



ALLEGATO alla deliberazione
di 66 n° 245 del 26/11/14



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO**

STUDIO DI FATTIBILITA'
AMPLIAMENTO DEL CHIOSCO ALL'INTERNO DEL PARCO DI VIA EMILIA
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

IL PROGETTISTA

(Arch. Sara Guindani)



VISTO DEL RESPONSABILE DI P.O. DEL
SETTORE INNOVAZIONE
TECNOLOGICA E SERVIZI AL CITTADINO
E ALLE IMPRESE

(Patrizio Marchetto)

Novembre 2014



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE**
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO

Percorso file: G:\Direzione Generale\Servizi Imprese\Catasto\Catasto 2014\bar Emilia\studio fattibilità ampliamento\1_relazione illustrativa.doc

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Il chiosco è ubicato all'interno del Parco comunale di Via Emilia, è stato interamente ristrutturato nell'anno 2007, è identificato al Catasto Fabbricati al fg. 13 e mapp. 883, denominato "Chiosco di via Emilia" ed è facente parte dell'elenco del Patrimonio Comunale.

La struttura è realizzata in muratura ed ha una superficie di circa 16 mq, ed è così composto:

- locale ad uso commerciale (spazio di vendita), aperto verso l'esterno attraverso due aperture munite di davanzale per il servizio bar+ spazio deposito, per un totale di circa 11 mq;
- bagno ad uso del gestore e spogliatoio per un totale di circa 5 mq.

Il bar è dotato di impianto elettrico atto a soddisfare l'utilizzo in contemporanea di: n. 2 frigoriferi sottobanco, n. 1 frigorifero per le materie prime, n. 1 boiler di accumulo per l'acqua calda (da revisionare prima dell'utilizzo), n. 2 macchine del caffè e n. 1 lavastoviglie.

Attualmente il locale è privo di arredo, fatto salvo per la presenza di sanitari e scaldabagno.

Esternamente è munito di predisposizione per insegna luminosa e di spazio dove apporre una bacheca per esporre i prezzi degli articoli messi in vendita.

Si evidenzia, inoltre, che la porta attraverso la quale si accede all'immobile è munita di inferriata con serratura, così come le aperture della zona bar sono attrezzate con serrande di sicurezza avvolgibili; gli infissi sono in alluminio e scorrevoli.

In prossimità della porta d'ingresso c'è una luce esterna con rilevatore di presenza.

E' volontà di codesta Amministrazione Comunale creare un luogo di ritrovo nonché presidio all'interno del Parco stesso.

Le problematiche riscontrate dallo scrivente Servizio relativamente all'immobile sono le seguenti:

- 1) allo stato attuale, l'ipotetico avventore del bar deve sostare all'esterno dello stesso, a cielo aperto e quindi esposto agli agenti atmosferici ed alle eventuali intemperie;
- 2) nei pressi del chiosco non sono presenti alberature che possano creare uno spazio ombreggiato, particolarmente utile nel periodo estivo;
- 3) l'assenza di qualsiasi elemento d'arredo urbano (panchine) non consente la sosta nelle immediate vicinanze del bar;
- 4) l'area circostante risulta priva di punti attrattivi poiché le attrezzature ludiche installate nel parco risultano posizionate ad una certa distanza dal chiosco;
- 5) l'illuminazione pubblica più vicina è situata lungo l'asse stradale e, pertanto, ad un'altezza inopportuna per i percorsi pedonali presenti all'interno del parco;
- 6) non sono presenti servizi igienici dedicati al pubblico;
- 7) soprattutto nelle ore serali, la zona risulta scarsamente frequentata e, pertanto, facilmente oggetto di atti vandalici e di danneggiamenti/furti.

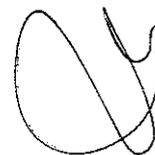
Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 11/07/2013, l'area risulta classificata come ambito "Servizi pubblici e di interesse pubblico", pertanto rispondente all'art. 10 – Deroghe del Piano delle Regole delle relative Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.).

Il chiosco, seppur ricadendo nell'area di vincolo per la tutela assoluta del pozzo di captazione di acqua, sito sul lato opposto di via Emilia, non ha particolari vincoli ostativi per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di bevande e di alimenti.

La struttura esistente è l'unico punto che, con gli opportuni interventi, potrebbe diventare un servizio alla cittadinanza. Nel contesto non vi sono bar e pertanto potrebbe rispondere alla domanda non solo dettata dalla presenza di giochi all'interno del parco ma anche per l'utenza che lavora nell'ambito industriale e terziario.

Con informativa di Giunta Comunale del 05/11/14 è stato decretato che l'immobile come si presenta attualmente non ha possibilità di essere assegnato per lo svolgimento di qualsiasi attività in quanto carente di spazi adibiti al pubblico. La scelta progettuale vuole sopperire a tale mancanza costruendo intorno alla struttura esistente una sala per la somministrazione di cibi e bevande e la costruzione di servizi igienici per gli utenti.

Viste le problematiche riscontrate e sopra esposte, si è provveduto ad isolare lo spazio dedicato ai frigoriferi e alla dispensa delle materie prime.





Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO**

STUDIO DI FATTIBILITA'
AMPLIAMENTO DEL CHIOSCO ALL'INTERNO DEL PARCO DI VIA EMILIA
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICA

(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

IL PROGETTISTA

(Arch. Sara Guindani)

VISTO DEL RESPONSABILE DI P.O. DEL
SETTORE INNOVAZIONE
TECNOLOGICA E SERVIZI AL CITTADINO
E ALLE IMPRESE

(Patrizio Marchetto)



Novembre 2014



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE**
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO

Percorso file: G:\Direzione Generale\Servizi Imprese\Catasto\Catasto 2014\bar Emilia\studio fattibilità_ampliamento\2_relazione tecnica.doc

RELAZIONE TECNICA

Il progetto prevede la realizzazione in aderenza alla struttura esistente dei locali necessari per svolgere l'attività di bar e pertanto come di seguito elencato:

- sala di somministrazione pari a 36 mq circa. Lo spazio serve per il posizionamento dei tavolini, disposti ad angolo rispetto alla zona dedicata al bancone di somministrazione del bar, al fine di avere una superficie di vendita da utilizzare durante tutto l'anno.
- servizi igienici dedicati al pubblico, suddivisi per sesso e di cui uno atto ad accogliere la presenza di soggetti con disabilità fisiche pari a 7.30 mq (di cui 3.40 mq circa per wc disabili),
- locali accessori pari a 5.60 mq (di cui 2.50 mq circa per la dispensa di materie prime).

L'immobile, nel complesso, sarà costituito da un piano fuori terra di circa 86 mq.

Per mantenere la struttura esistente adattandola al progetto di ampliamento, si è pensato di attuare solo le modifiche strettamente indispensabili quali:

- eliminazione degli infissi con relative serrande e grate (compresa la porta d'ingresso) dell'attuale spazio di vendita in quanto, a seguito dell'ampliamento dell'immobile risulteranno non più funzionali.
- demolizione di parte del muro esterno al fine di creare un collegamento tra il bancone del bar e il deposito delle materie prime. Ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene, si provvederà a creare un'areazione naturale dell'antibagno del servizio igienico degli addetti attualmente cieco.
- demolizione della copertura esistente in quanto l'attuale struttura ha un'altezza interna pari a 2.35 m, non rispondente all'altezza minima prevista da Regolamento Locale d'Igiene (pari ad almeno 2.70 m). Inoltre con questa scelta progettuale di evitano possibili problemi di infiltrazioni legati all'allontanamento delle acque meteoriche possibili con il raccordo tra la copertura esistente e quella di nuova realizzazione.

L'ampliamento prevede la realizzazione di un vespaio areato, così come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene per i luoghi con permanenza di persone, ottenuto mediante l'installazione di igloo. La struttura portante è costituita da plinti e pilastri raccordati e legati alla parte di edificio esistente per mezzo di travi IPE spessore 20 cm e da un muro portante (che suddivide i servizi igienici pubblici dalla dispensa).

L'Amministrazione intende bandire una manifestazione d'interesse per incaricare un professionista esterno per la redazione del progetto definitivo e del piano economico finanziario sulla base del progetto preliminare redatto dal Servizio alle Imprese.

L'importo stimato per la realizzazione dell'opera consiste in € 900,00/mq e pertanto pari a € 63.000,00 per un ampliamento di circa 70 mq. Il calcolo sommario non comprende oneri per l'arredo e la fornitura del bancone bar.



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO**

STUDIO DI FATTIBILITA'
AMPLIAMENTO DEL CHIOSCO ALL'INTERNO DEL PARCO DI VIA EMILIA
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

ELABORATI GRAFICI

(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

IL PROGETTISTA

(Arch. Sara Guindani)

**VISTO DEL RESPONSABILE DI P.O. DEL
SETTORE INNOVAZIONE
TECNOLOGICA E SERVIZI AL CITTADINO
E ALLE IMPRESE**

(Patrizio Marchetto)



Novembre 2014



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE**
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO

Percorso file: G:\Direzione Generale\Servizi Imprese\Catasto\Catasto 2014\bar Emilia\studio fattibilità ampliamento\3_elaborati grafici.doc

ELABORATI PROGETTUALI

Gli elaborati grafici costituenti lo studio di fattibilità in oggetto sono i seguenti:

COD.	TITOLO ELABORATO	DESCRIZIONE CONTENUTI	SCALA	FORMATO
Tav.1	INQUADRAMENTO AREA	Foto aerea – foto dell'area Estratto del Piano di Governo del Territorio legenda e estratto Norme Tecniche di Attuazione (art. 10 delle NTA del Piano delle Regole)	1:2000	Fuori formato
Tav.2	RILIEVO FOTOGRAFICO	Planimetria di riferimento Rilievo fotografico esterno/interno	1:50	A3
Tav.3	STATO DI FATTO	Planimetria e prospetto stato di fatto – tabella RAI Predisposizione impianto elettrico - legenda Disposizioni ipotesi arredo	1:50 1:2000	Fuori formato
Tav.4	STATO DI PROGETTO - STATO DI CONFRONTO	Stato di progetto – stato di confronto Planimetria – prospetti – sezione A-A	1:100	A3
Tav. 5	RENDERING	Rendering interno/esterno	1:50	Fuori formato

Per una miglior comprensione del progetto si rimanda agli elaborati grafici, parte integrante e sostanziale del presente studio di fattibilità.



**Comune di Buccinasco
Provincia di Milano**

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO**

STUDIO DI FATTIBILITA'
AMPLIAMENTO DEL CHIOSCO ALL'INTERNO DEL PARCO DI VIA EMILIA
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

ELABORATO TECNICO-ECONOMICO
(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/10 e s.m.i.)

IL PROGETTISTA

(Arch. Sara Guindani)

VISTO DEL RESPONSABILE DI P.O. DEL
SETTORE INNOVAZIONE
TECNOLOGICA E SERVIZI AL CITTADINO
E ALLE IMPRESE

(Patrizio Marchetto)



Novembre 2014



Comune di Buccinasco
Provincia di Milano

**SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA E SERVIZI
AL CITTADINO E ALLA IMPRESE**
SERVIZI ALLE IMPRESE – CATASTO E PATRIMONIO

Percorso file: G:\Direzione Generale\Servizi Imprese\Catasto\Catasto 2014\bar Emilia\studio fattibilità ampliamento\4_elaborato tecnico-economico.doc

ELABORATO TECNICO-ECONOMICO

Le spese di costruzione dell'opera sopra citata saranno a carico dell'Amministrazione Comunale come di seguito riportato:

a) <i>Importo per lavori</i>	€ 63.000,00
(base soggetta a ribasso d'asta)	
Oneri diretti per la sicurezza (2%)	€ 1.260,00
Totale appalto	€ 64.260,00
c) <i>Spese a disposizione dell'Amministrazione Comunale</i>	
- I.V.A. 10% di a)	€ 6.300,00
- 2% di a)	€ 1.260,00
- Imprevisti e arrotondamenti	€ 180,00
TOTALE	€ 72.000,00