



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari

**INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S. ELIA A
CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ AREA**

**FASE II - 1° STRALCIO
UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI
CUP J24B15000040002**

Lotti 16-29

Progetto esecutivo

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
QUADRO TECNICO ECONOMICO**

Progettista

Ing. Giulio Barca

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulio Barca

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DEFINIZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI	4
3. QUADRO TECNICO ECONOMICO	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA	6
5. LAVORAZIONI PREVISTE.....	6
6. PIANI DI SICUREZZA	7

1. PREMESSA

All'interno del programma definito dalla D.G.R. n. 52/45 del 23.12.2014 avente ad oggetto "Programmi integrati di riqualificazione urbana" di cui alle D.G.R. n. 49/30 del 26.11.2013 e Delib.G.R. n. 1/19 del 17.1.2014, "Risanamento e recupero del quartiere S.Elia" - D.G.R. n. 47/10 del 16.11.2006 e n. 26/5 del 24.5.2011 e interventi urgenti di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica - Rimodulazione e stanziamento risorse", come modificata dalla D.G.R. n. n. 9/40 del 10.03.2015, è stato definito il progetto volto alla definizione degli accordi quadro in base ai quali affidare, in un periodo di tempo della durata di sei mesi, i lavori di manutenzione straordinaria e riparazione degli immobili di proprietà dell'AREA – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari ubicati nel quartiere di S. Elia, in particolare nei complessi "Del Favero" e "Delle Lame". Detto progetto prevedeva uno stanziamento complessivo di € 5.303.874,52 e, al fine di consentire la partecipazione alle piccole e medie imprese e garantire la contemporanea esecuzione dei lavori, l'articolazione in ventinove lotti distinti e indipendenti, dotati di singola autonomia funzionale.

Con determinazione del Direttore Generale n. DG / 716 del 22/10/2015 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva per 22 lotti ed è stata resa la dichiarazione di gara infruttuosa per 7 lotti, successivamente oggetto di nuovo bando di gara.

Successivamente è stata disposta l'aggiudicazione definitiva per 5 lotti ed è stata resa la dichiarazione di gara infruttuosa per 2 lotti.

Si rende pertanto necessario redigere il presente progetto volto alla successiva aggiudicazione dei summenzionati 2 lotti non aggiudicati.

Il presente progetto viene pertanto redatto ai fini della definizione degli accordi quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base ai quali affidare, in un periodo di tempo della durata di dodici mesi, i lavori di manutenzione straordinaria e riparazione degli immobili di proprietà dell'AREA – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari ubicati nel quartiere di S. Elia, in particolare nei complessi "Del Favero" e "Delle Lame", in relazione ai lotti riportati di seguito:

Il presente progetto esecutivo viene pertanto redatto ai fini della definizione degli accordi quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base ai quali affidare, in un periodo di tempo della durata di dodici mesi, i lavori urgenti di manutenzione e riparazione degli immobili di proprietà dell'AREA ubicati nel quartiere di S. Elia, in particolare in continuità con gli interventi in corso d'esecuzione di cui sopra, in relazione ai lotti riportati nel seguito della presente relazione.

- **Lotto 16** Complesso delle lame – Palazzo Bodano – Via Schiavazzi 4/D;
- **Lotto 29** Complessi Del Favero e delle Lame - Impianti ascensore e barriere architettoniche;

Si definiscono le tipologie generali di intervento, la quantificazione degli importi necessari per far fronte agli interventi ed il periodo di tempo di riferimento, sulla base degli obiettivi Aziendali ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Il complesso "Del Favero" è composto da fabbricati multipiano che si articolano sulle piazze "De Muro" e "Lao Silesu". Gli alloggi sono del tipo duplex con scala interna e ingressi su ballatoio. Si compone di 265

alloggi. L'altezza massima è di circa 30 m, la superficie coperta complessiva di circa 5.400 mq. Nel complesso sono presenti 9 vani scala costituenti accesso indipendente ai vari blocchi, serviti in origine da 18 impianti ascensore e attualmente non tutti funzionanti.

1. Il complesso "Delle Lame" è composto da tre fabbricati multipiano della tipologia in linea. Complessivamente si compone di 433 alloggi suddivisi in maniera omogenea nei tre immobili. L'altezza massima è di circa 35 m, la superficie coperta complessiva di 5.300 mq. In ciascun fabbricato sono presenti 5 vani scala costituenti accesso indipendente. In origine erano presenti, per ciascun vano scala, due impianti ascensore. Attualmente solo parte degli ascensori è funzionante.

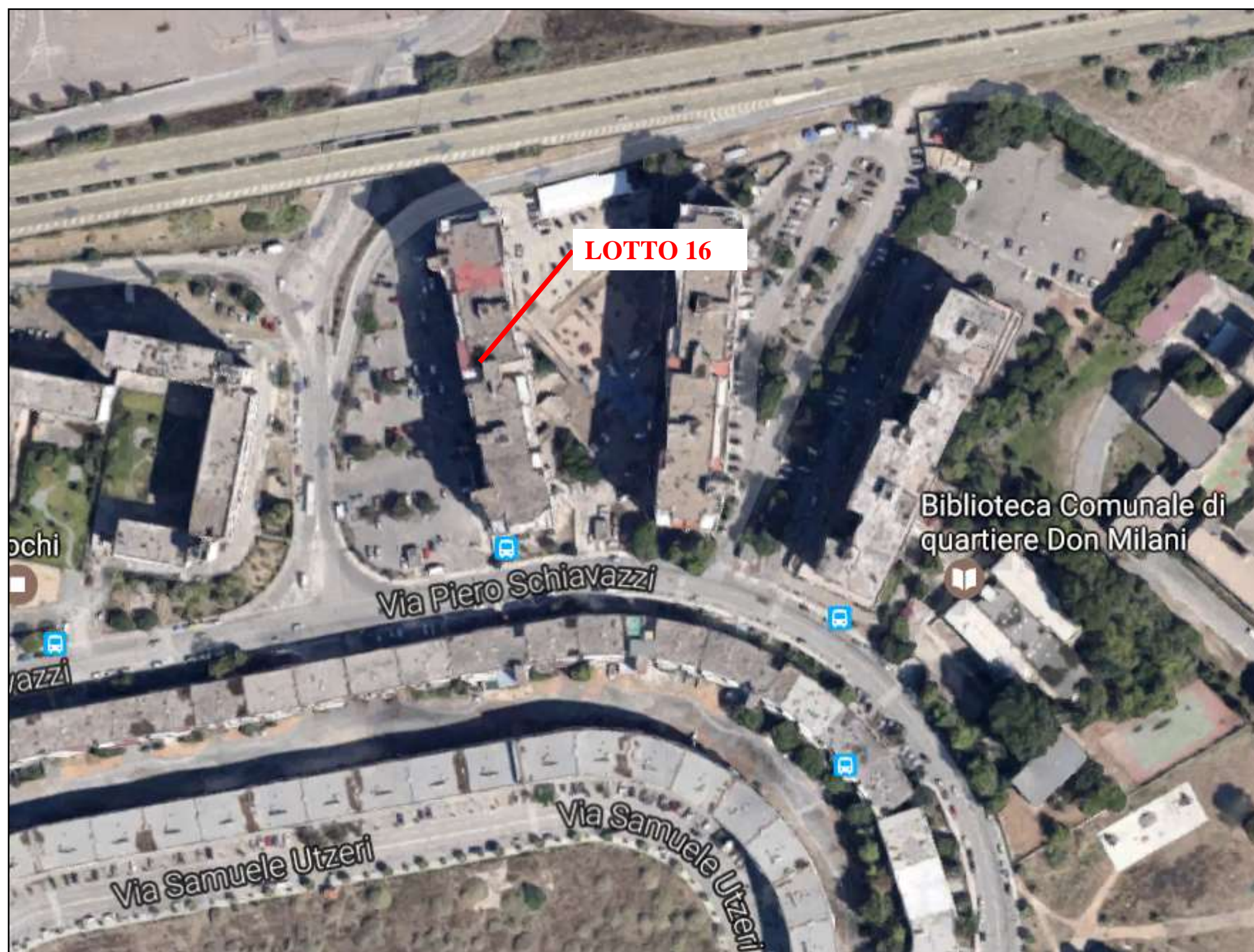
2. DEFINIZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI

Ciascun lotto distinto e indipendente, come rappresentati graficamente e analiticamente nel seguito della presente relazione, è dotato di singola autonomia funzionale,

Il lotto 16 si articola all'interno del fabbricato sito in via Schiavazzi 4/D facente parte del Complesso Delle Lame.

Il lotto 29 riguarda principalmente lavori sugli impianti ascensore e quelli comunque dedicati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

LOTTO 16



3. QUADRO TECNICO ECONOMICO

Si riportano di seguito il quadro tecnico economico dell'intero progetto e di ciascun lotto.

			Finanziamento complessivo	Progetto Lotto 16 Complesso delle lame – Palazzo Bodano – Via Schiavazzi 4/D	Progetto Lotto 29 Complessi Del Favero e delle Lame Impianti ascensore e barriere architettoniche
LAVORI					
	Lavori a misura		€ 363.481,18	€ 72.481,18	€ 291.000,00
	Sicurezza		€ 11.241,69	€ 2.241,69	€ 9.000,00
	Totale importo lavori da appaltare		€ 374.722,87	€ 74.722,87	€ 300.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
RAS max 10% di lavori	Imprevisti - Accantonamenti	1,5%	€ 5.620,84	€ 1.120,84	€ 4.500,00
	IVA Imprevisti	10%	€ 562,08	€ 112,08	€ 450,00
RAS max 19% di lavori	Spese Tecniche e generali	17,8%	€ 66.965,77	€ 13.353,53	€ 53.612,24
	IVA lavori	10%	€ 37.472,29	€ 7.472,29	€ 30.000,00
	Totale somme a disposizione		€ 110.620,98	€ 22.058,74	€ 88.562,24
	Importo totale del progetto		€ 485.343,85	€ 96.781,61	€ 388.562,24

4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA

E' previsto il perfezionamento di una accordo quadro con un singolo operatore economico per ciascun singolo lotto funzionale. I singoli appalti verranno affidati sulla base delle esigenze, definite di volta in volta, dalla Stazione Appaltante.

In relazione al singolo intervento da affidare in appalto, verrà redatto un ordine di lavoro (Odl) descrittivo delle lavorazioni da svolgersi corredato, se necessario, da altri elaborati grafici o di dettaglio.

5. LAVORAZIONI PREVISTE

Gli interventi interessano edifici ed unità immobiliari abitati e le rispettive aree di pertinenza, e a titolo meramente esemplificativo possono essere indicate le seguenti attività preponderanti:

- 1) Ricerca perdite idriche interne o esterne ai fabbricati ed eliminazione di acque;
- 2) Riparazione e realizzazione completa o parziale di nuovi servizi igienici;
- 3) Riparazione e realizzazione completa o parziale di pavimenti e rivestimenti;
- 4) Riparazione e realizzazione completa o parziale di intonaci e tinteggiature;
- 5) Adeguamento impianti elettrici, idraulici e sanitari, di sollevamento e tecnologici in genere, alla normativa vigente e riparazione, sostituzione o installazione degli stessi;
- 6) Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
- 7) Ristrutturazione statica delle strutture portanti;

- 8) Manutenzione straordinaria e sostituzione di infissi;
- 9) Spurgo pozzetti, stasamento e realizzazione linee fognarie;
- 10) Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di prospetti esterni;
- 11) Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere gli alloggi e i locali agibili e abitabili e/o il fabbricato e sue pertinenze esterne rispondenti ai requisiti di sicurezza statica, igienica e funzionale, nonché gli interventi richiesti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 12) Rifacimento colonne degli impianti idro-sanitari, di adduzione, distribuzione e scarico;
- 13) Rifacimento vani bagno e impianti idro-sanitari annessi;
- 14) Messa in sicurezza di parti corticali di cornicioni e prospetti.

Tutte le lavorazioni del lotto 16 ricadono in categoria OG1.

Per il lotto 29 le lavorazioni preponderanti saranno manutenzione sugli impianti ascensore e quelli comunque dedicati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Pertanto le lavorazioni ricadono in categoria OS4.

6. PIANI DI SICUREZZA

Al presente progetto esecutivo viene allegato un PSC contenente le indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, come previsto dall'art 100 comma 4 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. La localizzazione dei cantieri sarà variabile di volta in volta a seconda dell'edificio sul quale verranno eseguiti i lavori. Risulta pertanto estremamente difficile prevedere a priori l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari, che saranno identificati più precisamente in fase di esecuzione. Gli interventi verranno eseguiti su edifici abitati, quindi i loro occupanti verranno sottoposti ai rischi derivanti dall'interferenza delle operazioni di cantiere con le normali attività domestiche svolte.

L'operatore economico, entro dieci giorni dalla stipula dell'accordo quadro e comunque prima della consegna dei lavori relativi al primo Odl dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante un piano operativo di sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. h) del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii. finalizzato alle definizioni di dettaglio delle attività di cantiere, conforme alle disposizioni riportate nel piano di sicurezza e coordinamento (PSC). Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si configurassero variazioni delle lavorazioni previste, si dovrà modificare, a cura del coordinatore della sicurezza per l'esecuzione, il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e adeguare con le modalità dettate dal D.lgs 81/2008 il POS delle imprese esecutrici al PSC. Se necessario i piani di sicurezza vengono aggiornati durante l'esecuzione del singolo Odl.

Il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ove nominato, vigila sull'osservanza dei piani di sicurezza.