

Città di Tradate

Provincia di Varese



RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE COMUNALE VIA VITTORIO VENETO 93



STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Premesse

La proprietà oggetto di intervento è sita in Via Vittorio Veneto 93, in prossimità della Stazione di Abbiate Guazzone; l'immobile è stata anche ex sede della Cooperativa di Consumo Abbiatese.

La proprietà risulta abbandonata da diversi anni; è possibile affermare che qualsiasi possibilità di riutilizzo degli spazi richieda un intervento di ristrutturazione generale dell'immobile.

Il progetto prevede il recupero e riqualificazione generale al fine di destinare gli spazi a funzioni socio-culturale e all'attività di associazioni locali.

Ubicazione

Il comune di Tradate è localizzato nella zona centro-orientale della provincia di Varese. Appartiene, insieme a Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate, Vedano Olona, Venegono Superiore e Venegono Inferiore, ad un sistema insediativo lineare che si sviluppa lungo due infrastrutture: la SP 233 e la linea ferroviaria del gruppo FNM che congiunge Saronno al capoluogo.

Il territorio di Tradate si estende verso est in un'area boschiva denominata Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, parco regionale e naturale che si estende su una vasta area di oltre 48 km² tra la provincia di Varese e la provincia di Como che favorisce la purezza dell'aria dei paesi limitrofi; si sottolinea che all'interno del parco si estende la strada panoramica SP19-SP22 strada della pineta di Appiano Gentile da Tradate a Beregazzo e ad Appiano.

Il territorio comunale è attraversato dalla SP233, tracciato stradale di grande rilevanza che collega Saronno con Varese e permette l'immissione sui principali tracciati autostradali regionali.

Si segnala sul territorio la presenza di istituti di istruzione quali asili, scuole primarie, secondarie di primo e secondo grado, servizi sanitari quali A.T.S, presidi ospedalieri, farmacie e anche la presenza di centri sportivi.

L'edificio oggetto della presente si trova a Tradate, nella frazione di Abbiate Guazzone in via Vittorio Veneto ai nr. 91 e 93; Via Vittorio Veneto è il tracciato principale che congiunge il centro di Abbiate con la stazione, offrendo sul suo percorso la disponibilità di negozi e locali.



Ubicazione dell'edificio rispetto al territorio comunale



Ubicazione dell'edificio rispetto al centro di Abbiate Guazzone

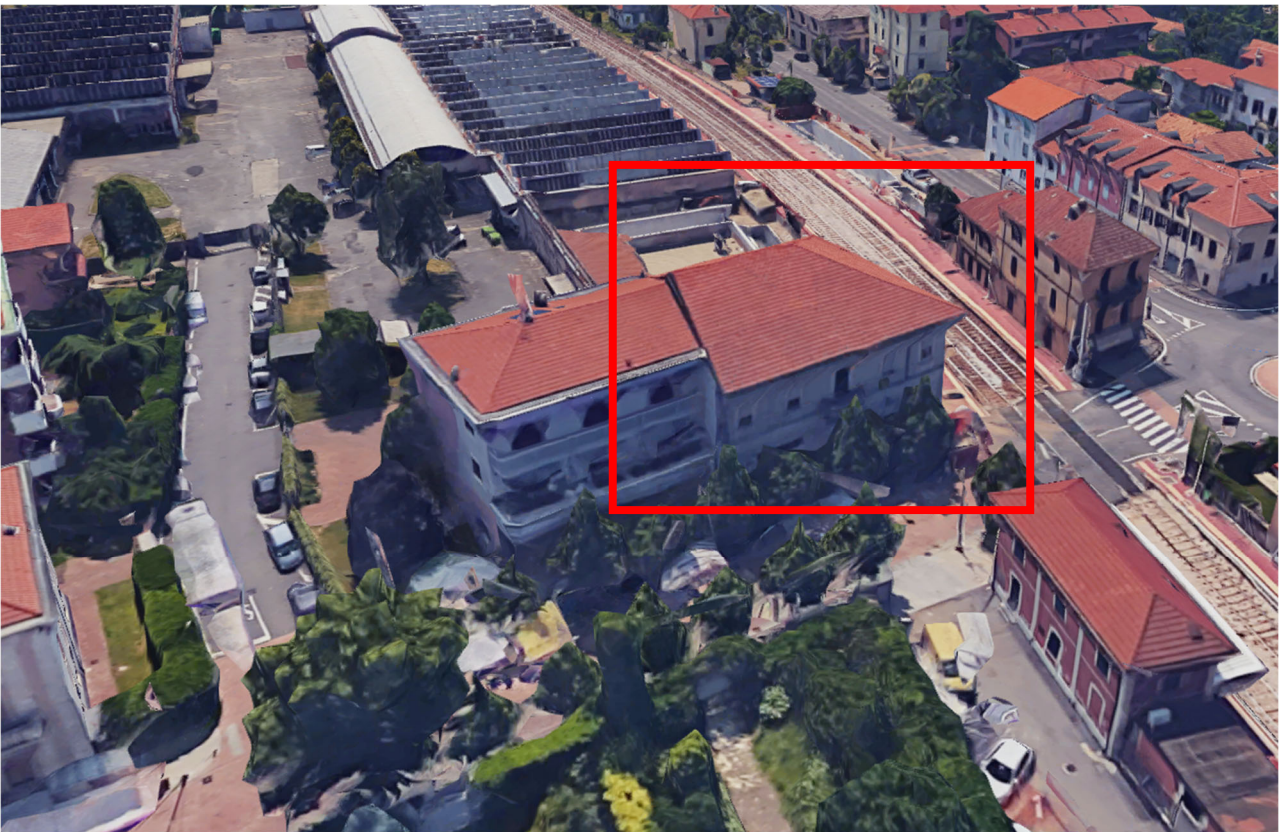
Descrizione proprietà

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra per un totale di ~ 300 m², oltre a una cantina di ~ 140 m², un corpo esterno destinato ad accessori di ~ 100 m² e spazi esterni pavimentati. La precedente destinazione dell'immobile era commerciale-residenziale.

L'edificio è risalente ai primi anni del 1900 e presenta le facciate nord-ovest e sud-ovest con elementi architettonici di pregio che dovranno essere pienamente recuperati; la facciata interna, senza alcun elemento decorativo, necessita invece di un "riordino" delle aperture presenti.

La proprietà è accessibile sia dalla Via Vittorio Veneto che dal retro, l'ampio cortile è accessibile tramite un cancello pedonale da Via Vittorio Veneto e da un accesso carraio collegato con Via Alfieri; quest'ultimo ingresso è di fatto inutilizzabile a causa della realizzazione del sottopasso pedonale delle Ferrovie Nord Milano.

L'immobile risulta interamente di proprietà del Comune di Tradate, con la sola eccezione di una porzione destinata a negozio, per la quale il Comune di Tradate ha in corso trattative con l'attuale proprietà per procedere con l'acquisizione.





Vista da via Vittorio Veneto



Vista dal cortile interno



Piano terra - interno ex ristorante



Piano terra - interno ex ristorante



Piano terra - interno ex ristorante



Piano primo – vano scala



Piano primo – vano scala



Piano primo – bagni su vano scala



Piano primo – unità abitativa



Piano primo – unità abitativa



Piano primo – bagno interno all'unità abitativa



Piano primo – unità abitativa



Piano secondo - sottotetto



Piano secondo - sottotetto



Piano interrato



Piano interrato

Identificazione catastale

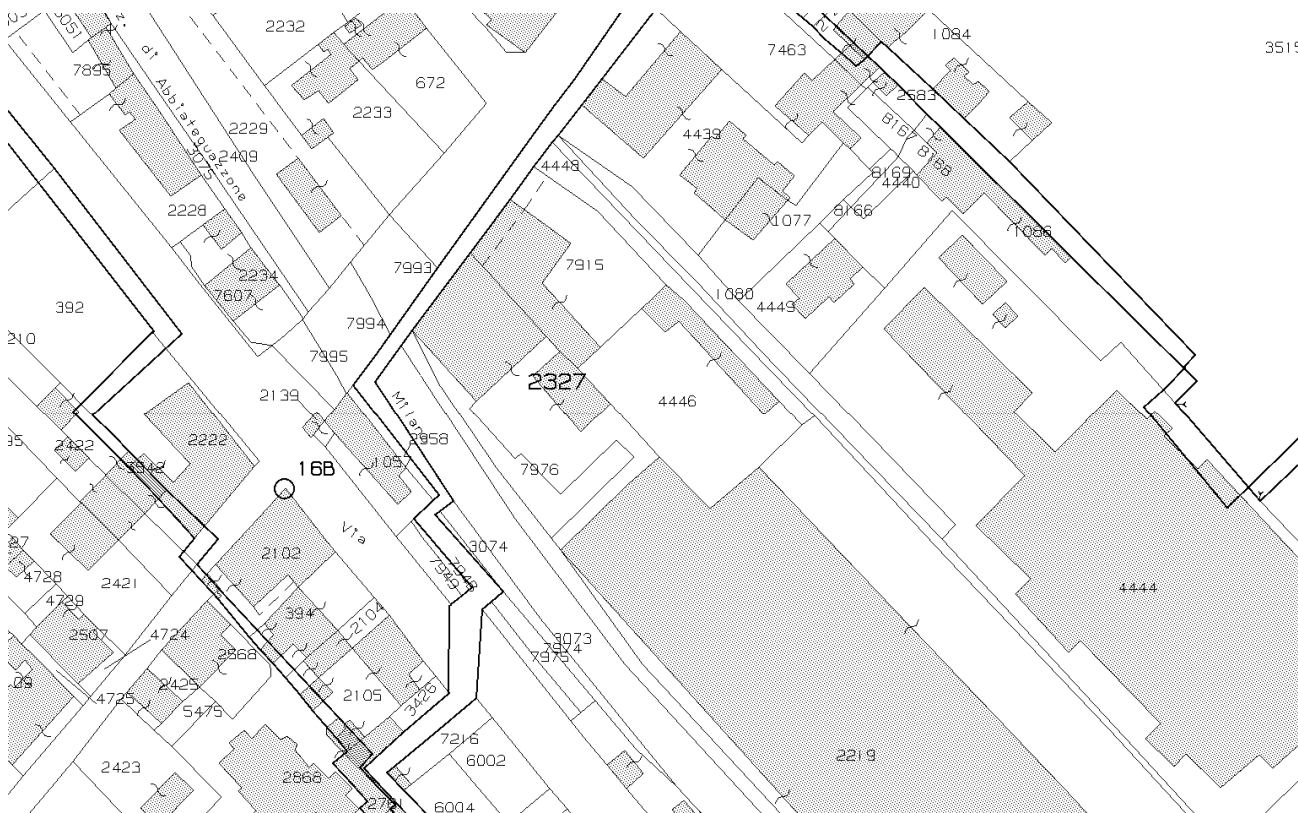
La proprietà è identificata catastalmente al Comune di Tradate (VA), sezione Censuario AB, fg. n.12, mappale n.2327 come segue:

Catasto Terreni

- Mappale n.2327 – Qualità Ente Urbano – Sup. 1.070,00 mq

Catasto Fabbricati

- Mappale n° 2327 sub 502 – Cat. C/1 (Negozio)- Classe 4 – consistenza 66 mq
- Mappale n° 2327 sub 505 – Cat. C/2 (Deposito) - Classe1 - Consistenza 136 mq
- Mappale n° 2327 sub 507 – Cat. A/3 (Abitazione) - Classe 3 - consistenza 7,5 vani
- Mappale n° 2327 sub 508 – Cat. C/4 - Classe 4 - consistenza 86 mq
- Mappale n° 2327 sub 509 – Cat. C/1 (Negozio) - Classe 6 - Consistenza 182
- Mappale n° 2327 sub 510 – Cat. C/2 (Deposito) - Classe 2 - consistenza 45 mq



Dati della richiesta		Comune di TRADATE (Codice: L319B)								
		Sezione di ABBiategruzzone (Provincia di VARESE)								
Catasto Terreni		Foglio: 9 Particella: 2327								
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Dotuz.		Reddito	
1	9	2327		-	ENTE URBANO	10 70		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/02/2016 protocollo n. VA0011523 in atti dal 02/02/2016 presentato il 01/02/2016 (n. 11523.1/2016)
Notifica				Partita	1					
Unità immobiliari n. 1				Tributi erariali: Euro 0,90						

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0035807 del 21/03/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tradate

Via Vittorio Veneto

civ. 93

Identificativi Catastali:

Sezione: AB

Foglio: 12

Particella: 2327

Subalterno: 510

Compilata da:

Zorloni Alberto

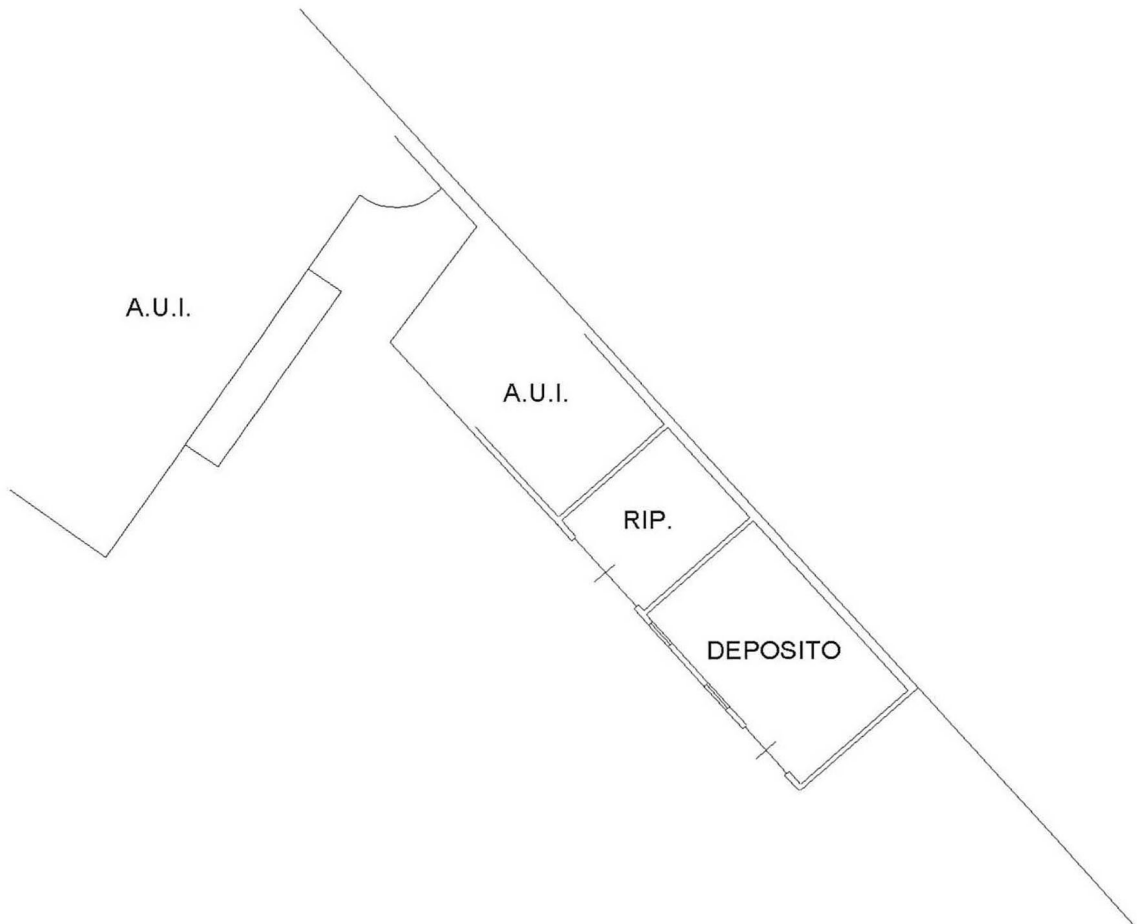
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 03262

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H= 3.30



Ultima planimetria in atti

Identificativi Catastali:
Sezione: AB
Foglio: 12
Particella: 2327
Subalterno: 509

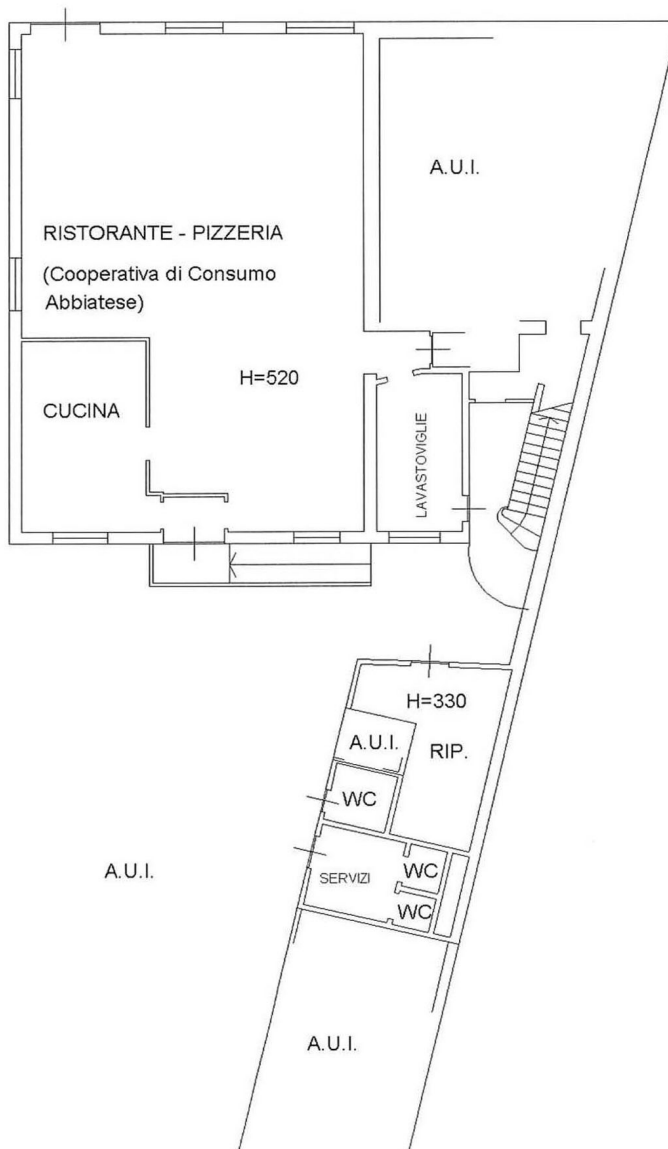
Compilata da:
Milani Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Varese

N. 2081

Scheda n. 1

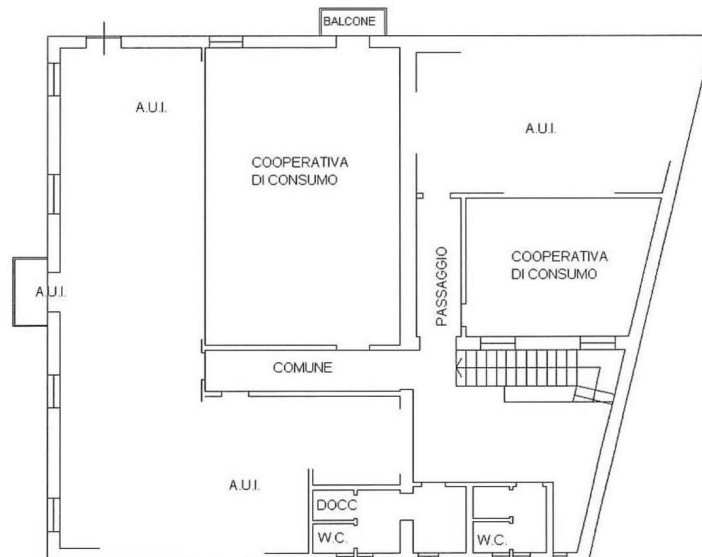
Scala 1:200

VIA VITTORIO VENETO



PIANO TERRENO - T - H=520

Ultima planimetria in atti



PIANO PRIMO - 1° - H=360

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0110270 del 07/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tradate

Via Vittorio Veneto

civ. 93

Identificativi Catastali:

Sezione: AB

Foglio: 12

Particella: 2327

Subalterno: 507

Compilata da:

Milani Maurizio

Iscritto all'albo:

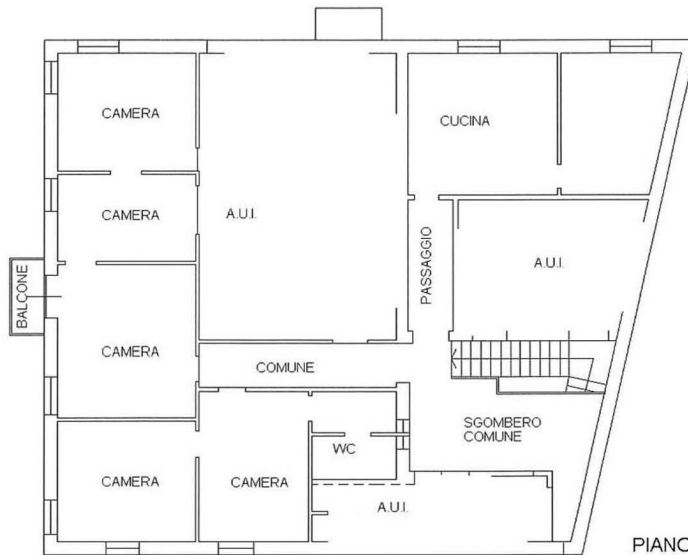
Geometri

Prov. Varese

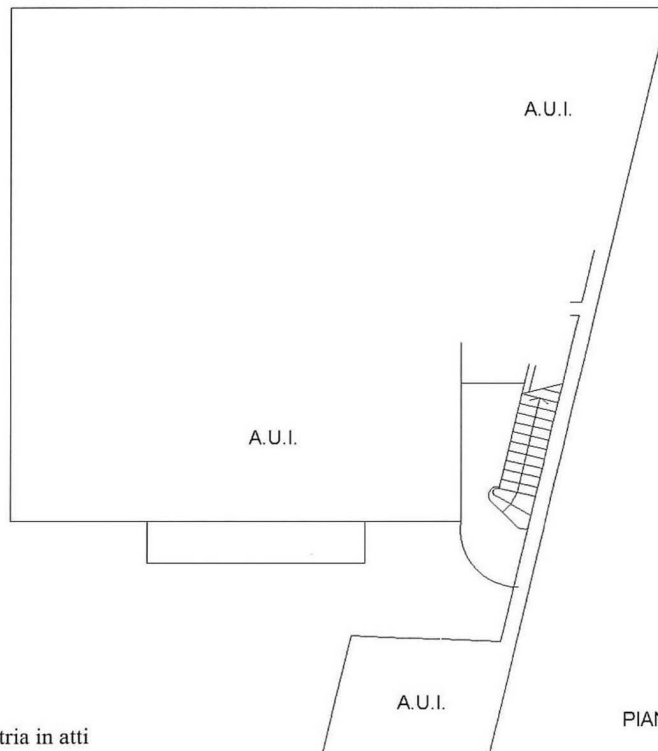
N. 2081

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO - 1° - H=360

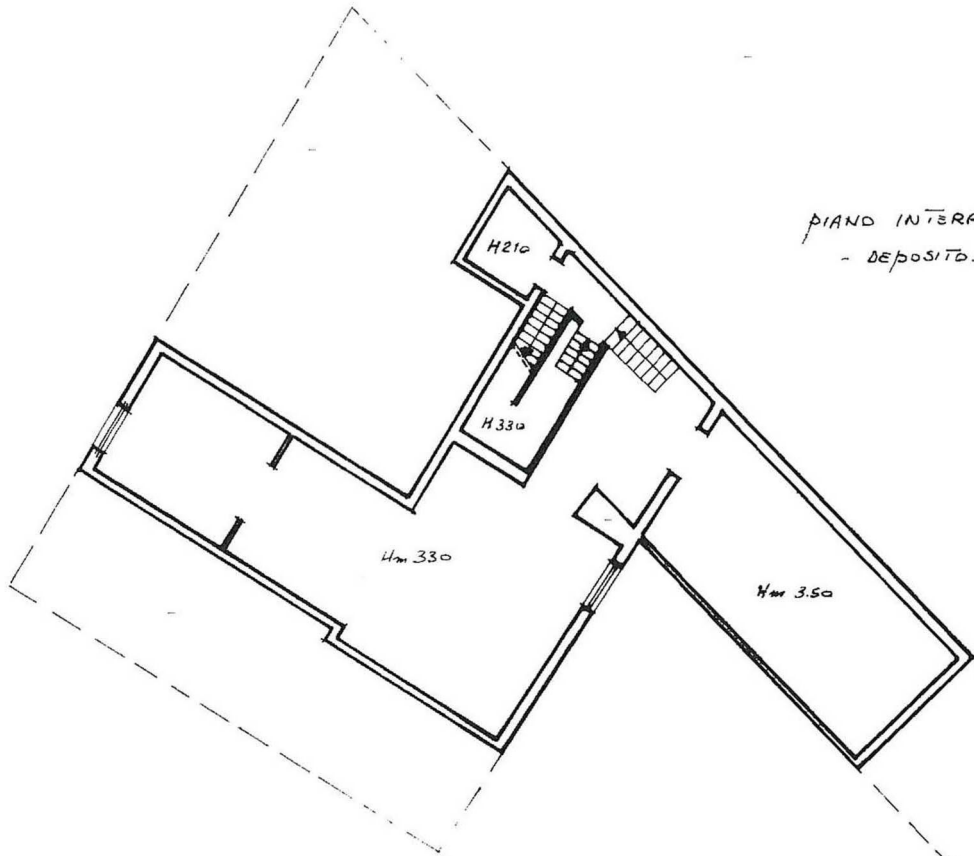


PIANO TERRENO - T - H=520

Ultima planimetria in atti

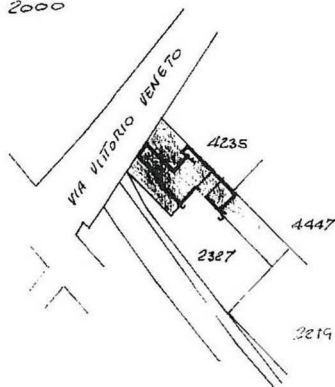


Planimetria di un edificio in Comune di **IRADATE - AB** via **VITTORIO VENETO**

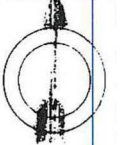


PIANO INTERRATO S1.
- DEPOSITO, RIPOSTIGLI -

ESTRATTO DI MAPPA -
SEZ. CENS. ABBIADE GUAZZONE
Rapp. 1:2000



ORIENTAMENTO

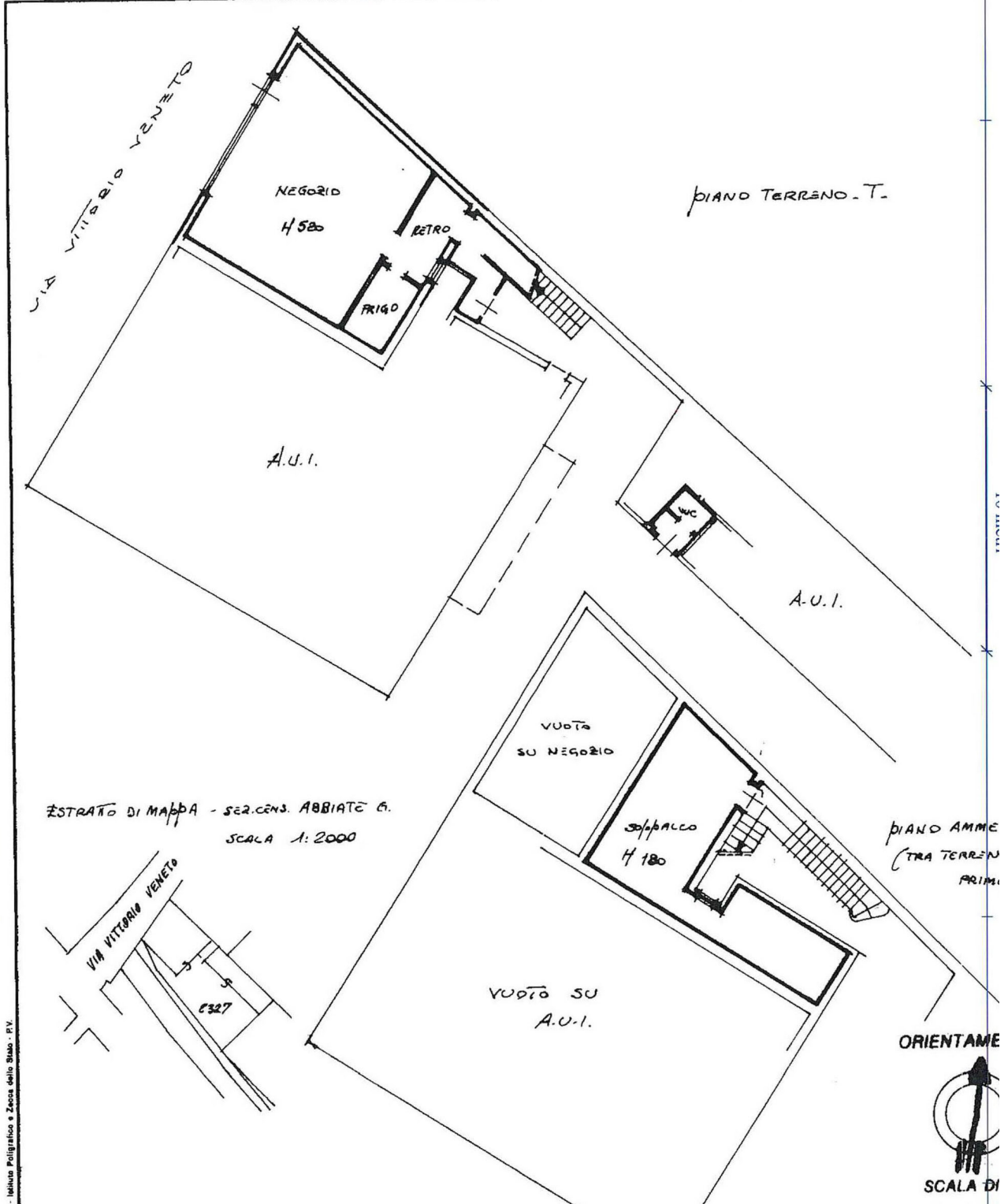


SCALA DI 1:1000

UFFICIO TECNICO
RISERVATO ALL'UFFICIO



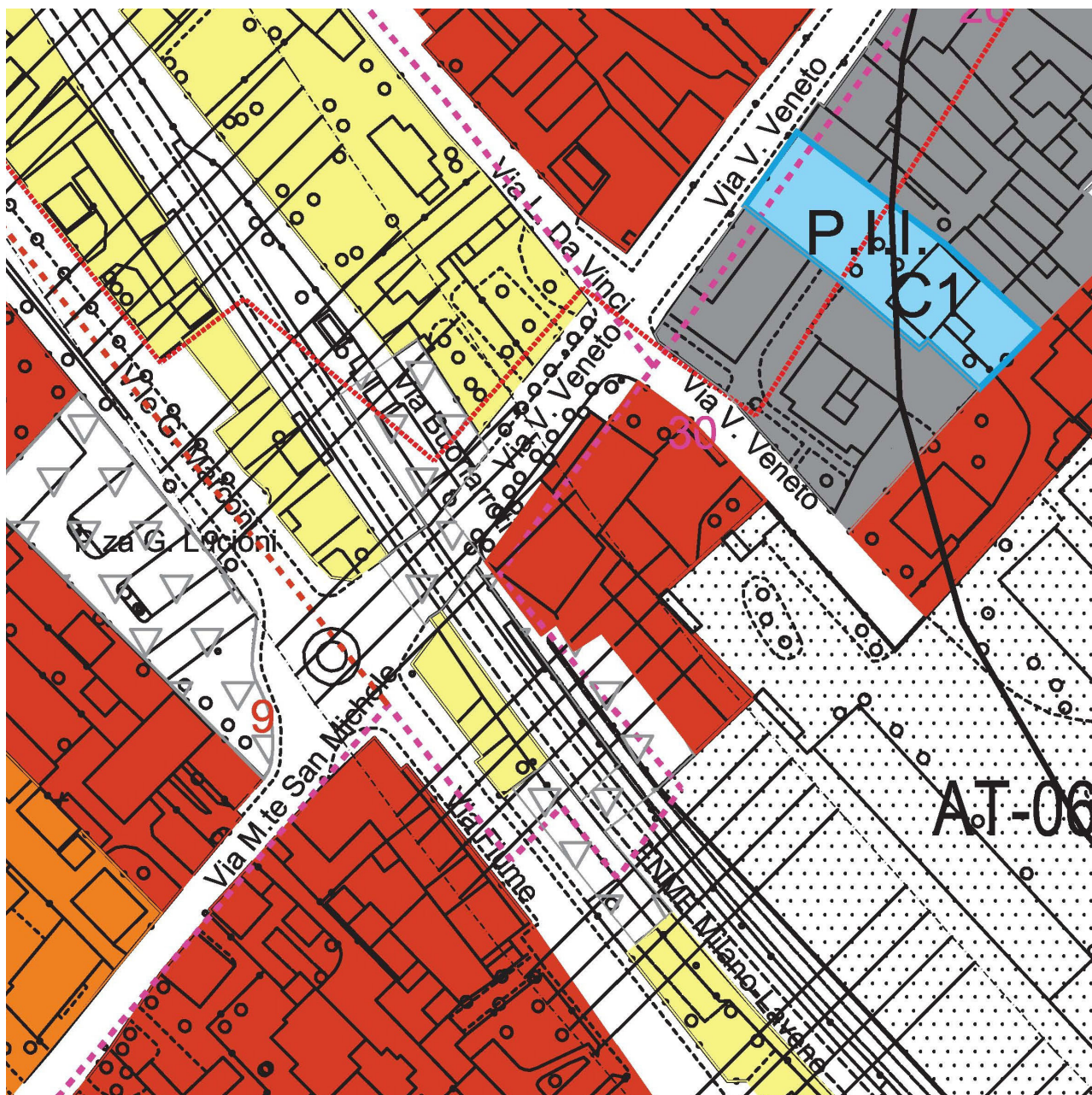
Planimetria di u.i.u. in Comune di TRADATE / AS via VITTORIO VENETO civ.



Studio Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Inquadramento urbanistico

Il comune di Tradate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2022 Approva la variante nr. 9 del PGT nella quale l'edificio viene collocato nell'Ambito di completamento 3.



Descrizione interventi in progetto

L'ipotesi progettuale prevede la ristrutturazione completa dell'edificio principale, la demolizione dell'edificio accessorio e la realizzazione di un nuovo accesso carraio da Via Alfieri, previa acquisizione di una porzione di piazzale del complesso industriale "ex Nardi".

La riqualificazione dell'immobile principale permetterà il riutilizzo di tutti gli spazi attualmente non fruibili; al piano terreno è prevista la realizzazione di un salone pluriuso e il ripristino dello spazio adibito a negozio, mentre al piano primo saranno realizzati degli spazi da destinare a sedi per associazioni presenti sul territorio.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere una fase preliminare di indagini e diagnostica sulle strutture, in particolare per quanto attiene i solai del piano primo.

Già in questa fase è evidente la necessità di intervenire con completo rifacimento della copertura, in quanto l'attuale struttura lignea evidenzia criticità difficilmente risolvibili con interventi puntuali di riparazione.

Anche per l'ultimo solaio è ipotizzabile un completo rifacimento, in quanto per la maggior parte della sua estensione risulta appeso alle strutture in legno della copertura.

Per consentire l'installazione di un vano ascensore è prevista la demolizione e rifacimento del vano scala esistente.

Per garantire il rispetto dei requisiti di isolamento termico dell'edificio, e al fine di mantenere in essere le facciate su Via Vittorio Veneto e sulla sede ferroviaria, che presentano elementi architettonici di pregio, si prevede la realizzazione di una contro-parete isolata interna sia al piano terreno che al piano primo.

Esternamente è prevista la completa demolizione dell'edificio accessorio, in quanto non funzionale al riutilizzo degli spazi e ostacolo nella realizzazione di un nuovo accesso carraio su Via Nardi.

La necessità di realizzare il nuovo accesso, previa acquisizione delle aree necessarie, si rende di fatto indispensabile per poter accedere agevolmente al piazzale, in quanto l'accesso esistente risulta compromesso dalla realizzazione del sottopasso ferroviario.

ATTIVITA' LAVORATIVA	MESE 1	MESE 2	MESE 3	MESE 4	MESE 5	MESE 6	MESE 7	MESE 8	MESE 9	MESE 10	MESE 11	MESE 12	MESE 13	MESE 14	MESE 15	MESE 16
ALLESTIMENTO DEL CANTIERE	■															
DEMOLIZIONI PER NUOVO ACCESSO	■	■														
RIFACIMENTO SOLAIO P2	■	■	■	■	■											
RIFACIMENTO COPERTURA		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
DEMOLIZIONI INTERNE						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
REALIZZAZION E VESPAI						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
RIFACIMENTO CORPO SCALA E ASCENSORE						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
OPERE EDILI INTERNE								■	■	■	■	■	■	■	■	■
IMPIANTI									■	■	■	■	■	■	■	■
SERRAMENTI										■	■	■	■	■	■	■
FINITURE INTERNE												■	■	■	■	■
VIABILITA' E SOTTOSERVIZI															■	■

STIMA ECONOMICA D'INTERVENTO

NUME	DESCRIZIONE DEI LAVORI	IMPORTO
1	ALLESTIMENTO CANTIERE	2.000 €
2	FORMAZIONE IMPIANTO ELETTRICO DI CANTIERE	300 €
3	SANIFICAZIONE	300 €
4	FORMAZIONE PONTEGGIO	11.687 €
5	DEMOLIZIONE MANTO DI COPERTURA	3.942 €
6	DEMOLIZIONE PICCOLA ORDITURA	2.760 €
7	DEMOLIZIONE GROSSA ORDITURA	4.731 €
8	RIMOZIONE CANALI	271 €
9	RIMOZIONE PLUVIALI	225 €
10	COPERTURA - GROSSA ORDITURA	17.740 €
11	COPERTURA - PICCOLA ORDITURA	14.981 €
12	COPERTURA - SOTTOMANTO	12.615 €
13	COPERTURA - BARRIERA VAPORE	5.519 €
14	MANTO DI COPERTURA	14.587 €
15	CANALI-PLUVIALI	5.536 €
16	LINEA VITA	2.200 €
17	VELUX ACCESSO COPERTURA	400 €
18	SMALTIMENTO ARREDI INTERNI - INSEGNE	500 €
19	DISMISSIONE IMPIANTO ELETTRICO	200 €
20	DISMISSIONE IMPIANTO IDRICO RISCALDAMENTO - GAS METANO	200 €
21	RIMOZIONE IMPIANTO MECCANICO AREAZONE	200 €
22	RIMOZIONE SERRANDE	1.348 €
23	RIMOZIONE SERRAMENTI VETRINE	1.348 €
24	RIMOZIONE SERRAMENTI CON AVVOLGIBILI	1.508 €
25	RIMOZIONE SERRAMENTI INTERNI	650 €
26	RIMOZIONE SANITARI	175 €
27	DEMOLIZIONE TAVOLATI	2.632 €
28	DEMOLIZIONE CORPO SCALA	2.164 €
29	DEMOLIZIONE MURATURA PORTANTE	312 €
30	SCROSTAMENTO PARETI	4.940 €
31	DEMOLIZIONE PAVIMENTO	4.040 €
32	OPERE PROVVISORIALI	3.232 €
33	DEMOLIZIONE SOLAI	13.529 €
34	SCAVO	1.980 €
35	CALCESTRUZZO PER SOTTOFONDAZIONE	233 €
36	CALCESTRUZZO PER FONDAZIONI	730 €
37	FERRO OPERE IN C.A. - FONDAZIONI	1.008 €
38	CASSERI - FONDAZIONI	112 €
39	CALCESTRUZZO PER STRUTTURE IN ELEVAZIONE	3.483 €
40	FERRO OPERE IN C.A. - STRUTTURE IN ELEVAZIONE	4.426 €
41	CASSERI - STRUTTURE IN ELEVAZIONE	9.785 €
42	REALIZZAZIONE NUOVO CORPO SCALA	3.000 €
43	SOLAIO	22.501 €
44	CONSOLIDAMENTO SOLAIO	8.928 €
45	VESPAIO H cm 50	7.580 €
46	REALIZZAZIONE COLONNE DI SCARICO / ESALAZIONE	900 €
47	INTONACI SU MURI ESISTENTI	10.681 €
48	MASSETTI IMPIANTI	6.462 €
49	PARETI CARTONGESSO	10.477 €
50	PARETI CARTONGESSO BAGNI	7.345 €
51	CONTROPARETI IN CARTONGESSO	20.379 €
52	RASATURA INTONACO	4.108 €
53	CONTROSOFFITTO - LASTRE	17.750 €

NUME	DESCRIZIONE DEI LAVORI	IMPORTO
54	PAVIMENTI	17.242 €
55	PAVIMENTI - BAGNI	1.085 €
56	RIVESTIMENTI	3.822 €
57	RIPRISTINO FACCIATE	37.205 €
58	PORTE - SCRIGNO	4.000 €
59	PORTE	2.800 €
60	PORTA BLINDATA	6.000 €
61	FORNITURA E POSA SERRAMENTI ESTERNI	16.971 €
62	FORNITURA E POSA AVVOLGIBILI SERRAMENTI ESTERNI	4.148 €
63	FORNITURA E POSA SERRAMENTI VETRINE	23.590 €
64	POSA SERRANDE VETRINE	9.246 €
65	ASSISTENZE IMPIANTI ELETTRICI	12.300 €
66	ASSISTENZE IMPIANTI MECCANICI	12.000 €
67	DEMOLIZIONE EDIFICIO ACCESSORIO	9.800 €
68	RIPRISTINO PAVIMENTAZIONE SU EDIFICO DEMOLITO	1.650 €
69	RIMOZIONE AUTOBLOCCANTI	1.440 €
70	REALIZZAZIONE RAMPА DISABILI	1.000 €
71	CORTILE - DEMOLIZIONE RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE - ACQUE NERE	300 €
72	REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE	525 €
73	REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE - POZZETTI	450 €
74	REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE - CADITOIE	450 €
75	SCAVO PER POZZO PERDENTE	945 €
76	REALIZZAZIONE NUOVO POZZO PERDENTE	800 €
77	REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA ACQUE NERE	800 €
78	REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA ACQUE NERE - POZZETTI	300 €
79	REALIZZAZIONE NUOVA RETE TELEFONICA	100 €
80	REALIZZAZIONE NUOVA RETE TELEFONICA - POZZETTI	300 €
81	REALIZZAZIONE NUOVA RETE IDRICA	96 €
82	REALIZZAZIONE NUOVA PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI	4.000 €
83	DEMOLIZIONE MURO RECINZIONE IN LASTRE PREABBRICATE	119 €
84	DEMOLIZIONE PAVIMENTAZIONE ESISTENTE	1.000 €
85	SCAVO SBANCAMENTO	600 €
86	CLS NUOVO MURO DI RECINZIONE	608 €
87	CASSERI PER NUOVO MURO DI RECINZIONE EX FRONTE BOX	648 €
88	FERRO PER NUOVO MURO DI RECINZIONE EX FRONTE BOX	749 €
89	RETE METALLICA	405 €
90	REALIZZAZIONE RETE ACQUE METEORICHE	525 €
91	POSA CADITOIE	600 €
92	REALIZZAZIONE CASSONETTO STRADALE	619 €
93	POSA CORDOLI	705 €
94	REALIZZAZIONE MARCIAPIEDE CABINA ELETTRICA	697 €
95	REALIZZAZIONE AIUOLA	220 €
96	ASFALTO	3.252 €
97	ASCENSORE	25.000 €
98	IMPIANTI ELETTRICI	40.000 €
99	IMPIANTI MECCANICI	50.000 €
100	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	12.000 €
	TOTALE OPERE	589.750 €

QUADRO E CONOMICO

A ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI

1 ACQUISIZIONE AREE NUOVO ACCESSO	3.000 €
2 ACQUISIZIONE UNITA' PROP. MUSSETTA	60.000 €
TOTALE	63.000 €

B OPERE IN PROGETTO

1 ALLESTIMENTO CANTIERE	14.287 €
2 DEMOLIZIONI	36.978 €
3 RIFACIMENTO COPERTURA	85.506 €
4 CONSOLIDAMENTO STATICO E OPERE STRUTTURALI	61.787 €
5 OPERE EDILI GENERICHE	163.736 €
6 SERRAMENTI	66.755 €
7 ASCENSORE	25.000 €
8 IMPIANTI ELETTRICI	40.000 €
9 IMPIANTI MECCANICI	50.000 €
10 IMPIANTO IDRICO SANITARIO	12.000 €
11 DEMOLIZIONE EDIFICIO ACCESSORIO	11.450 €
12 NUOVO ACCESSO E PARCHEGGI ESTERNI	10.746 €
13 PIAZZALE INTERNO	11.506 €
TOTALE	589.750 €
IMPREVISTI 5%	29.488 €
TOTALE	619.238 €

C SPESE TECNICHE

1 PROGETTO PRELIMINARE	8.200 €
1 PROGETTO - DL - ARCHITETTONICHE	85.000 €
2 PROGETTO - DL - COLLAUDO STRUTTURE	22.000 €
3 PROGETTO - DL - IMPIANTI	13.000 €
4 COORDINAMENTO SICUREZZA - PROG. - ESEC.	10.000 €
TOTALE	130.000 €

RIEPILOGO

A ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI	63.000 €
B OPERE IN PROGETTO	619.238 €
C SPESE TECNICHE	130.000 €
D IVA SU OPERE IN PROGETTO	136.232 €
E IVA E CASSA SU COMPETENZE PROFESSIONALI	36.530 €
TOTALE	985.000 €