



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO

LEGGE N° 560/1993, ART. 1 COMMA 14.
PROGRAMMA UTILIZZO DEI PROVENTI DERIVANTI
DALLE VENDITE DEGLI ALLOGGI ANNI 2007-2010.
DELIBERA DEL CDA N° 228/8 DEL 03/08/2011.

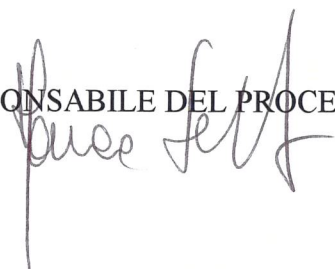
LAVORI DI RECUPERO DI N° 6 FABBRICATI PER
COMPLESSIVI 80 ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI BOSA
VIA DELITALA NN° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16.

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – QUADRO TECNICO ECONOMICO

ALLEGATO B


IL PROGETTISTA


IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO

LEGGE N° 560/1993, ART. 1 COMMA 14.
PROGRAMMA UTILIZZO DEI PROVENTI DERIVANTI
DALLE VENDITE DEGLI ALLOGGI ANNI 2007-2010.
DELIBERA DEL CDA N° 228/8 DEL 03/08/2011.

LAVORI DI RECUPERO DI N° 6 FABBRICATI PER
COMPLESSIVI 80 ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI BOSA
VIA DELITALA NN° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16.

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – QUADRO TECNICO ECONOMICO

ALLEGATO **B**

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: Del. G.R. n° 42/23 del 20/10/2011. Legge n° 560/1993, art. 1, comma 14. Programma di utilizzo dei proventi derivanti dalle vendite degli alloggi anni 2007-2010- Delibera del Consiglio di Amministrazione n° 228/8 del 03/08/2011–Approvazione programma di intervento per il Recupero di n. 15 fabbricati per complessivi 80 alloggi nel Comune di Bosa Via Delitala..

- **Progetto Esecutivo.**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA.

L'A.R.E.A. Distretto di Oristano, in attuazione del programma di E.R.P. di cui alla deliberazione della G.R. n° 42/23 del 20 Ottobre 2011, ha predisposto il piano di intervento per il recupero del proprio patrimonio di E.R.P..

L'importo di finanziamento è pari a € 909.188,00 la cui copertura finanziaria è assicurata dalle risorse di cui all'art.1, comma 14, della legge 24 Dicembre 1993 n° 560..

Si è inoltre tenuto conto delle priorità, adeguando gli interventi in base ai nuovi indirizzi programmatici dell'Azienda, riguardanti soprattutto il recupero dello stato di conservazione dei fabbricati e degli alloggi, la sicurezza degli stessi e l'indifferibilità ed urgenza degli interventi necessari affinché gli stessi conservino il requisito dell'abitabilità e dell'usabilità.

INTERVENTO IN OGGETTO

L'intervento in oggetto interessa 15 fabbricati per complessivi 80 alloggi ubicati ad Bosa Via Delitala così suddivisi:

fabbricati n° 4, Via Delitala n° 7-9-14-16 tre piani, composti da n° 4 alloggi da mq. 75,60, 4 alloggi da mq.85,85, 8 alloggi da mq. 88,70, 8 alloggi da mq. 74,00 ;

fabbricati n° 6, Via Delitala n° 1-2-3-4-5-6 tre piani, composti da n° 6 alloggi da mq. 75,60, 6 alloggi da mq.85,85, 12 alloggi da mq. 88,70, 12 alloggi da mq. 74,00 ;

fabbricati n° 2, Via Delitala n° 11-13 due piani, composti da n° 2 alloggi da mq. 75,60, 2 alloggi da mq.85,85, 2 alloggi da mq. 88,70, 2 alloggi da mq. 74,00 ;

fabbricati n° 3, Via Delitala n° 8-10-12 due piani, composti da n° 3 alloggi da mq. 75,60, 3 alloggi da mq.85,85, 3 alloggi da mq. 88,70, 3 alloggi da mq. 74,00.

Detti alloggi lamentano diversi inconvenienti di natura manutentiva, in particolare il pericolo di crollo di calcinacci dalle facciate, lo stato di degrado degli intonaci esterni delle tinteggiature e delle impermeabilizzazioni, la revisione delle coperture e canali di gronda.

EPOCA DI COSTRUZIONE E PRECEDENTI INTERVENTI

Detti alloggi di proprietà dell'A.R.E.A. Distretto di Oristano sono stati ultimati nel corso dell'anno 1976.

Nel complesso edilizio in oggetto è stato eseguito un intervento di recupero edilizio relativo alla sostituzione degli infissi esterni con ultimazione dei lavori nell'anno 2005, per il resto non è stato eseguito nessun intervento di risanamento conservativo, ma solo vari interventi urgenti di manutenzione ordinaria su richiesta degli assegnatari.

ANALISI DELL'INTERVENTO

Prendendo in esame gli interventi dell'ultimo quinquennio, è stato rilevato che tutte le manutenzioni ordinarie eseguite sui paramenti esterni dei fabbricati, hanno momentaneamente eliminato gli inconvenienti ma, col tempo, i problemi si sono acuiti a causa della vetustà dei fabbricati, pertanto non essendo possibile attenuare, ne tanto meno eliminare gli inconvenienti sopra citati con normali interventi di manutenzione ordinaria, si rende necessario ed urgente per porre fine agli inconvenienti un intervento generale di manutenzione straordinaria.

STATO DEI LUOGHI

Attualmente i fabbricati in questione presentano i seguenti problemi:

- Gli intonaci e le tinteggiature esterne si presentano nella generalità lesionati e in parte degradati;
- Le opere in c.a. quali cornicioni , balconi, pilastri e travi si presentano in stato di avanzato degrado ;
- Il manto di copertura realizzato in tegole laterizie tipo coppo, si presenta nella generalità degradato con una discreta percentuale di tegole sconnesse;
- I canali di gronda in alluminio color rame presentano problemi di ancoraggio al solaio inclinato di copertura, distacco dai pluviali e nella generalità problemi di pulizia e ripristini vari;
- Nei cortili condominiali risultano presenti strutture precarie quali tettoie e locali di sgombero realizzati abusivamente;
- Gli infissi esterni realizzati in alluminio risultano in buono stato in quanto sono stati sostituiti nell'anno 2005. Risultano ancora da sostituire gli infissi di un alloggio;
- I servizi igienici presentano i sanitari usurati a causa vetustà e rivestimenti in parte rigonfi a causa della dilatazione delle tubazioni in ferro zincato arrugginite;
- Gli impianti idrico-sanitari realizzati in ferro zincato e piombo sono deteriorati a causa della vetustà;
- Le colonne di adduzione idrica e di scarico risultano in parte degradate causa vetustà;
- Le aree di pertinenza dei fabbricati sono adibite a spazi comuni e non presentano lungo il confine del lotto recinzioni ben definite, pertanto gli spazi confinanti con aree comunali e private risultano aperti e non curati in merito alla pulizia degli stessi;
- Gli impianti fognari esterni presentano le pozzetterie in parte deteriorate e difettose;
- Le murature perimetrali delle cantine realizzate all'esterno degli alloggi, presentano lesioni orizzontali in corrispondenza dell'appoggio del solaio.

OPERE CHE SI INTENDONO ESEGUIRE

Le opere da realizzare, in quanto indifferibili ed urgenti, sono le seguenti:

1. Ripristino del calcestruzzo deteriorato dei cornicioni, mantovane, balconi, pilastri, travi, scale etc ;
2. Revisione generale dei canali di gronda e pluviali;
3. Impermeabilizzazione dei balconi e rifacimento della pavimentazione degli stessi;
4. Sigillatura delle lesioni dei paramenti esterni;
5. Rifacimento degli intonaci degradati ;
6. Rivestimento impermeabile dei paramenti esterni con tinte speciali;

7. Rifacimento completo dei servizi igienici;
8. Revisione del manto di copertura realizzato in tegole laterizie;
9. Rifacimento delle colonne di adduzione idrica e di scarico;
10. Realizzazione di recinzione del perimetro dei fabbricati in quanto deteriorata;
11. Rifacimento dell'impianto idrico e di scarico delle cucine, compreso il rivestimento;
12. Revisione dell'impianto fognario esterno di tutto il complesso;
13. Ripristino degli intonaci esterni e del manto di copertura delle cantinole esterne agli alloggi;

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

RIPRISTINO OPERE IN C.A.

Attualmente le opere in c.a. dei fabbricati quali , cornicioni, balconi, mantovane, pilastri e travi, scale, presentano parti di calcestruzzo e relativo ferro di armatura in uno stato di avanzato degrado, pertanto si rende necessario asportare le parti di calcestruzzo friabili, messa a nudo dell'armatura arrugginita, spazzolatura della stessa, trattamento con prodotto anticorrosivo a base di resine epossidiche, ripresa del getto con malta del tipo strutturale antiritiro e successiva patinatura.

IMPERMEABILIZZAZIONI

I balconi e verande dei fabbricati realizzati in laterocemento privi di rivestimento impermeabile si presentano in stato di notevole degrado, pertanto si rende necessario rimuovere i vecchi pavimenti e realizzazione di impermeabilizzazione con cemento osmotico biermetico da impastare con lattice adesivo ed interposta una rete di fibra di vetro.

INTONACI

Nella generalità delle facciate gli intonaci si presentano in parte friabili e con presenza di microlesioni, pertanto si rende necessario il loro ripristino con malte premiscelate, compresa la siliconatura delle lesioni con mastice o silicone adeguato, compreso l'onere della scanalatura, la pulizia e il ripristino dell'intonaco.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature esterne verranno eseguite con con rivestimento impermeabile a base di resine elastomeriche sintetiche al quarzo.

COPERTURE

Il manto di copertura dei fabbricati e delle cantine esterne presentano in parte le tegole smosse e lesionate, lungo il perimetro della copertura la cordolatura in c.a. risulta in stato di degrado. Pertanto si prevede la revisione generale del manto di copertura, con la sostituzione delle tegole smosse, la fornitura e messa in opera di scossalina in alluminio a coronamento lungo il perimetro laterale della copertura.

SERVIZI IGIENICI

I bagni verranno demoliti e rifatti completamente e più precisamente i lavori da eseguire saranno i seguenti:

Demolizione di pavimento e rivestimento, compresa la rimozione degli scarichi, reti di adduzione, rimozione dei sanitari; rifacimento dell'impianto idrico e di scarico, del pavimento e del rivestimento fino all'altezza di mt. 2,00, fornitura e messa in opera di nuovi sanitari.

CUCINE

Nel vano cucina verrà demolito il rivestimento e la rete di adduzione idrica e di scarico, realizzazione di nuova rete di adduzione idrica e di scarico e rifacimento del rivestimento.

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO

Ogni fabbricato è dotato di colonne di adduzione idrica e di scarico, L'intervento di recupero prevede il rifacimento completo dei citati impianti, in quanto a causa della loro vetustà necessitano di continui interventi di manutenzione che non risolvono il problema definitivamente.

RECINZIONE

Il confine del lotto dell'intero complesso edilizio attualmente non risulta in parte delimitato da una recinzione,

Pertanto a decoro dell'intero complesso è stata prevista la pulizia delle zone di confine con delimitazione muraria bassa del lotto in parte.

CANTINE

Le murature delle cantine poste all'esterno nel cortile condominiale, presentano lesioni nelle murature e tegole sconnesse nella copertura, pertanto bisogna provvedere al ripristino delle lesioni e alla revisione della copertura.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni esistenti sono del tipo in alluminio con avvolgibile e si presentano in buono stato di conservazione, mentre in un alloggio gli infissi esterni sono ancora in legno e risultano in stato di avanzato degrado, pertanto è necessaria la loro sostituzione con nuovi in alluminio con relativa persiana avvolgibile.

COSTO DELL'INTERVENTO

La somma prevista per l'esecuzione dei lavori del presente intervento ammonta presuntivamente a € 909.188,00, come di seguito ripartita.

- Per lavori a base d'asta	€	680.000,00
- Oneri per la sicurezza	"	20.400,00
- Per competenze tecniche 19%	"	133.076,00
- IVA al 10%	"	70.040,00
- Imprevisti	"	<u>4.672,00</u>
COSTO GLOBALE	€	909.188,00

CALCOLO UOMINI/GIORNI

Opere edilizie Importo previsto per lavori € 680.000,00

Incidenza della manodopera:

Restauro e manutenzione = 41,22 % = € 680.000,00 x 41,22 % = € 280.296,00

Costo giornaliero della manodopera:

costo orario medio operaio qualificato € 30,36

€ 30,36 X n. 8 ore = costo giornaliero = € 242,88

Calcolo uomini/giorni:

€ 280.296,00 / 242,88 = n° **1.154,05** uomini/giorni

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO