

AREA

Servizio Territoriale Gestione Immobili di Nuoro

azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale per l'edilizia abitativa

COMUNE DI BORTIGALI

RECUPERO DELLA COPERTURA DI UN FABBRICATO IN VIA STAZIONE 15

PROGETTAZIONE

SETTORE MANUTENZIONI

Progetto Esecutivo

TAVOLA

Relazione tecnica

allegato 1

DATA: 21 Novembre 2016

AGGIORNATO:

Il Committente:

Arch. Giovanni Larocca Conte
Dirigente del Servizio Territoriale Gestione Immobili di Nuoro

Il Progettista:

Geom. Francesco Ghisu



In seguito a ripetute segnalazioni degli inquilini, della famiglia Maccioni proprietaria di un alloggio, del comune di Bortigali e dei Vigili del Fuoco intervenuti sul posto alcune volte, questo Servizio ha negli ultimi mesi operato diversi interventi nel fabbricato in via Stazione 15 a Bortigali, per la messa in sicurezza di cornicioni e altre parti lesionate di facciate e aggetti.

Visti anche i distacchi di fondelli in laterizio nei travetti portanti del solaio di copertura e diverse infiltrazioni umide dal terrazzo di copertura agli alloggi del 2° piano, risulta ormai indispensabile un intervento complessivo di recupero della intera copertura dell'edificio costituita per metà da un tetto inclinato con tegole curve e per metà da una terrazza praticabile con pavimento in ceramica.

Il fabbricato è situato nella periferia sud-est del centro abitato di Bortigali, isolato rispetto ad altri edifici, al centro di un ampio cortile e comprende 6 alloggi distribuiti su tre piani fuori terra. Ha struttura portante costituita dalle murature perimetrali e interne in pietra con solai in travetti di laterizio armato e pignatte. Una unica scala a più rampe collega gli alloggi e porta fino alla terrazza di copertura.

Dei sei alloggi che compongono l'edificio uno risulta riscattato in proprietà dall'ex assegnatario Maccioni per cui, da un punto di vista patrimoniale e gestionale, il fabbricato costituisce un condominio.

L'edificio, ultimato nel 1959, si presenta oggi con uno stato degrado marcato soprattutto nelle parti esterne con lesioni e distacchi nelle sporgenze di gronda e dal perimetro dei balconi sporgenti in facciata.

Si è quindi disposto il presente progetto che prevede i lavori occorrenti per un completo recupero della copertura del fabbricato con un importo complessivo di euro **76'000,00** così ripartito:

Importo dei lavori:	euro: 57'163,06
---------------------	-----------------

di cui:

Importo oneri della sicurezza:	euro: 14'408,00
--------------------------------	-----------------

Importo lavori soggetti a ribasso d'asta:	euro: 42'755,06
---	-----------------

Somme a disposizione della stazione appaltante:

Spese generali, tecniche e tecnico amministrative:	euro: 10'289,35
--	-----------------

Rilievi, accertamenti, indagini:	euro: 2'286,52
----------------------------------	----------------

Imprevisti:	euro: 544,76
-------------	--------------

I.V.A. 10%:	euro: 5'716,31
-------------	----------------

TOTALE :	euro: 76'000,00
----------	-----------------

=====

I principali lavori previsti comprendono il completo risanamento della copertura da eseguirsi mediante:

1. Messa in opera del ponteggio per tutta superficie delle pareti esterne fino all'altezza necessaria a consentire tutte le lavorazioni previste sulla copertura;
2. Rimozione del manto di tegole curve e sottostante impermeabilizzazione dalla falda inclinata, rimozione della pavimentazione e del massetto fino all'estradosso del solaio per il terrazzo di copertura;

3. Demolizione delle parti pericolanti o non stabili di intonaci e strutture in aggetto quali cornici di gronda, balconi o simili;
4. Ripresa e ricostruzione di tutte le parti in c.a. e dei travetti del solaio di copertura caduti o demoliti, mediante utilizzo di malte speciali previo trattamento dei ferri d'armatura;
5. Recupero degli intonaci dei parapetti e delle pareti del terrazzo;
6. Messa in opera di coibentazione in pannelli di polistirene per tutta la superficie del solaio di copertura, sia nella parte a terrazzo sia nella pavimentazione delle soffitte, nel rispetto della vigente normativa relativa alle caratteristiche di isolamento termico, con sovrastante massetto per protezione e regolarizzazione delle pendenze;
7. Messa in opera di nuovo manto di tegole in cemento pressato nel tetto a falda, previa impermeabilizzazione con guaina catramata;
8. Impermeabilizzazione con guaina catramata del terrazzo piano;
9. Nuova pavimentazione del terrazzo di copertura con piastrelle in gres ceramico;
10. Sostituzione di tutti i pluviali e messa in opera di canale di gronda in alluminio sul lato di facciata del tetto.

Il progettista:
geom. Francesco Ghisu