



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

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI

Programma interventi di recupero di edilizia residenziale pubblica
Del. G.R. n°49/20 del 05/12/2007

Lavori di recupero di n°13 alloggi in via Dei Glicini nn. 11-17
in comune di Villaputzu

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

ALLEGATO:	ELEBORATO:	DATA:
A	RELAZIONE GENERALE	OTTOBRE 2016
PROGETTAZIONE:		RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Elena Piredda		Arch. Elena Piredda
PROGETTAZIONE PARZIALE E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:		
Ing. Giovanni Mascia		

RELAZIONE GENERALE

1. FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO

L'intervento edilizio di cui alla presente relazione è finanziato ai sensi della D.G.R. n°49/20 del 5 dicembre 2007, lettera B) "Interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dei Comuni e degli IACP compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche", nell'ambito della prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'art.5 della Legge regionale n.1/2006 per la costruzione e il recupero di alloggi da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato.

Il programma comprende:

- gli interventi definiti dall'art.3, lett. c), d) ed f) del DPR 380/2001 e dall'art.11 della Legge 179/92, opere di restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia del patrimonio ERP, e l'adeguamento dello stesso patrimonio alle norme di sicurezza sugli impianti (DM 37/2008);
- gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici di edilizia residenziale pubblica come disciplinati dalla Legge n.104 del 5 febbraio 1992 e relative norme di riferimento nonché dall'art.14 della Legge n.32 del 30 agosto 1991.

La suddetta deliberazione, all'allegato D1, prevedeva la realizzazione dell'intervento di recupero di n. 13 alloggi nel Comune di Villaputzu, comportanti una spesa complessiva di € 230.000,00.

Tale intervento è stato oggetto di progettazione preliminare approvata con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione N.84/4 del 21 gennaio 2009.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio della via del Glicini, risalente agli anni '80, è costituito da quattro fabbricati interconnessi dai vani scala (identificati dai numeri civici 11, 13, 15 e 17), articolati secondo una L, leggermente sfalsati altimetricamente, ciascuno con quattro piani fuori terra.

Al piano terra, a pilotis, sono presenti gli spazi condominiali quali gli ingressi, i vani scala, i locali tecnici e i locali cantina; gli spazi liberi sono adibiti a parcheggi.

I fabbricati civici 11 e 13 sono serviti dalla medesima scala condominiale; identicamente avviene per i fabbricati civici 15 e 17.

Il numero totale di alloggi è 13: 3 nel civico 11, 3 nel civico 13, 3 nel civico 15 e 4 nel civico 17.

L'accesso agli stabili avviene tramite passaggio in un area comune non delimitata, a pochi metri dalla viabilità comunale.

La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato e solai in c.a. misti con laterizio. Le tamponature sono a cassetta a doppio strato. Il solaio di copertura piano è sormontato da una guaina bituminosa di impermeabilizzazione.

Le tamponature in laterizi sono rifinite con intonaco e tinteggiate di giallo scuro nelle pareti verticali e rosso scuro (bordeaux) nelle fasce centrali, in corrispondenza dei balconi.

I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato il seguente stato dei luoghi.

Parti comuni

Piani pilotis

I soffitti dei piani pilotis degli stabili con nn. civici 11 e 17 presentano estese tracce di ristagni d'acqua, con ammaloramento di intonaci e distacchi di tinteggiature, dovuti a malfunzionamenti degli impianti idrico-sanitari che si trovano nei soprastanti piani primi.

Facciate

Le tinteggiature presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni idriche, con fenomeni di distacco e con diffuse tracce di scorrimenti superficiali. Talvolta il degrado interessa anche gli intonaci sottostanti.

In corrispondenza della base dei parapetti delle terrazze, quasi dappertutto sono presenti lesioni orizzontali, di diversa ampiezza, attraverso le quali l'acqua meteorica si infiltra in alcuni alloggi, causando ristagni e formazione di muffe all'interno degli stessi.

Terrazze

Le terrazze di ciascuno stabile risultano ben impermeabilizzate.

Murature di delimitazione e contenimento

Alcune murature di delimitazione e contenimento, a piano terra, presentano lesioni verticali dovute a cedimenti differenziali di assestamento.

Vani scale

In complessivo buono stato di conservazione e manutenzione, presentano limitate zone con presenza di tracce di infiltrazioni idriche per perdite dei deteriorati impianti di alcuni alloggi, e dalle finestre diagonali, per carenza di sigillatura.

Alloggi

In casi limitati, si sono riscontrate tracce di circolazioni idriche anomale, dovute a perdite degli impianti o da infiltrazioni di acque meteoriche dall'esterno; esse causano ammaloramenti di intonaci e tinteggiature.

Gli impianti idrico-sanitari presentano indicazioni evidenti di vetustà: corrosione delle tubature, loro intasamento con difficoltà della circolazione dell'acqua.

Gli impianti elettrici sono in condizioni di sufficiente funzionalità.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Fabbricato civico 11

n. 3 alloggi della superficie utile di mq. 90,00 circa, e superficie balconata mq. 10,00 circa.

Fabbricato civico 13

n. 3 alloggi della superficie utile di mq. 90,00 circa, e superficie balconata mq. 10,00 circa.

Fabbricato civico 15

n. 3 alloggi della superficie utile di mq. 90,00 circa, e superficie balconata mq. 10,00 circa.

Fabbricato civico 17

n. 4 alloggi della superficie utile di mq. 45,00 circa, e superficie balconata mq. 7,00 circa.

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Il progetto preliminare prevedeva che la somma di € 230.000,00 prevista dal finanziamento fosse impiegata in particolare per:

- la revisione e manutenzione generale degli infissi esterni del vano scala;
- il risanamento degli intonaci delle pareti e dei soffitti interni e la successiva tinteggiatura;
- il rifacimento delle colonne montanti fognarie ed idriche;
- il rifacimento dei servizi igienici comprendente: la rimozione degli apparecchi igienico sanitari, il disfacimento dei rivestimenti, la rimozione di tutte le tubazioni esistenti, la realizzazione sottotraccia dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto elettrico, il rivestimento dei pavimenti e delle pareti in grès porcellanato, la tinteggiatura delle pareti restanti e dei soffitti ed infine la posa in opera dei sanitari con relative rubinetterie ed accessori;
- la revisione e manutenzione generale degli infissi interni e esterni degli alloggi;
- la messa a norma di tutti gli impianti elettrici degli alloggi;
- l'installazione dell'impianto solare termico per la produzione acqua sanitaria;
- l'installazione dell'impianto fotovoltaico condominiale.

Il recupero degli immobili proposto in questa fase, alla luce di quanto previsto nel progetto preliminare e di quanto verificato nei successivi sopralluoghi, in ragione delle somme disponibili suggerisce l'attribuzione di priorità di realizzazione alle lavorazioni di seguito descritte.

Facciate

Per quanto riguarda le pareti esterne, si prevede anzitutto la sarcitura delle lesioni orizzontali in prossimità dei parapetti delle terrazze, previa revisione e rifacimento degli intonaci in loro prossimità, rimozione del materiale in distacco o comunque ammalorato, accurata pulizia, rifacimento dell'intonaco con malta

antiritiro previo posizionamento di rete in fibra di vetro, avente la funzione di armatura in grado di controllare eventuali futuri tendenze alla riapertura delle lesioni.

Gli intonaci deteriorati da infiltrazioni idriche verranno revisionati (rimozione, pulizia e rifacimento).

Effettuati questi interventi, si potrà procedere alla tinteggiatura delle facciate.

Si procederà dapprima alla carteggiatura delle superfici e, quindi, previa apposizione di apposito primer aggrappante, alla loro tinteggiatura con pittura silossanica. Questa, come noto, presenta elevate prestazioni e peculiarità quali elevate proprietà idrofughe, capacità di proteggere i manufatti dalla pioggia battente e da ambienti aggrediti da aerosol marini e, nel contempo, presenta elevate caratteristiche di traspirabilità, lasciando “respirare” il supporto murario in maniera naturale.

I ruscellamenti superficiali delle acque meteoriche sulle pareti verranno eliminati tramite installazione di scossalina dotata di gocciolatoio in lamiera zincata elettrocolorata sugli estradossi dei parapetti delle terrazze.

Verranno rimossi e sostituiti i discendenti pluviali con annessi pezzi speciali.

Vani scale

Si darà luogo alla revisione degli intonaci deteriorati dalle perdite degli impianti, alla sigillatura delle finestre diagonali, alla completa tinteggiatura.

Alloggi

Oltre alla revisione con ritinteggiatura delle circoscritte zone in cui gli intonaci sono ammalorati, si procederà al rifacimento dei bagni e dei servizi, comprendente le seguenti lavorazioni: rimozione degli apparecchi igienico sanitari, disfacimento dei rivestimenti, rimozione di tutte le tubazioni esistenti, realizzazione sottotraccia dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto elettrico, rivestimento dei pavimenti e delle pareti in gres porcellanato, tinteggiatura delle pareti restanti e dei soffitti ed infine posa in opera dei sanitari con relative rubinetterie ed accessori.

5. CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori di cui si tratta ricadono nell'ambito di applicazione dell'art.3 lett. a) "interventi di manutenzione ordinaria", lett. b) "interventi di manutenzione straordinaria" e lett. c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, Testo unico dell'edilizia. In particolare non comportano:

- variazioni ai prospetti, né di colore né di sagoma;
- aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- mutamenti di destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- pregiudizio alla statica degli immobili.

Ai sensi della legge regionale n.8 del 23 aprile 2015 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio", tali interventi non sono soggetti al permesso di costruire, più in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza alcun titolo abitativo ai sensi dell'art. 9 della suddetta legge, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi dell'art. 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985 così come integrato dall'art. 6 della L.R. n. 8 del 2015.

6. FATTIBILITA' AMBIENTALE

La tipologia e l'entità degli interventi previsti non necessitano di studio di fattibilità ambientale.

7. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi in progetto sono conformi alla normativa tecnica sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

8. CONFORMITA' AL PROGETTO PRELIMINARE

L'impianto complessivo del progetto non ha subito variazioni significative rispetto alla stesura preliminare.

9. VARIAZIONI DEL CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE

Il cronoprogramma redatto in sede di preliminare, tenendo conto dei tempi definibili e di quelli non definibili a priori e delle sovrapposizioni delle varie fasi produttive, è stato rivisto. Sono stati assegnati 120 giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione dei lavori. Dall'approvazione del progetto definitivo-esecutivo al collaudo dell'opera, si ipotizza una durata del processo realizzativo pari a 390 giorni consecutivi, come da cronoprogramma che segue.

Attività	Giorni													
	0	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390
Bando gara appalto														
Affidamento lavori														
Esecuzione lavori														
Collaudo lavori														

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Civici 11 e 13 – vista da sud



Foto 2 – Civici 15 e 17 – vista da ovest



Foto 3 – Civici 11, 13 e 15 – vista da est



Foto 4 – Civico 17 – vista da est



Foto 5 – particolare lesioni orizzontali parapetto terrazza da sarcire



Foto 6 – deterioramento intonaci e tinteggiature estradosso piano pilotis civico 17



Foto 7 – deterioramento intonaci e tinteggiature estradosso piano pilotis civico 11



Foto 8 – esemplificazione di ammaloramento di intonaci e tinteggiature interne