

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

Lavori di recupero di n°9 alloggi in p.za della Libertà nn.1-11  
Comune di Selegas

## PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO

ALLEGATO:

ELABORATO:

RELAZIONE GENERALE

DATA:

MARZO 2014

**A**

PROGETTAZIONE:

Arch. Elena Piredda

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Elena Piredda

PROGETTAZIONE PARZIALE E COORDINAMENTO DELLA  
SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Ing. Alessio Vigna

## **RELAZIONE GENERALE**

### **1. PROGRAMMA DI LOCALIZZAZIONE**

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. 9 alloggi nel Comune di Selegas, comportanti una spesa complessiva di € 160.000,00.

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**

I fabbricati oggetto dell'intervento sono situati nel comune di Selegas.

La presente relazione descrive le lavorazioni oggetto dell'intervento di ristrutturazione unitamente agli allegati elaborati.

L'intervento riguarda la messa in sicurezza di elementi che possano arrecare danni alla salute degli occupanti e di chiunque visiti gli alloggi. Il seguente progetto non riguarda la messa in sicurezza degli impianti elettrici, se non per una singola unità, in quanto i fondi a disposizione non risultano essere sufficienti per un'adeguata revisione degli impianti.

L'intervento è esteso ad una lottizzazione realizzata nel 1981 circa comprendente tre blocchi di edifici composti da due unità abitative a due piani fuori terra e un blocco composto da tre unità a un solo piano fuori terra. Tutte le unità presentano un piano semi-scantinato. La rete di smaltimento delle acque piovane è completamente esterna e in gran parte funzionante, di conseguenza non sono previsti interventi in questo progetto di ristrutturazione. Esternamente le case necessitano di interventi d'urgenza, in particolare

riguardanti il quasi completo ripristino dei cornicioni, i quali a seguito di filature e infiltrazioni d'acqua causano pericolose cadute di parti di essi. In particolare la scarsa ventilazione esterna e quindi deumidificazione dovuta alla conformazione a platea degli edifici, ha prodotto per i cornicioni esposti a Nord uno stato di degrado assai più avanzato rispetto a quelli esposti a Sud.

La copertura realizzate a coppi e canali non hanno bisogno di manutenzione se non ordinaria, ad esclusione dell'intervento di nuova impermeabilizzazione del canale di gronda che necessita di un preventivo smontaggio di almeno la prima fila di coppi e canali. Gli attuali pluviali si trovano in un avanzato stato di degrado pertanto verranno sostituiti in toto.

Le pareti esterne appaiono in buone condizioni generali, ad esclusione di alcune filature oggetto di infiltrazione di acqua piovana all'interno degli ambienti.

Infine le opere esterne quali superfetazione e volumi abusivi, presenti nelle aree esterne delle unità abitative non sono state prese in esame e pertanto tale progetto non ne prevede la dismissione.

### **3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI**

#### Fabbricati A, B, C, D, E, F

n.6 alloggi della superficie utile di circa mq. 47,00 al piano terra, circa mq. 47,00 al piano primo e superficie della cantina di mq. 34,50. La superficie balconata è di circa mq. 5,80.

#### Fabbricati G,H,I

n.3 alloggi della superficie utile di circa mq. 44,00 al piano terra e cantina mq. 19,80. Non sono presenti superfici balconate.

### **4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO**

Il progetto prevede lavori di ristrutturazione di edifici abitativi di proprietà di AREA, i quali necessitano di interventi per la messa in sicurezza di parti per lo più esterne ammalorate. Più nel dettaglio si prevede:

- ripristino copriferri cornicioni;
- ripristino guaina in canali di gronda;
- sostituzione pluviali;
- ripristino parziale intonaco esterno e successiva completa tinteggiatura;
- revisione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico di un alloggio.

#### Ripristino copriferri cornicioni

Attualmente i cornicioni dei fabbricati in oggetto presentano parti pericolanti e prossime alla caduta. Le aree più colpite dal degrado sono quelle orientate a nord, le quale non potendo essere colpite dall'irradiazione diretta sono più soggette all'azione dell'umidità e successiva corrosione.

L'intervento prevede il ripristino dei copriferri dei cornicioni ammalo rati mediante spicconatura di tutte le parte non completamente salde alla restante parte strutturale. La lavorazione sarà estesa a circa il 50% dei cornicioni dei fabbricati, di cui circa il 100% dei cornicioni esposti a Nord. Successivamente alla messa a nudo dei ferri di armatura, si provvederà alla conversione dei ferri ossidati per messo di prodotti in grado di bloccare la progressione dell'ossidazione del ferro e nei casi più estremi, in cui la sezione del ferro è stata ridotta eccessivamente, si provvederà alla sostituzione dei ferri.

Tali prodotti avranno anche un effetto di la protezione contro la futura corrosione dei ferri di armatura.

Si provvederà quindi al completo ripristino dello stato di fatto dei cornicioni con malte a presa rapida di adeguata portata.

#### Ripristino guaina in canali di gronda

La lavorazione consiste inizialmente nello smontaggio della prima fila di tegole in prossimità del canale di gronda per permettere la successiva stesura dell'impermeabilizzazione. Dopo lo smontaggio si dispone l'impermeabilizzazione composta da una guaina a doppia membrana di tipo elastoplastomerica la quale verrà risvoltata fino alla sommità del cornicione senza soluzione di continuità per evitare qualsiasi infiltrazione futura.

La lavorazione si conclude con il successivo ripristino della fila di tegole precedentemente smontate, le quali si andranno a sovrapporre per circa 40 cm di lunghezza sulla nuova guaina d'impermeabilizzazione, evitando così fenomeni di risalita delle acque piovane.

#### Sostituzione pluviali

La lavorazione prevede la sostituzione completa di tutti i pluviali presenti nelle unità abitative. Esso potrà avvenire solo dopo il corretto montaggio del ponteggio. Verranno installati dei pluviali con sezione paragonabile a quella rimossa e inseriti nella parte alta all'interno del bicchiere esistente inglobato nel cornicione. La parte bassa dei pluviali avrà un terminale curvo, orientato in posizione opposta ai paramenti murari, in grado di smaltire le acque raccolte in direzione orizzontale evitando fenomeni di risalita per capillarità delle acque piovane.

#### Ripristino parziale intonaco esterno e successiva completa tinteggiatura

L'intervento prevede la raschiatura della vernice attualmente presente sui fabbricati in maniera tale che la nuova tinta possa aderire alla superficie. La lavorazione potrà avere luogo solo dopo il completo montaggio del ponteggio. Si prevede inoltre il ripristino, in percentuale di circa il 30% rispetto al totale della superficie esterna, dell'intonaco esterno in quanto sono presenti alcuni segni di filature oggetto di infiltrazione di acqua piovana all'interno delle abitazioni. L'intervento si conclude con la completa tinteggiatura dei fabbricati con tinte dalle tonalità simili alle attualmente presenti.

Gli interventi sopradescritti sono più chiaramente descritti negli elaborati grafici allegati al presente progetto.

#### Revisione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico di un alloggio

L'intervento prevede l'esame a vista di due soli impianti elettrici atto ad accertare che i componenti elettrici siano conformi alle prescrizioni di sicurezza, scelti e messi in opera correttamente e non danneggiati in modo visibile. E' prevista la rimozione degli elementi deteriorati o non funzionanti quali: interruttore differenziale, cavi, apparecchiature varie (frutti prese interruttori deviatori) con relative placche e tubazioni contenenti i cavi, e la sostituzione con elementi nuovi di fabbrica in modo da dare l'impianto rispondente alla regola d'arte conformemente alle prescrizioni del DM 37 2008, del D. Lgs. 81 2008 e loro successive modifiche e integrazioni.

## **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 dell'art. 10 della L.R. 8 novembre 2009 n.4, Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo, così come modificata dalla L.R. 8 novembre 2011 n. 21, tali interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, più in particolare per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale e per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta una comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale, accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.

## **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.

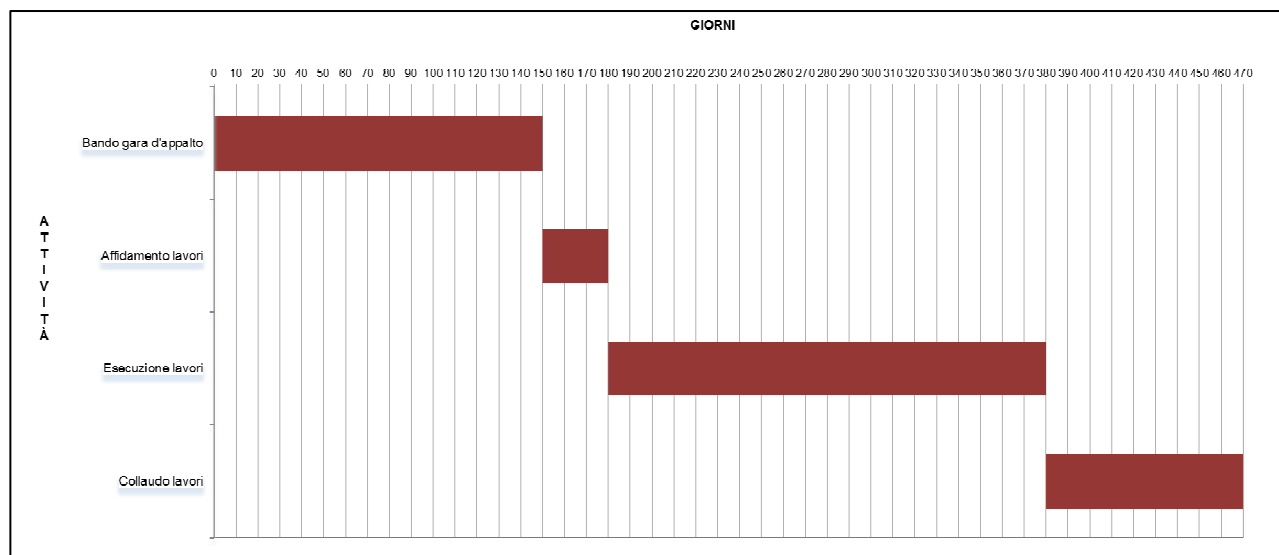
## 8. CONFORMITA' AL PROGETTO PRELIMINARE

L'impianto complessivo del progetto ha subito variazioni rispetto alla stesura preliminare, in quanto, non saranno previsti lavori di risanamento delle cantine ai piani interrati, di impianti idrici interni o esterni, di revisione e manutenzione generale degli infissi interni ed esterni né l'installazione dell'impianto solare termico per la produzione acqua sanitaria.

Infine la messa a norma degli impianti elettrici è prevista per una sola unità abitativa in quanto per via dell'importo dei lavori posto a base d'asta, si è deciso di prediligere gli interventi di messa in sicurezza di elementi architettonici che potrebbero arrecare danni alle persone.

## 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 state ipotizzate lavorazioni contemporanee su più alloggi per evitare la permanenza dei cantieri a lungo tempo e per minimizzare il costo degli apprestamenti di sicurezza. Sono stati assegnati 200 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 470 giorni consecutivi come esplicitato nel seguente cronoprogramma:



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 – Prospetto Frontale dalla piazza della Libertà



Figura 2 – Prospetti dalla Piazza della Libertà



Figura 3 – Prospetti posteriori



Figura 4 – Prospetti posteriori



Figura 5 – Scala di accesso all'ingresso posteriore



Figura 6 – Particolare accesso alla cantina



Figura 7 – Particolare cornicioni



Figura 8 – Particolare copriferri cornicione e pluviale



Figura 9 – Particolare balconi



Figura 10 – Interno di un alloggio



Figura 11 – Particolare infisso interno