8,00		8,00		
	assistenza al montaggio di struttura palcoscenico	7,00		7,00		
			ore	55,00	€ 31,91	€ 1.755,05
15	Operaio comune					
	manutenzione cassette di cacciata esistenti	4,00	ore	4,00		
	manutenzione rubinetterie esistenti	4,00		4,00		
	rimozione sanitari esistenti e trasporto	4,00		4,00		
	ripristino di tinteggi interni in vari punti dell'edificio	8,00		8,00		
	rimozione di graffiti e imbrattamenti e ripristino di tinteggi esterni su basamenti, lesene, muri di recinzione	8,00		8,00		
	ripristino di tinteggi su cornicioni	8,00		8,00		
	manutenzione di ferramenta di chiusura di infissi	4,00		4,00		
	manutenzione intonaci esterni e interni	8,00		8,00		
	assistenza al montaggio di struttura palcoscenico	7,00		7,00		
			ore	55,00	€ 28,70	€ 1.578,50
16	Nolo di autocarro					
	trasporti	8,00	ore	8,00		
			ore	8,00	€ 40,87	€ 326,96

41012 CARPI (MO) CORSO FANTI 69  
TEL. 059 68 62 02 FAX. 059 62 07 62  
WWW.COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT  
INFO@COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT

C.F. E P.IVA 03075720361  
C.C.I.A.A. MO REA 355943  
CAP. SOC. € 50.000,00 I.V.



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI S.R.L.**

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 16723/11/00  
CATEGORIA OG1 CLASSE III BIS  
CATEGORIA OG2 CLASSE I  
CATEGORIA OG3 CLASSE I



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001:08  
CERTIFICATO N° 5010011683-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPOSTI A TUTELA

<b>TOTALE INT. 1</b>						€ 15.785,76
----------------------	--	--	--	--	--	-------------

ord.	descrizione materiale	N.	um.	TOTALE	PREZZO	IMPORTO
	<b>manutenzione copertura</b>					
17	Operaio specializzato					
	manutenzione canali di gronda e converse della copertura imbocco pluviali	24,00	ore	24,00		
			ore	24,00	€ 34,39	€ 825,36
18	Operaio qualificato					
	manutenzione canali di gronda e converse della copertura imbocco pluviali	24,00	ore	24,00		
			ore	24,00	€ 31,91	€ 765,84
19	Operaio comune					
	manutenzione canali di gronda e converse della copertura imbocco pluviali	24,00	ore	24,00		
			ore	24,00	€ 28,70	€ 688,80
20	Nolo di autocarro					
	trasporti	4,00	ore	4,00		
			ore	4,00	€ 40,87	€ 163,48
	<b>TOTALE INT. 2</b>					€ 2.443,48

ord.	descrizione materiale	N.	um.	TOTALE	PREZZO	IMPORTO
	<b>manutenzione intonaci interni nelle sale ammalorati da infiltrazioni</b>					
21	Operaio specializzato					
	manutenzione intonaci nella sala est	24,00	ore	24,00		
	manutenzione intonaci nella sala ovest	12,00		12,00		
			ore	36,00	€ 34,39	€ 1.238,04
22	Operaio qualificato					
	manutenzione intonaci nella sala est	24,00	ore	24,00		
	manutenzione intonaci nella sala ovest	12,00		12,00		
			ore	36,00	€ 31,91	€ 1.148,76
23	Operaio comune					
	manutenzione intonaci nella sala est	24,00	ore	24,00		
	manutenzione intonaci nella sala ovest	12,00		12,00		
			ore	36,00	€ 28,70	€ 1.033,20
24	Nolo di autocarro					
	trasporti	8,00	ore	8,00		
			ore	8,00	€ 40,87	€ 326,96
	<b>TOTALE INT. 3</b>					€ 3.746,96

41012 CARPI (MO) CORSO FANTI 65  
TEL. 059 68 82 02 FAX. 059 63 07 63  
WWW.COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT  
INFO@COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT

C.F. E P.IVA 03075720361  
C.C.I.A.A. MO REA 355943  
CAP. SOC. € 50.000,00 I.V.



**COSTRUZIONI  
BOCCALETTI** S.R.L.

**PROTOS  
SOA**

ATTESTAZIONE SOA N° 16723/11.00  
CATEGORIA OG1 CLASSE III<sup>BIS</sup>  
CATEGORIA OG2 CLASSE I<sup>B</sup>  
CATEGORIA OG3 CLASSE I<sup>B</sup>



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ  
UNI EN ISO 9001:08  
CERTIFICATO N° 5010011663-REV.01

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI, RESTAURO DI BENI MONUMENTALI SOTTOPosti A TUTELA

TOTALE SOMMATORIA INTERVENTI				€	21.976,20
SCONTO APPLICATO		%	17,05	€	3.746,94
TOTALE PREVENTIVO IVA ESCLUSA				€	18.229,26

IN FEDE

p. COSTRUZIONI BOCCALETTI SRL  
BOCCALETTI GEOM. CLAUDIO

4.010,44 22%

22.239,70

41012 CARRI (MO) CORSO FANTI 69  
TEL. 059 68 62 02 FAX. 059 63 07 63  
WWW.COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT  
INFO@COSTRUZIONIBOCCALETTI.IT

C.F. E P.IVA 03075720361  
C.C.I.A.A. MO REA 355943  
CAP. SOC. € 50.000,00 I.V.