



# Città di Guardiagrele

(Provincia di Chieti)

Settore II

Tecnico / Urbanistica - LL.PP. - Ambiente

Piazza San Francesco, 12 C.A.P. 66016 – P.IVA n. 00239980691

Sito internet: [www.guardiagrele.gov.it](http://www.guardiagrele.gov.it) - P.E.C.: [comune.guardiagrele@pec.it](mailto:comune.guardiagrele@pec.it)



## **RICOGNIZIONE FABBRICATO**

### **PATER MONTIUM**

(DATA 21 SETTEMBRE 2021)

### **VERBALE DI CONSISTENZA**

### **STIMA COSTI MANUTENZIONE**

Il Tecnico  
Geom. Luigi SCIOLI

Data, Novembre 2021

Il sottoscritto Geom. Luigi SCIOLI assistito dal Sig. Alessandro TARABORRELLI, in data 21 settembre 2021 in Guardiagrele nella Località Bocca di Valle sull'immobile comunale denominato "Pater Montium" si è eseguito sopralluogo per la compilazione del verbale di consistenza.

La ricognizione effettuata in loco supportata dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica prodotta, in sintesi ha rilevato la seguente consistenza dopo l'ultimo sopralluogo dell'anno 2018 e alla stima dei costi di manutenzione necessari per consentire la stesura del bando inerente alla conduzione e gestione dell'immobile.

## **1) RILEVAZIONE CONSISTENZA E SPECIFICA INTERVENTI**

### **BLOCCO CORPO A**

#### **Pianta Piano Seminterrato**

- n. 1 Locale deposito.
- n. 1 Locale tecnologico (sono presenti n. 3 serbatoi in acciaio zincato di accumulo riserva idrica e gruppo pompa autoclave). → **INTERVENTI: Si rileva che l'impianto è sicuramente da sottoporre a revisione ordinaria/straordinaria del gruppo di pressurizzazione, l'igienizzazione dei serbatoi idrici di accumulo, prove di carico e tenuta dell'impianto etc.**

#### **Pianta Piano Terra**

- n. 1 Locale sala conferenze (parzialmente occupato da tavoli e sedie in legno). → **INTERVENTI: Si rileva che il locale presenta problemi del tipo igienico-sanitario, cagionati da risalita di umidità alla base delle pareti perimetrali, eliminabile con un intervento di risanamento localizzato degli intonaci e tinteggiatura etc.**
- n. 1 Locale servizi igienici (composto da n.1 antibagno, n.2 W.C. e da n.1 bagno disabili, completo di ogni accessorio, nonché di un caldaia murale). → **INTERVENTI: Si rileva che il locale presenta problemi del tipo igienico-sanitario, cagionati da infiltrazioni di acque meteoriche, eliminabile con un intervento di risanamento localizzato degli intonaci e tinteggiatura etc.**
- n. 2 Locali ripostiglio (parzialmente occupati da materiali vari).
- n. 1 Locale receptions e guardaroba (parzialmente occupati da n.2 banconi, scaffalatura, appendiabiti in acciaio e sedie conferenze e materiale vario).
- n. 1 Locale sala pranzo (parzialmente occupato da tavoli e sedie in legno).
- n. 1 Locale servizi igienici (composto da n.1 antibagno, n.2 W.C. e da n.1 bagno disabili, completo di ogni accessorio, nonché di un caldaia murale).
- n. 1 Locale disimpegno cucina (parzialmente occupato da attrezzature e accessori).
- n. 1 Locale servizi igienici cucina (composto da n.1 antibagno, n.1 W.C. e da n.1 ripostiglio) completo di ogni accessori).
- n. 1 Locale cucina (parzialmente occupato da piani di lavoro e mobili in acciaio inox, fuochi con relativa cappa, forno, congelatore, attrezzature e accessori vari).

- n. 1 Locale deposito (parzialmente occupato da piani di lavoro, scaffalature metalliche, cella frigorifera, attrezzature, accessori e materiali vari). → **INTERVENTI: Si rileva che il locale richiede la tinteggiatura, e della verifica di funzionamento di tutte le attrezzature presenti (piani di cottura, forni, frigoriferi e congelatori etc.).**
- n. 2 Locali con locale WC occupati da Associazione;

#### **Pianta Piano Primo**

- n. 1 Gradinata interna di collegamento tra il piano terra e primo completo di impianto montascale.
- n. 1 Locale soggiorno/disimpegno (parzialmente occupato da n.2 poltroncine singole, n.1 poltrona a tre posti e n. 2 tavolini in legno).
- n. 1 Corridoio (1) di collegamento al blocco camere e servizi igienici ostello H1 e H2, nonché alla gradinata di collegamento agli appartamenti al piano secondo.
- n. 1 Locale tecnologico a servizio del blocco camere e servizi igienici ostello H1 e H2 (caldaia murale e bollitore).
- n. 1 Locale camera ostello H1 (composto da n. 9 letti singoli completi di corredo e n.3 mobiletti in legno).
- n. 1 Locale camera ostello H2 (composto da n. 8 letti singoli completi di corredo e n.3 mobiletti in legno).
- n. 2 Locali servizi igienici ostello H1 e H2 (composto da n. 1 antibagno, n. 1 W.C., n. 1 doccia e da n. 1 bagno disabili, completo di ogni accessorio).
- n. 1 Corridoio (2) di collegamento al blocco camere e soggiorno/disimpegno, nonché alla gradinata di collegamento agli appartamenti al piano secondo.
- n. 1 Locale camera 18 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori). → **INTERVENTI: Si rileva che il locale è INAGIBILE, poiché presenta problemi di tipo igienico-sanitario, cagionati da infiltrazioni di acque meteoriche risolvibili con un intervento mirato per l'eliminazione delle infiltrazioni e risanamento localizzato degli intonaci e tinteggiatura etc.**
- n. 1 Locale camera 19 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale ripostiglio - (composto da scaffalature e corredi per letti).
- n. 1 Locale camera 20 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).

- n. 1 Locale camera 21 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale camera 22 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale camera 23 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n. 1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 terrazzo esterno (solarium). → **INTERVENTI: Si rileva che il terrazzo esterno presenta problemi alla pavimentazione la quale è danneggiata, pertanto si rende necessario l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con rimozione e rifacimento della pavimentazione e dei battiscopa e l'impermeabilizzazione etc.**

#### **Pianta Piano Secondo**

- n. 1 Gradinata interna di collegamento tra il piano terra, piano primo e piano secondo (appartamento A1).
- n. 1 Appartamento A1 parzialmente arredato (composto da n.1 ingresso, n.1 corridoio, n.1 ripostiglio, n.1 cucina, n.1 bagno, n.1 camera matrimoniale, n.3 camere singole, n.1 caldaia murale).
- n. 1 Gradinata interna di collegamento il piano terra, piano primo e piano secondo (appartamento A2 e A3).
- n. 1 Appartamento A2 parzialmente arredato (composto da n.1 ingresso, n.1 corridoio, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n. 1 cucina, n.2 camere singole, n.1 camera matrimoniale, n.1 caldaia murale)
- n. 1 Appartamento A3 parzialmente arredato (composto da n.1 ingresso, n.1 disimpegno, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 camera singola, n.2 camere matrimoniali completi di bagni, n.1 caldaia murale). → **Si rileva che il locale è INAGIBILE, poiché presenta problemi di tipo igienico-sanitario, cagionati da infiltrazioni di acque meteoriche risolvibili con un intervento mirato per l'eliminazione delle infiltrazioni e risanamento localizzato degli intonaci e tinteggiatura etc.**

#### **BLOCCO CORPO B**

##### **Pianta Piano Terra**

- n.1 Ingresso/disimpegno di collegamento al bar, sala pranzo, pizzeria e al blocco camere ostello.
- n.1 Locale bar (composto da bancone, mensole, suppellettili e arredo vario).
- n.1 Locale sala bar (composto da tavolini e sedie).
- n.1 Locale disimpegno bar di collegamento al locale pizzeria (composto da arredi vari).
- n.1 Locale disimpegno locale bar/servizi igienici.
- n.1 Locale servizi igienici bar (composto da n.1 antibagno e n. 1 WC completo di tutti gli accessori).

- n. 1 Locale sala pizzeria (parzialmente occupato da tavoli, sedie e palco in legno nonché di frigorifero bevande).
- n. 1 Locale cucina pizzeria (composto da n.1 braceria in muratura, n.1 forno a legna, n.1 angolo lavello, mobili in acciaio inox e accessori vari).
- n. 4 Stufe a gas-metano;

#### **Pianta Piano Primo**

- n. 1 Gradinata interna in acciaio di collegamento tra il piano terra e primo.
- n. 1 Disimpegno e corridoio (3) di collegamento al blocco camere e servizi igienici ostello H12 e H16 e soggiorno/disimpegno del Corpo Blocco A.
- n. 1 Locale camera H12 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n. 2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n. 1 armadio, n. 1 attaccapanni a parete, n. 1 tenda nonché di n. 1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale camera H14 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n. 1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale camera H15 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).
- n. 1 Locale camera H16 - (composto da n.1 letto matrimoniale completi di corredo, n.2 comodini, n.1 tavolo, n.1 sedia, n.1 armadio, n.1 attaccapanni a parete, n.1 tenda nonché di n.1 bagno completo di lavabo, WC, bidet, piatto doccia, specchio e relativi accessori).

#### **BLOCCO CORPO C**

##### **Pianta Piano Seminterrato**

- n. 4 Box Garage.
- n. 1 Gradinata interna di collegamento tra il piano seminterrato, piano terra e piano primo.

##### **Pianta Piano Terra**

- n. 1 Gradinata interna di collegamento tra il piano seminterrato, piano primo.
- n. 1 Locali da adibire ad associazione (composto da n.1 ingresso, n.1 corridoio, n.1 ripostiglio, n. 6 locali, n.1 caldaia murale).

##### **Pianta Piano Primo**

- n. 1 Gradinata interna di collegamento tra il piano seminterrato, piano primo.
- n. 1 Appartamento C1 parzialmente arredato (composto da n.1 cucina, n.1 disimpegno, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 camera singola, n.1 camera matrimoniale, n.1 caldaia murale).
- n. 1 Appartamento C2 parzialmente arredato (composto da n.1 cucina, n.1 ingresso, n.1 disimpegno, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 camera singola, n.1 camera matrimoniale, n.1 caldaia murale).

## COPERTURE

- Corpo A - Le coperture dei corpi scala si presentano in cattivo stato di manutenzione con problemi strutturali su di uno con pericolo di caduta di elementi e d'impermeabilizzazione su entrambi. → **INTERVENTI:** Si rileva che la copertura necessita di manutenzione straordinaria urgente al fine di eliminare i pericoli di caduta di elementi dall'alto e l'eliminazione delle infiltrazioni a danno delle sottostanti strutture e locali.
- Corpo B - La copertura posta sul prospetto d'ingresso si presenta danneggiata con tegole divelte e in più parti mancanti. → **INTERVENTI:** Si rileva che la copertura necessita di manutenzione straordinaria urgente al fine di eliminare i pericoli di caduta di elementi dall'alto nonché garantire l'integrità dell'intera falda di copertura.
- Corpo C - La copertura non presenta problematiche particolari.
- Corpo A - B e C - → **INTERVENTI:** Si rileva che la necessità di provvedere all'ispezione attenta di tutte le falde di copertura per l'individualizzazione di criticità particolari, la pulizia di tutti i canali di gronda e sostituzione di quelli danneggiati ove necessario, come pure l'ispezione e pulizia di tutti i discendenti pluviali.

## IMPIANTI TERMICI

- Corpo A - B e C - Il fabbricato è dotato di caldaie autonome a gas metano per le quali non si dispongono di certificazione e libretti di impianto ne tantomeno se gli stessi sono funzionanti. → **INTERVENTI:** Si rileva che le caldaie murali sono da sottoporre a controllo ordinaria/straordinario per il rilascio della certificazione e conformità alle norme vigenti in materia (libretto di impianto etc.), oltre a verificarne il loro funzionamento, attività necessaria per la programmazione ed esecuzione di riparazioni ove occorrenti.
- Corpo A - B e C - → Si rileva inoltre che per l'effettuazione degli interventi sopra rilevati i corpi di fabbrica non sono dotati di utenze gas-metano attive in quanto dismesse.

## IMPIANTI ELETTRICI E TELEFONIA

- Corpo A - B e C - Il fabbricato è dotato d'impianto elettrico con contatori, quadri linee, punti luce e comando per il quali non si dispongono di certificazione. → **INTERVENTI:** Si rileva che l'impianto elettrico è da sottoporre a controllo per la verifica di conformità alle norme vigenti in materia, oltre per verificare il perfetto funzionamento e l'eventuale adeguamento e/o riparazione.
- Corpo A - B e C - → Si rileva inoltre che per l'effettuazione degli interventi sopra rilevati i corpi di fabbrica non sono dotati di utenze ENEL e Telefoniche attive poiché dismesse.

## IMPIANTI IDRICI E SANITARI

Corpo A - B e C - Il fabbricato è dotato d'impianto idrico e impianti sanitari. → **INTERVENTI:** Si rileva che l'impianto idrico e l'impianto idrico-sanitari sono da sottoporre a revisione ordinaria per verificarne il corretto funzionamento e l'eventuale riparazione ove occorrente.

- Corpo A - B e C - → Si rileva inoltre che per l'effettuazione degli interventi sopra rilevati i corpi di fabbrica non sono dotati di utenze Idriche poiché dismesse.

#### **AREE DI PERTINENZA**

- Le aree di pertinenza si presentano in uno stato di totale abbandono con presenza di vegetazione spontanea (erbacce, polloni etc), che ostacolano l'uso degli spazi esterni e in particolare si evidenzia quanto segue:
  - Corpo A - Il terreno dell'area è parzialmente occupato da un orto utilizzato da privato;
  - Corpo B - La pavimentazione in betonella del cortile d'ingresso è interessata da erbe infestanti.

#### **ALTRO**

Corpo A - B e C - → **INTERVENTI:** Si rileva che Il fabbricato richiede l'esecuzione di lavori attinenti alla pulizia straordinaria e igienizzazione di tutti gli ambienti, alla pulizia di infissi e vetrate, alla revisione di infissi e serramenti (finestre, porte finestre, tapparelle, vetrate, porte interne etc.).

## 2) STIMA COSTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Lo studio di fattibilità tecnico economica dei lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato Pater Montium sito in Località Bocca di Valle, sono stati stimati nell'importo complessivo di € 111.000,00.

### QUADRO ECONOMICO DI SPESA:

A1) STIMA CAT. 1 - OPERE PROVVISORIALI .....	€.	11.000,00
A2) STIMA CAT. 2 - MANUTENZIONE PROSPETTI .....	€.	30.000,00
A3) STIMA CAT. 3 - MANUTENZIONE TERRAZZO E COPERTURE .....	€.	17.000,00
A4) STIMA CAT. 4 - MANUTENZIONE INTERNE E FINITURE .....	€.	15.000,00
A5) STIMA CAT. 5 - MANUTENZIONE INFISSI E SERRAMENTI .....	€.	4.000,00
A6) STIMA CAT. 6 - MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI .....	€.	10.000,00
A7) STIMA CAT. 7 - PULIZIA AMBIENTI E SANIFICAZIONE .....	€.	3.000,00
A2) ONERI SPECIALI PER LA SICUREZZA .....	€.	1.500,00
<b>A) IMPORTO LAVORI .....</b>	<b>€.</b>	<b>81.000,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
B1) IVA AL 22% .....	€.	17.820,00
B2) SPESE TECNICHE PER INCARICHI ESTERNI (PROGETTAZIONE, ATTIVITÀ PRELIMINARI, COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E CONTABILITÀ) .....	€.	5.000,00
B3) COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE ESECUTIVA .....	€.	1.500,00
B4) ACCANT. ART. 113 D.LGS. 50/2016 (2,00%) .....	€.	1.620,00
B5) SPESE PER ALLACCIAMENTO UTENZE .....	€.	1.000,00
B6) IMPREVISTI .....	€.	3.060,00
<b>SOMMANO .....</b>	<b>€.</b>	<b>30.000,00</b>
<b>C) IMPORTO TOTALE LAVORI (A + B) .....</b>	<b>€.</b>	<b>111.000,00</b>

Tanto si relazione per quanto di competenza, per i successivi adempimenti del caso.

Guardiagrele, Novembre 2021

Geom. Luigi SCIOLI