



azienda regionale per l'edilizia abitativa

DISTRETTO DI NUORO

VIA PIEMONTE N. 2
TEL. 0784-242200 – FAX 0784-32280

Oggetto: *Lavori di recupero e miglioramento dell'efficienza energetica di un fabbricato di E.R.P. (21 alloggi) sito in Via S. Antioco, 15 – pal T2 - Comune di NUORO.*
- Piano Nazionale di Edilizia Abitativa D.P.C.M. del 09/11/2011 – D.M. del 19/12/2011 -

Relazione tecnica

Nell'ambito dell'accordo di Programma Stato-Regione, relativo al “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al DPCM del 09/11/2011, DM del 19/12/2014 per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1-lett. B9, C9 ed E)”, è risultata beneficiaria anche l'A.R.E.A. per l'attuazione di interventi di recupero e miglioramento del patrimonio abitativo in diverse località della regione.

Posto che nel prospetto delle localizzazioni inserite in programma è compreso anche il comune di Nuoro, codesto Distretto ha attivato le opportune verifiche tecniche per individuare gli edifici di proprietà dell'Azienda che necessitano maggiormente di opere di recupero, fino alla concorrenza della somma messa a disposizione che è pari a € 1'721'035,19.

A tal proposito, la presente relazione tecnica interessa i lavori di recupero e miglioramento dell'efficienza energetica di un fabbricato a torre di E.R.P., per complessivi 21 alloggi, sito in Via S. Antioco, 15 – pal. T2 - nel Comune di Nuoro (NU).

L'edificio, uguale per dimensioni e caratteristiche architettoniche al fabbricato prospiciente denominato T1, è stato realizzato nella metà degli anni '70 e risulta formato da otto livelli fuori terra, di cui sette ad uso residenziale e uno adibito a cantine e garage di pertinenza degli stessi, con un corpo scala interno di collegamento ai piani e un impianto di ascensore ad uso condominiale.

E' presente l'impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica esterna annessa al medesimo corpo di fabbrica.

Il fabbricato risulta costituito da n.3 alloggi per ciascun piano abitativo per un totale di 21 alloggi, di cui n.7 con una S.U. di mq.95,92 e n. 14 con una S.U. di mq. 80,62, per una superficie utile complessiva di mq. 1'800,12.

Ciascun alloggio dispone, peraltro, di due pertinenze esterne adibite a balconi per una superficie non residenziale di mq. 9,90.

In seguito alla verifica tecnica effettuata sul posto, è stato possibile riscontrare l'attuale stato manutentivo della palazzina che mostra una condizione approssimativa

negli aspetti generali, con un marcato degrado nelle parti prospettiche esterne e una condizione conservativa insufficiente per quanto riguarda i cornicioni delle falde a tetto, i manti di tegole della copertura e talune parti di facciata che si manifestano fatiscenti e deteriorati per la continua azione erosiva degli agenti atmosferici.

A tal proposito vengono rilevate alcune importanti anomalie che creano concreti disagi agli inquilini residenti unitamente a problemi legati alla sicurezza di persone e cose, in modo particolare per le seguenti problematiche:

- distacco di consistenti porzioni di intonaco di parti strutturali perimetrali in oggetto facenti parte delle falde dei tetti di copertura, con interessamento a corrosione dei ferri di armatura dell'intelaiatura in c.a.;
- interessamento a rottura di un variegato numero di tegole in laterizio esistenti;
- indebolimento, con parziale distacco in diversi tratti, dell'impermeabilizzazione di canali di gronda e superfici piane del torrino vano scala-ascensore;
- distacco per larghe parti del rivestimento esterno esistente in piastrelle di klinker posto a tutt'altezza nei diversi piani;
- presenza di lesioni murarie in alcune parti del tamponamento esterno;
- assoluta insufficienza delle prestazioni energetiche degli alloggi.

Durante la fase di accertamento dello stato dei luoghi, sono state peraltro ritenute importanti le necessità dei locatari, onde prevedere quelle opere principali ritenute più urgenti, le quali risultano essere le seguenti:

- revisione generale dei manti di tegole dei tetti di copertura;
- rifacimento delle impermeabilizzazioni di canali di gronda e superfici piane;
- risanamento di cornicioni e fascioni pericolanti con trattamento dei ferri di armatura per bloccare i fenomeni di corrosione;
- demolizione di rivestimenti esterni in piastrelle di klinker;
- sostituzione di bocchettoni di scarico canali di gronda e discendenti pluviali;
- realizzazione totale di isolamento termico a cappotto per superfici esterne;
- tinteggiatura completa di superfici murarie esterne.

All'uopo, il Servizio Tecnico ha predisposto l'apposita perizia che prevede una spesa complessiva di **€ 435'650,00** (diconsi euro quattrocentotrentacinquemilaseicentocinquanta/00), così ripartita:

- Importo lavori soggetti a ribasso d'asta	€	265'275,00
- Oneri per la sicurezza	€	45'936,00
- Importo complessivo dell'appalto	€	311'211,00
- Spese tecniche e generali (18%)	€	56'037,98
- Rilievi e indagini	€	12'448,00
- Accantonamento ai sensi del D.Lgs.163/2006	€	9'336,33
- Imprevisti	€	15'495,59
- I.V.A.	€	31'121,10
- Costo totale dell'intervento	€	435'650,00

Il Tecnico:

(Geom. Antonio Azzaro)