

**RISANAMENTO
SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI
BLOCCO C**

**PERIZIA
AGGIORNAMENTO PREVENTIVO**

SCUOLE COMUNALI
DI CONTONE
COMUNE DI
GAMBAROGNO

PROPRIETÀ
COMUNE DI GAMBAROGNO

Su incarico del Municipio di Gambarogno, in data 23 agosto 2022 abbiamo effettuato un sopralluogo presso il centro scolastico di Contone per l'aggiornamento del preventivo di spesa in merito alla ristrutturazione dei servizi igienici e degli spogliatoi situati al piano terreno del Blocco C, (aggiornamento sulla base del preventivo del 28 maggio 2019)

L'edificio dalla sua messa in funzione non ha beneficiato di interventi di manutenzione, se non in maniera estremamente limitata, sono quindi presenti numerosi segni di degrado.

Il blocco che ospita detti servizi si presenta oggi in uno stato non consono all'insieme del centro scolastico, sia dal lato tecnico e funzionale che da quello estetico.

Gli altri blocchi sono stati rinnovati e si presentano in ottimo stato di manutenzione, mentre gli spogliatoi che i servizi accusano pesantemente i segni del tempo.

Le finestre in alluminio esistenti dovranno essere sostituite con nuovi serramenti a taglio termico, visto che numerose finestre non garantiscono più l'ermeticità o presentano difetti tali da non più permettere l'apertura o chiusura.

Per un ulteriore risparmio energetico e per una migliore illuminazione, sia dei servizi che spogliatoi verranno posati dei nuovi corpi illuminanti LED e sensori di movimento dove necessario.

L'atrio, i servizi e gli spogliatoi presentano evidenti e numerosi segni di usura, infiltrazioni di acqua, docce malfunzionanti, ruggine, piastrelle rotte o mancanti, controsoffitto e ventilazione in stato precario.

Nei servizi igienici, è quindi necessario provvedere alla sostituzione di tutti i pavimenti e rivestimenti, con la posa di nuove piastrelle.

Nelle docce invece, per garantire una maggiore durata di vita e una migliore pulizia e tenuta all'acqua, si propone la posa di rivestimenti sintetici senza giunti, direttamente sopra alle piastrelle esistenti.

Tutte le docce verranno sostituite, con nuovi modelli a consumo ridotto di acqua e miscelatore automatico.

Si dovrà inoltre prevedere ad una protezione contro l'umidità della parete esterna, così da proteggere la struttura portante dell'edificio dalle infiltrazioni (vedi ruggine sulle colonne portanti in ferro).

Il controsoffitto metallico dovrà essere sostituito con uno nuovo nel quale integrare l'illuminazione e la sistemazione della ventilazione dei locali.

Nei servizi, ad eccezione di quello per disabili recentemente rinnovato, si rende necessaria la posa di nuovi apparecchi e ceramiche.

Negli spogliatoi si consiglia di sostituire l'arredo.

Verrà inoltre effettuata una verifica approfondita dei radiatori, con la sostituzione di eventuali elementi difettosi. Tutti gli altri verranno tinteggiati.

La ristrutturazione verrà completata con la posa di nuove porte interne e il tinteggio completo dei locali.

Non si esclude la presenza di amianto nei vari elementi costruttivi, andrebbe eseguita una perizia specializzata e se del caso la messa in opera di interventi specifici.

Riassumiamo gli interventi necessari:

- nuovo concetto di illuminazione LED con sensori di movimento così da limitare il consumo di energia elettrica,
- nuovo rivestimento dei pavimenti in piastrelle per i servizi, mentre per le docce con materiale sintetico
- nuovo tinteggio delle pareti (corridoio, servizi, spogliatoi)
- nuovo controsoffitto
- nuove porte
- nuovi impianti per le docce
- nuovi apparecchi nei servizi
- nuovo arredo

Il Perito

Arch. M. Magnoni



Bellinzona 29 agosto 2022

Progetto: OGG. 421 SP/ AGG
RISTRUTTURAZIONE SERVIZI E SPOGLIATOI AL PT
Oggetto: PG

Pagina: 1
29.08.2022

Preventivo

Ricapitolazione per Gruppi Principali **IVA esclusa**

| CCC | Designazione | Prev.Orig. | Tot.a 3 cifre | Tot. 1, 2 cifre | % /CCC |
|-----|--------------------|------------|---------------|-----------------|--------------|
| 1 | Lavori preparatori | | | 49'700 | 100.0 |
| 2 | Edificio | | | 421'300 | 100.0 |
| 5 | Costi secondari | | | 4'000 | 100.0 |
| 9 | Arredo | | | 15'000 | 100.0 |
| | Totale Fr. | | | 490'000 | 100.0 |

Preventivo

Stampa dettagliata IVA esclusa

| CCC | Designazione | Prev.Orig. | Tot.a 3 cifre | Tot. 1, 2 cifre | % /CCC |
|----------|---|------------|---------------|-----------------|--------------|
| 1 | Lavori preparatori | | | 49'700 | 100.0 |
| 10 | Rilievi, prospezioni geognostiche | | | 28'500 | 57.3 |
| 101 | Rilievi | | 28'500 | | 57.3 |
| 101.1 | Piani di rilievo | 3'500 | | | 7.0 |
| 101.2 | Rilievo di sostanze inquinanti | 3'000 | | | 6.0 |
| 101.8 | Bonifica Amianto (piastrelle, mastice, ecc) | 22'000 | | | 44.3 |
| 11 | Sgombero, preparazione del terreno | | | 21'200 | 42.7 |
| 112 | Smontaggi, demolizioni | | 11'000 | | 22.1 |
| 112.2 | Smaltimento di parti d'opera particolari | 5'000 | | | 10.1 |
| 112.3 | Rimozione arredo | 4'000 | | | 8.0 |
| 112.4 | Rimozione intonaco su pareti umide | 2'000 | | | 4.0 |
| 113 | Risanamento di pareti umide | | 9'000 | | 18.1 |
| 115 | Lavori di perforazione e taglio | | 1'200 | | 2.4 |
| 2 | Edificio | | | 421'300 | 100.0 |
| 21 | Costruzione grezza 1 | | | 18'500 | 4.4 |
| 211 | Opere da impresario costruttore | | 16'500 | | 3.9 |
| 211.0 | Impianto di cantiere | 3'000 | | | 0.7 |
| 211.1 | Ponteggi | 1'000 | | | 0.2 |
| 211.4 | Canalizzazioni all'interno dell'edificio | 1'500 | | | 0.4 |
| 211.7 | Lavori di ripristino, scanalature,aiuti agli artigiani | 5'000 | | | 1.2 |
| 211.9 | Opere a regia | 6'000 | | | 1.4 |
| 216 | Opere in pietra naturale, in pietra artificiale | | 2'000 | | 0.5 |
| 216.0 | Opere in pietra naturale | 2'000 | | | 0.5 |
| 22 | Costruzione grezza 2 | | | 61'500 | 14.6 |
| 221 | Finestre, porte esterne, portoni | | 57'500 | | 13.6 |
| 221.0 | Finestre di legno | 5'000 | | | 1.2 |
| 221.01 | Rimozione serramenti esistenti | 5'000 | | | 1.2 |
| 221.4 | Finestre di alluminio | 36'000 | | | 8.5 |
| 221.6 | Porte esterne, portoni di metallo | 12'000 | | | 2.8 |
| 221.9 | Elementi prefabbricati di metallo,davanzali in alluminio | 4'500 | | | 1.1 |
| 228 | Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare | | 4'000 | | 0.9 |

| CCC | Designazione | Prev.Orig. | Tot.a 3 cifre | Tot. 1, 2 cifre | % /CCC |
|-------|---|------------|---------------|-----------------|--------|
| 23 | Impianti elettrici | | | 44'500 | 10.6 |
| 231 | Apparecchi a corrente forte | | 9'000 | | 2.1 |
| 231.0 | Smontaggio lampade e apparecchi elettrici esistenti | 3'000 | | | 0.7 |
| 231.1 | Apparecchi a corrente forte, a corrente media | 4'000 | | | 0.9 |
| 231.4 | Apparecchi di sicurezza | 2'000 | | | 0.5 |
| 232 | Impianti a corrente forte | | 10'000 | | 2.4 |
| 233 | Apparecchi per illuminazione, lampade | | 17'000 | | 4.0 |
| 233.0 | Fornitura | 12'000 | | | 2.8 |
| 233.1 | Montaggio | 5'000 | | | 1.2 |
| 235 | Apparecchi a corrente debole | | 5'000 | | 1.2 |
| 235.8 | Apparecchi di sicurezza | 3'000 | | | 0.7 |
| 235.9 | Diversi | 2'000 | | | 0.5 |
| 236 | Impianti a corrente debole | | 2'500 | | 0.6 |
| 236.8 | Impianti rivelatori d'incendio e simili | 2'500 | | | 0.6 |
| 238 | Impianti provvisori | | 1'000 | | 0.2 |
| 24 | Impianti RVC, automazione degli edifici | | | 39'000 | 9.3 |
| 242 | Impianti di riscaldamento | | 17'000 | | 4.0 |
| 242.0 | Apparecchi | 10'000 | | | 2.4 |
| 242.5 | Trasporto, montaggio | 7'000 | | | 1.7 |
| 245 | Impianti di evacuazione di fumo e calore | | 22'000 | | 5.2 |
| 245.0 | Apparecchi | 8'500 | | | 2.0 |
| 245.1 | Condotte | 6'500 | | | 1.5 |
| 245.5 | Trasporto, montaggio | 6'000 | | | 1.4 |
| 245.6 | Isolamento | 1'000 | | | 0.2 |
| 25 | Impianti sanitari | | | 63'000 | 15.0 |
| 251 | Apparecchi sanitari usuali | | 13'500 | | 3.2 |
| 251.0 | Fornitura | 10'000 | | | 2.4 |
| 251.1 | Posa | 3'500 | | | 0.8 |
| 252 | Apparecchi sanitari speciali | | 35'500 | | 8.4 |
| 252.0 | Fornitura | 28'000 | | | 6.6 |
| 252.1 | Posa | 7'500 | | | 1.8 |
| 254 | Condotte per impianti sanitari | | 9'000 | | 2.1 |
| 255 | Isolamento | | 2'000 | | 0.5 |
| 259 | Diversi | | 3'000 | | 0.7 |
| 27 | Finiture 1 | | | 32'500 | 7.7 |

| CCC | Designazione | Prev.Orig. | Tot.a 3 cifre | Tot. 1, 2 cifre | % /CCC |
|--------|--|------------|---------------|-----------------|--------|
| 271 | Opere da gessatore | | 16'500 | | 3.9 |
| 271.0 | Intonaci interni | 12'000 | | | 2.8 |
| 271.1 | Costruzione a secco | 4'000 | | | 0.9 |
| 271.2 | Ponteggi | 500 | | | 0.1 |
| 273 | Opere da falegname | | 14'500 | | 3.4 |
| 273.0 | Porte interne | 10'000 | | | 2.4 |
| 273.1 | Armadi a muro, scaffalature e simili | 3'000 | | | 0.7 |
| 273.3 | Opere da falegname in genere, rimozione porte. | 1'500 | | | 0.4 |
| 275 | Dispositivi di chiusura, serrature | | 1'500 | | 0.4 |
| 28 | Finiture 2 | | | 97'800 | 23.2 |
| 281 | Pavimenti | | 24'000 | | 5.7 |
| 281.0 | Massetti | 4'000 | | | 0.9 |
| 281.2 | Pavimenti in materiale sintetico, tessile e simili | 8'500 | | | 2.0 |
| 281.6 | Pavimenti in piastrelle | 9'500 | | | 2.3 |
| 281.9 | Zoccolini | 2'000 | | | 0.5 |
| 282 | Rivestimenti di pareti | | 21'000 | | 5.0 |
| 282.0 | Rivestimenti di pareti senza giunti | 11'000 | | | 2.6 |
| 282.4 | Rivestimenti di pareti in piastrelle | 8'000 | | | 1.9 |
| 282.9 | Diversi | 2'000 | | | 0.5 |
| 283 | Controsoffitti | | 23'500 | | 5.6 |
| 283.0 | Ponteggi | 4'000 | | | 0.9 |
| 283.01 | Rimozione soffitti in metallo esistenti | 4'000 | | | 0.9 |
| 283.1 | Controsoffitti di metallo | 12'000 | | | 2.8 |
| 283.3 | Controsoffitti in lastre di fibra minerale | 7'500 | | | 1.8 |
| 285 | Trattamenti di superfici interne | | 17'000 | | 4.0 |
| 285.1 | Opere da pittore interne | 15'000 | | | 3.6 |
| 285.2 | Lavori di preservazione del legno all'interno | 2'000 | | | 0.5 |
| 287 | Pulizia dell'edificio | | 2'300 | | 0.5 |
| 289 | Diversi e regie | | 10'000 | | 2.4 |
| 29 | Onorari | | | 64'500 | 15.3 |
| 291 | Architetto | | 55'000 | | 13.1 |
| 291.1 | Architetto e D.L | 47'000 | | | 11.2 |
| 291.2 | Architetto consulente lavori | 8'000 | | | 1.9 |
| 292 | Ingegnere civile antincendio | | 2'500 | | 0.6 |
| 294 | Ingegnere RVC | | 5'000 | | 1.2 |
| 299 | Diversi | | 2'000 | | 0.5 |

| CCC | Designazione | Prev.Orig. | Tot.a 3 cifre | Tot. 1, 2 cifre | % /CCC |
|-------------------|--|------------|---------------|-----------------|--------------|
| 5 | Costi secondari | | | 4'000 | 100.0 |
| 51 | Autorizzazioni, tasse | | | 1'000 | 25.0 |
| 511 | Autorizzazioni, tasse | | 1'000 | | 25.0 |
| 52 | Documentazione, presentazione | | | 3'000 | 75.0 |
| 524 | Riproduzione di documenti e di piani | | 2'000 | | 50.0 |
| 525 | Documentazione | | 1'000 | | 25.0 |
| 9 | Arredo | | | 15'000 | 100.0 |
| 90 | Mobili | | | 15'000 | 100.0 |
| 901 | Attrezzature per guardaroba, scaffalature e simili | | 15'000 | | 100.0 |
| Totale Fr. | | | | 490'000 | 100.0 |

STUDIO D'ARCHITETTURA
MAGNONI - RE' SA
vicolo Torricco 6
6500 BELLINZONA
tel. 091/3263901

A. Atrio



- Piastrelle e controsoffitto da sostituire
- Tinteggio delle pareti
- Nuova illuminazione LED con sensori
- Eventuale nuovo arredo
- Nuove porte





B. Servizio

- Piastrelle e controsoffitto da sostituire
- Impianti da verificare ed eventualmente sostituire
- Ventilazione da controllare ed eventualmente sostituire
- Nuove ceramiche/apparecchi sanitari
- Nuova illuminazione LED con sensori
- Nuove porte





C. Spogliatoio docenti

Piastrelle e controsoffitto
da sostituire
Tinteggio delle pareti
Nuova illuminazione LED
Nuovo armadio tecnico
Messa in sicurezza o
sostituzione appendiabiti
Nuove porte



D. Docce docenti



Piastrelle da sostituire con rivestimento sintetico privo di giunti
Controsoffitto da sostituire
Ventilazione da controllare ed eventualmente sostituire
Nuova illuminazione LED con sensore
Nuovi impianti sanitari





E. Spogliatoio 1

- Piastrelle e controsoffitto da sostituire
- Tinteggio delle pareti
- Nuova illuminazione LED con sensori
- Messa in sicurezza o sostituzione appendiabiti
- Eventuale nuovo arredo
- Nuove porte





F. Servizio 1

Piastrelle e controsoffitto da sostituire
Impianti da verificare ed eventualmente sostituire
Nuove ceramiche/apparecchi sanitari
Ventilazione da controllare ed eventualmente sostituire
Nuova illuminazione LED con sensore
Nuove porte





G. Docce 1

Piastrelle da sostituire con rivestimento sintetico
privo di giunti

Controsoffitto da sostituire

Ventilazione da controllare ed eventualmente
sostituire

Nuova illuminazione LED con sensore

Nuovi impianti sanitari

Protezione dall'umidità della struttura portante





H. Docce 2

- Piastrelle da sostituire con rivestimento sintetico privo di giunti**
- Controsoffitto da sostituire**
- Ventilazione da controllare ed eventualmente sostituire**
- Nuova illuminazione LED con sensore**
- Nuovi impianti sanitari**
- Protezione dall'umidità della struttura portante**





I. Spogliatoio 2

- Piastrelle e controsoffitto da sostituire
- Tinteggio delle pareti
- Nuova illuminazione LED con sensori
- Risanamento danni umidità
- Sostituzione appendiabiti
- Nuovo arredo
- Nuove porte







L. Servizio 2

- Piastrelle e controsoffitto da sostituire
- Impianti da verificare ed eventualmente sostituire
- Ventilazione da controllare ed eventualmente sostituire
- Nuove ceramiche/apparecchi sanitari
- Nuova illuminazione LED con sensore
- Risanamento danni umidità
- Nuove porte

