



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Area IV

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

RELAZIONE TECNICA

Con la vendita del patrimonio immobiliare in località Follona, donato dal Sig. Mario Maiani, il Comune di Gavorrano è entrato in possesso della somma di 678.896,00 euro che, al netto delle imposte e tasse e accantonamenti obbligatori per legge, è diventata di 611.006,46 euro.

Da qui è iniziato il procedimento amministrativo per la realizzazione dell'ampliamento della Rsa "Angelo Maiani".

Lo studio di fattibilità approvato nel 2016 ha costituito l'atto preliminare per le successive fasi di progettazione. Il quadro economico prevedeva le seguenti voci di spesa:

- 240.000,00 euro per la costruzione dell'ampliamento;
- 30.000,00 euro per la realizzazione del parcheggio;
- 40.000,00 per l'adeguamento impiantistico;
- 30.000,00 euro per 'adeguamento delle sistemazioni esterne;
- 50.000,00 euro per la sistemazione della strada di accesso;
- 85.800,00 euro per l'Iva;
- 98.600,00 per le spese tecniche;
- 36.606,40 euro per imprevisti.

I lavori ammontavano a 390.000,00 euro, le somme a disposizione erano di 221.006,40 euro, per un totale di 611.006,40 euro.

Le ipotesi che venivano prospettate circa l'ubicazione dell'ampliamento erano sostanzialmente tre:

- uno o due ampliamenti volumetrici al piano terra;
- la sopraelevazione di parte dell'edificio esistente, previa verifica della fattibilità strutturale;
- l'edificazione di un altro immobile a valle rispetto a quello esistente dove collocare la cucina, in modo da liberare spazi per ampliare il numero dei posti letto.

Con le successive fasi progettuali si sono verificate le varie soluzioni prospettate in sede di fattibilità. E' stato preso atto che la dimensione e l'ubicazione dell'ampliamento erano fortemente condizionate dalla presenza dell'ampia fascia di rispetto del metanodotto e dalla orografia del terreno, quest'ultima con una forte pendenza sul lato valle/strada provinciale. L'ipotesi di sopraelevazione è risultata di quasi impossibile attuazione per motivi strutturali e per gli elevatissimi costi che avrebbe comportato.

La scelta dell'area per la costruzione della nuova ala della Rsa è ricaduta su una porzione del parcheggio. In questo modo si è potuto occupare una zona pianeggiante che non avrebbe comportato eccessivi lavori di scavo e di riporto e che avrebbe permesso la realizzazione di una struttura staticamente indipendente, senza la necessità di verifiche e adeguamenti sismici sull'esistente.

A questo punto la previsione del nuovo parcheggio è diventata inevitabile: l'ampliamento di fatto mortificava l'esistente, ne diminuiva la capacità e in più bisognava reperire nuovi standard a seguito dell'aumento dei posti letto e dei visitatori "indotti".

Il quadro economico del progetto esecutivo è pressoché identico a quello del progetto di fattibilità. Sono previsti 388.684,43 euro per lavori e 222.321,97 euro di somme a disposizione.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Area IV

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Con l'aggiudicazione dei lavori, e a seguito del ribasso offerto, sono diminuiti i costi di realizzazione e sono aumentate le somme a disposizione. Nello specifico, i lavori ammontano a 282.919,19 euro e le somme a disposizione a 328.087,21 euro.

Come già illustrato sopra, la realizzazione del nuovo parcheggio è una diretta conseguenza della diminuzione della superficie di quello attuale (parzialmente occupata dalla nuova costruzione) e dall'aumento della capienza complessiva della struttura che attrae nuovi ospiti e nuovi visitatori. L'adeguamento della viabilità di accesso è direttamente funzionale alla Rsa, sia nella sua configurazione iniziale che in quella ampliata.

La residenza sanitaria assistita "Angelo Maiani" è stata ultimata nel maggio 2009 e fin da subito ha manifestato vizi strutturali e impiantistici che ne condizionavano la fruizione, tanto è vero che è sorto un contenzioso tra il Comune e la ditta esecutrice. Nel corso degli anni si sono potuti osservare problemi causati dal distacco delle tubazioni di alimentazione dei fan coil. Le canalizzazioni che si diramavano dal collettore principale erano state posizionate nel massetto del pavimento, rendendole di fatto inaccessibili. Altre criticità riguardavano il distacco di alcune porzioni della facciata con fenomeni di degrado architettonico e funzionale. E' quindi sembrato ragionevole destinare una parte delle cifre disponibili (con il ribasso offerto tale quota si aggira intorno al 10% del totale) per eliminare i difetti costruttivi.

Le cifre contenute nelle somme a disposizione sono aumentate consistentemente a causa del ribasso d'asta offerto dalla ditta appaltatrice. La voce "imprevisti e arrotondamenti (e lavori complementari)" è passata da 6.811,40 a 140.619,98 euro.

I lavori complementari sono quelli che, non sempre, ma talvolta, si rendono necessari per migliorare l'opera progettata e per "coprire" economicamente gli eventuali imprevisti che si possono manifestare durante la costruzione. I lavori per l'ampliamento della Rsa sono ancora nella fase iniziale e al momento nulla è stato deciso circa la destinazione delle somme ancora disponibili.

La quota parte prevista per gli arredi (45.000,00 euro) è tra quelle a disposizione del progetto e non è oggetto dell'attuale appalto. Una volta concluse le opere edilizie, e in accordo con l'Azienda che gestisce la struttura, saranno valutati i bisogni effettivi e sulla base di ciò saranno affidate le forniture.

Gavorrano. 26 giugno 2021

Il Responsabile dell'Area IV

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

arch. Giampaolo Romagnoli