



azienda regionale per l'edilizia abitativa

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Via G.M. Angioy n. 2

09013 CARBONIA

Tel: 0781672900

e-mail: distretto.carbonia@area.sardegna.it

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO



LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATI IN MASAINAS VIA GRAMSCI NN. 21÷33 E NN. 26÷34

IL DIRETTORE DEL DISTRETTO: Ing. Salvatore Multinu

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Salvatore Multinu

I PROGETTISTI: Geom. Massimiliano Saiu - Ing. Nicola Peracchio

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA: Ing. Andrea Branca

TAVOLA/ALLEGATO

1.01

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

scala

protocollo

revisione

data

12/08/2015

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI SITI IN COMUNE DI MASAINAS VIA GRAMSCI.

PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa ha per oggetto le opere necessarie al recupero degli edifici siti in via Gramsci dal n° 21 al n° 33 e dal n° 26 al n° 34 in Comune di Masainas. Tali edifici sono interamente di proprietà di A.R.E.A..

Tale recupero si configura come “secondario”, ovvero riguarda l’agibilità e la funzionalità degli alloggi. Come tale è soggetto, nella sua definizione economica, ai massimali di costo di cui alla Legge 457/78 e smi.

E' possibile meglio individuare l'area d'intervento nella seguente vista aerea:



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Illustrazione delle opere

Le opere comprese nell'intervento consistono in:

- Eliminazione delle parti ammalorate degli intonaci esistenti e loro successiva regolarizzazione e ripristino;
- Sostituzione delle guaine esistenti in copertura e interposizione di adeguato materassino per l'isolamento termico;
- Rifacimento di bagni negli alloggi civico 21 e 23;
- Tinteggiatura esterna mediante pittura ai silossanici, idrorepellente e traspirante, di alcune parti a scelta della Direzione dei lavori;
- Sostituzione dei pluviali.

Scelta delle alternative

Nella definizione tecnica dell'intervento sono state considerate alcune alternative, che hanno portato all'individuazione della soluzione che fosse la più duratura in termini di riuscita e allo stesso tempo la meno necessitante di interventi manutentivi nel tempo, sia da parte di A.R.E.A. che da parte degli inquilini residenti.

Quindi è stato scelto l'uso di uno strato isolante accoppiato ad una guaina impermeabile ardesiata di color bianco che non necessita di trattamento superficiale con vernice di alluminio ritenuta non duratura.

Gli altri interventi rientrano nella normale routine manutentiva e non hanno richiesto nessuna scelta particolare.

Gli alloggi oggetto di intervento sono di diverse tipologie. E' possibile individuare le seguenti:

n° 3 Alloggio 95,0 mq – balcone 3,30 mq – tettoia garage 22,46 mq – tettoia p. rialzata 4,60 mq

n° 7 Alloggio 85,0 mq – balcone 3,30 mq – tettoia garage 16,96 mq – tettoia p. rialzata 4,74 mq

n° 2 Alloggio 70,0 mq – tettoia garage 16,96 mq

Dovranno essere rispettati, nell'esecuzione dell'intervento, i dettami tecnici indicati nel D.M. 37/08 riguardante gli impianti, sia dal punto di vista della loro installazione secondo la regola dell'arte (con rimando a tutte le norme tecniche attinenti, come le norme UNI, CEI etc), sia in relazione ai soggetti coinvolti nelle lavorazioni che intervengono su di essi (rifacimento dei bagni comprensivi di impianti).

STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE

L'intervento in questione è un intervento di recupero e riqualificazione di edifici che si presentano in condizioni di vetustà e degrado elevato. Non comporta dunque nuove edificazioni che possano in qualche modo interferire con l'ambiente circostante sia in termini di volumetrie che di impatto ambientale indiretto (immissioni in atmosfera, creazione eccessiva di macerie o materiali di scarto etc.) che necessitino o richiedano in qualche modo misure di compensazione o attenuazione.

Gli edifici stessi inoltre non si trovano in zona vincolata.

L'intervento è quindi compatibile con l'ambiente circostante e, poiché riqualifica edifici degradati, contribuisce al miglior inserimento dell'esistente nel contesto ambientale.

QUADRO ECONOMICO

Propedeuticamente al quadro economico si introduce la tabella seguente che esplica l'articolazione dei costi nel rispetto della massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ALLOGGI MASAINAS VIA GRAMSCI		
Manutenzione alloggi via Gramsci Masainas	QUADRO ECONOMICO	
	A) IMPORTO PER LAVORI	€ 85.049,69
	A1) Importo lavori a base d'asta	€ 80.049,69
	A3) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 5.000,00
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 34.950,31
	B1) IVA su A1) e A3) 10%	€ 8.504,97
	B2) Spese tecniche e generali (oneri compresi)	€ 17.690,37
	B3) Imprevisti	€ 8.504,97
	B4) Spese per pubblicità ed ANAC	€ 250,00
	TOTALE FINANZIAMENTO A+B	€ 120.000,00

CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO

Il tempo stimato per l'esecuzione dei Lavori è fissato in 150 (centocinquanta) giorni naturali e consecutivi.

Allegato – documentazione fotografica



Foto 1 : vista lotto oggetto d'intervento



Foto 2 : vista lotto oggetto d'intervento



Foto 3 : vista prospetto retro civico 21 oggetto d'intervento



Foto 4 : vista interno civico 21 oggetto d'intervento

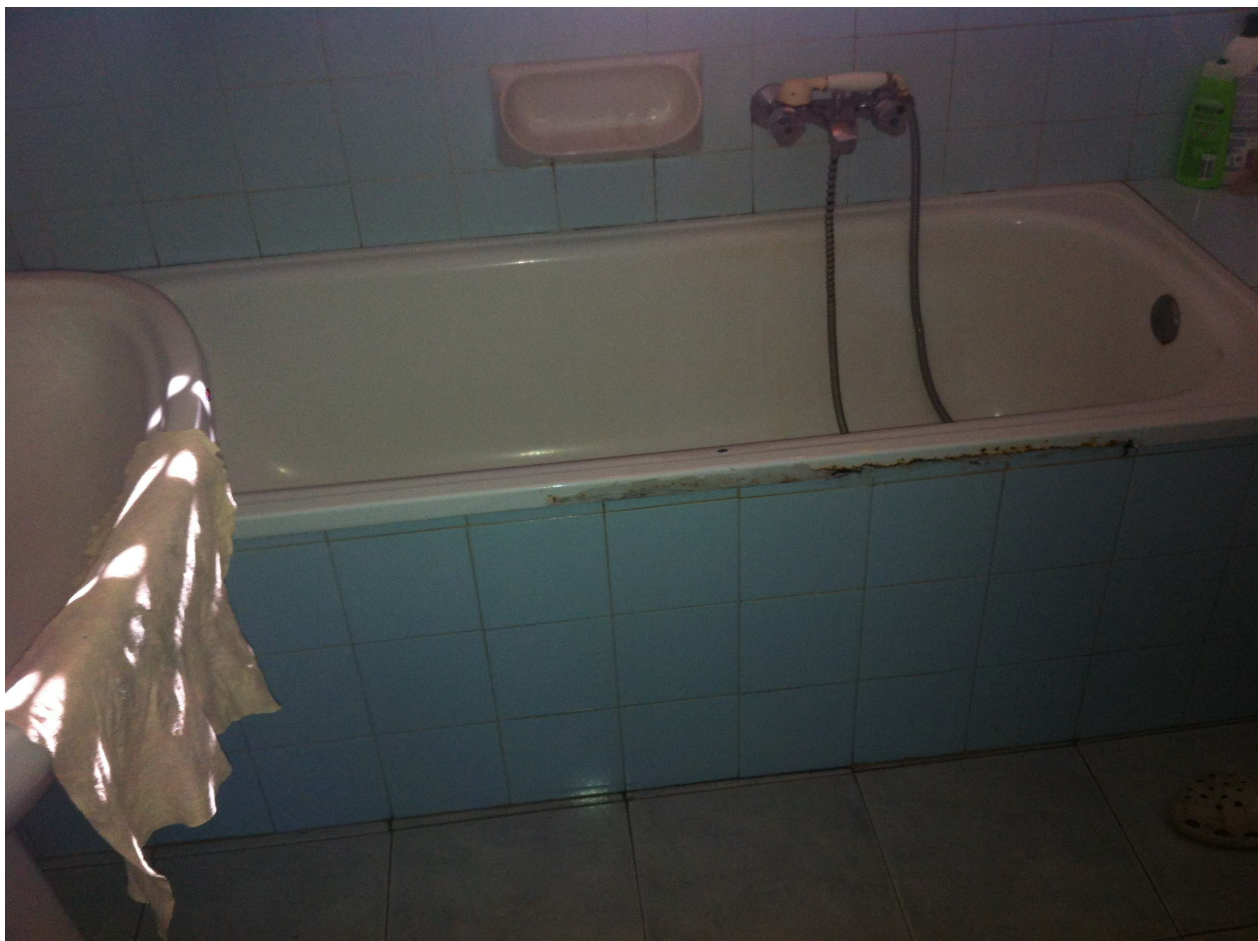


Foto 5 : vista interno bagno civico 21 oggetto d'intervento