



Servizio Territoriale Gestione Immobili di Nuoro

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

PROGRAMMA STRAORDINARIO E.R.P.
DGR n° 39/97 del 10/12/2002

COMUNE DI ONANI'

LAVORI DI COMPLETAMENTO DI 10 ALLOGGI
IN LOCALITÀ VIA DEI MARTIRI
A SEGUITO DI RESCISSIONE CONTRATTUALE

PROGETTAZIONE

UFFICIO TECNICO DEL DISTRETTO DI NUORO

PROGETTO ESECUTIVO

Relazione generale

TAVOLA

allegato 1

DATA: Luglio 2016

AGGIORNATO: Febbraio 2017

SCALA

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Giovanni Larocca Conte

I Progettisti:

Geom. Antonio Azzaro

Arch. Elisabetta Pani





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

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI NUORO

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

COMUNE DI ONANÌ – NUORO LAVORI DI COMPLETAMENTO DI 10 ALLOGGI IN LOCALITÀ VIA DEI MARTIRI A SEGUITO DI RESCISSIONE CONTRATTUALE

Relazione generale del progetto esecutivo

Nell'ambito delle risorse finanziarie disponibili, provenienti dal Programma Straordinario di E.R.P. di cui alla Delibera della Giunta Regionale N°39/97 del 10/12/2002, è stata avviata nel 2009 la costruzione di dieci alloggi in Via dei Martiri nel Comune di Onanì, approvati con Concessione n. 2 del 24.06.2009.

I lavori di costruzione, eseguiti dall'impresa OPERA S.p.A, sulla base del progetto esecutivo acquisito ed approvato dalla stazione appaltante, non sono stati tuttavia completati entro il periodo contrattuale, tenendo conto delle sospensioni regolarmente verbalizzate e delle proroghe autorizzate e concesse, causando la rescissione del contratto sottoscritto tra le parti.

A tal proposito codesto Servizio Territoriale ha attivato le opportune verifiche tecniche per affidare i lavori di completamento, fino alla concorrenza della somma a disposizione che risulta pari a € **633 524,91**.

La presente relazione tecnica interessa dunque i lavori di completamento di n.2 fabbricati di E.R.P., per complessivi 10 alloggi, siti in Via dei Martiri nel Comune di Onanì (NU).

Il sito è censito all'Agenzia del Territorio di Nuoro al foglio 24 del comune di Onanì e ricade nella zona C₁₆₇ del PUC. Il comparto che ospita i dieci alloggi ha una superficie complessiva di 2000 mq ed è costituito da otto lotti adiacenti.

Gli alloggi, di tipo a schiera, sono aggregati in due corpi denominati A e B di forma pressoché rettangolare e si sviluppano in altezza su due livelli fuori terra. Il corpo A, posizionato ad ovest, è costituito da tre cellule uguali da 95 mq e una da 70 mq, mentre il corpo B ad est è composto da quattro

cellule uguali da 95 mq traslate secondo l'andamento dei lotti. Al di sotto del piano terra sono stati realizzati dei vuoti sanitari areati.

Gli appartamenti da 95mq di superficie utile abitabile sono stati progettati su due livelli, collegati da una scala interna a tre rampe. La zona giorno, composta da un ingresso esterno, un soggiorno passante, una cucina abitabile e un bagno con antibagno occupa il piano terra. La zona notte, situata al primo piano, è composta da un disimpegno da cui si accede alle tre camere da letto e al bagno.

Il piano primo è dotato di un balcone di 4,06 mq di superficie, comunicante con una camera da letto. Al piano terra si trovano gli ingressi coperti comunicanti con l'area verde. Nel giardino anteriore di ogni alloggio è previsto anche lo spazio per lo stallo dell'autovettura, comunicante con la strada veicolare.

Due appartamenti da 70mq di superficie utile abitabile trovano posto nell'ultimo lotto ad ovest del comparto.

Uno di essi, al piano terra, è stato progettato in modo da essere completamente accessibile per i disabili, ed è composto da un pranzo- soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. Tutti gli ambienti garantiscono gli spazi di manovra necessari per una buona fruibilità dell'alloggio. Gli infissi, le porte e gli impianti sono posizionati in modo che tutti gli utenti siano in grado di utilizzarli secondo le indicazioni tecniche e progettuali della normativa vigente ed in particolare nel rispetto delle disposizioni del D.M. 14/06/1989 n° 236, L. n° 13 del 9/01/1989 e successive modifiche ed integrazioni. Fra la quota del pavimento interno dell'alloggio e quella stradale esiste un dislivello, lo spazio esterno è quindi progettato con una leggera pendenza del 6%, inferiore all'otto per cento prescritto dalla normativa.

L'altro alloggio di 70 mq di superficie è situato al piano primo, composto dallo stesso numero di ambienti dell'alloggio sottostante ha un accesso indipendente garantito dalla scala esterna a due rampe.

La muratura perimetrale è realizzata in laterizio portante tipo poroton. La muratura in blocchi poroton dello spessore di 30 cm è sormontata da cordoli in cemento armato e la struttura è completata da travi e pilastri in cemento armato. I solai del piano terra sono realizzati in laterocemento con travetti precompressi mentre nei piani superiori e nella copertura sono stati utilizzati travetti in laterocemento. Il solaio di copertura dello spessore di 20 cm è a falde inclinate e completato con un manto di coppi sardi. Il collegamento verticale fra i due livelli degli alloggi da 95 mq è costituito da una scala interna in cemento armato a tre rampe. Le fondazioni sono di tipo continuo.

E' stata rilasciata dal Comune di Onani una nuova Concessione Edilizia per l'intervento descritto in data 04.08.2016, n.01 del 2016.

Si riportano di seguito le tabelle relative alle superfici residenziali e non.

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA

A) SUPERFICIE UTILE

Alloggio da mq 94,90
piano terra

Soggiorno	29,76
Disimpegno	1,15
Bagno	6,31
Cucina	10,44

47,66

piano primo

Letto	11,45
Letto	12,2
Letto M	14,17
Disimpegno	3,03
Bagno	6,39

47,24

94,90

n° alloggi **8** **759,20**

Alloggio da mq 69,68 PIANO TERRA

Soggiorno	24,09
Disimpegno	3,87
Cucina	10,91
Bagno	5,61
Letto	11,2
Letto	14

69,68

n° alloggi **1** **69,68**

Alloggio da mq 69,24 PIANO PRIMO

Soggiorno	24
Disimpegno	2,64
Cucina	10,56
Bagno	6,84
Letto	11,2
Letto	14
	69,24

n° alloggi **1** **69,24**

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 898,12

B) SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Alloggio da mq 94,90
piano terra

ingresso anteriore	7,74
veranda posteriore	4,68

scala

5,50

piano primo

balcone post	4,06
--------------	------

21,98

n° alloggi **8** **175,84**

ingresso anteriore	7,7
--------------------	-----

Alloggio da mq 69,68 PIANO TERRA

7,70

Alloggio da mq 69,24 PIANO PRIMO

	n° alloggi	1	7,70
	11,04		
ingresso -balcone	6,24		
scala esterna			
	17,28		
	n° alloggi	1	17,28

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE mq 200,82 22,36% S.U.

C) SUPERFICIE PARCHEGGI = mq 67,50

SUPERFICIE COMPLESSIVA

(Snr + Sp) = 268,32

Sc = Su + (Snr + Sp)*70% = mq 1085,9

D) SUPERFICIE COPERTA

Fabbricato A

Piano Terra

	8,02 x	9,45 =	75,79	
	n° alloggi	3		227,37
	3,60 x	2,30=	8,28	
	n° alloggi	3		<u>24,84</u>
				202,53
	5,10 x8,45+	9,20x4,66=	86,48	
	n° alloggi	1		<u>86,48</u>
			mq	289,01

A dedurre: Balconi

Piano Primo

	8,02 x	9,45 =	75,79	
	n° alloggi	3		227,37
	3,60 x	2,30=	8,28	
	n° alloggi	3		<u>24,84</u>
				202,53
	5,01x9,20+	4,57x8,69=	85,80	
	n° alloggi	1		<u>85,80</u>
			mq	288,33

Fabbricato B**Piano Terra**

	8,02 x	9,45 =	75,79	
	n° alloggi		5	378,95
A dedurre: Balconi	3,60 x	2,30=	8,28	
	n° alloggi		5	<u>41,4</u>
			mq	337,55

Piano Primo	come Piano Terra	mq	337,55
--------------------	-------------------------	-----------	---------------

E) VOLUME V.P.P.**Fabbricato A****Piano Terra**

mq	289,01	x	ml	3,00	867,03
----	--------	---	----	------	--------

Piano Primo

mq	288,33	x	ml	3,00	<u>864,99</u>
----	--------	---	----	------	---------------

Volume	Fabbricato 1	mc	1732
---------------	---------------------	-----------	-------------

Fabbricato B**Piano Terra**

mq	337,55	x	ml	3,00	1012,65
----	--------	---	----	------	---------

Piano Primo

mq	337,55	x	ml	3,00	<u>1012,65</u>
----	--------	---	----	------	----------------

Volume	Fabbricato 2	mc	2025,3
---------------	---------------------	-----------	---------------

TOTALE VOLUME	mc	3757,3
----------------------	-----------	---------------

F) ALTEZZA VIRTUALE

$$\frac{\text{Volume}}{\text{Superficie Utile}} = \frac{\text{mc} \quad 3757,3}{\text{mq} \quad 898,12} = \mathbf{4,18} < 4,50$$

In seguito alla verifica tecnica effettuata sul posto, è stato possibile riscontrare l'attuale stato di consistenza dei fabbricati, che appaiono per le parti realizzate in buono stato di conservazione ad eccezione di alcuni elementi mancanti quali i pluviali e della necessità di una revisione di alcune aree del manto di copertura.

Per quanto attiene alle opere edili, gli edifici sono stati completati ad eccezione della realizzazione delle partizioni interne che separeranno il soggiorno dalla zona notte negli alloggi da 75 mq, dei gradini di accesso alle verande del fabbricato B, dei massetti al piano terra e in parte dei balconi del piano primo e di parte delle canne fumarie delle caldaie. Risultano assenti alcune soglie e i coprimuretti di balconi e parapetti. Dovranno inoltre essere realizzati i muri di recinzione dei diversi lotti e le relative opere di fondazione nonché posati i cancelli carrabili e pedonali.

Dovranno essere posati tutti i pavimenti e i rivestimenti nonché realizzate le tinteggiature interne ed esterne. Dovranno inoltre essere forniti e posti in opera gli infissi interni ed esterni.

Relativamente agli impianti, sono state realizzate le tracce e posate le tubazioni dell'impianto idrico e di riscaldamento e posati corrugati e scatole portafrutti dell'impianto elettrico. Eventuali elementi mancanti dovranno essere ripristinati e dovranno essere completati gli impianti come da progetto originario, compresa la posa dei sanitari. E' previsto l'adeguamento dell'impianto elettrico agli attuali standard prestazionali richiesti per il Livello 1.

Gli alloggi dovranno essere completati in tutte le loro parti con le seguenti modalità e rifiniti a perfetta opera d'arte.

La pavimentazione prevista per gli interni sarà costituita da piastrelle in ceramica. Per l'esterno sia nei balconi che negli ingressi saranno utilizzate piastrelle in gres porcellanato. La pavimentazione sarà messa in opera su piano di posa previa stesura di massetto livellato in malta cementizia; sarà inoltre completata con battiscopa in gres porcellanato messo in opera con colla per rivestimenti.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di cm 180 dal pavimento. Le cucine saranno rifinite con piastrelle in ceramica solo lungo le pareti attrezzate. Le maioliche saranno poste in opera con collante adeguato su intonaco squadrato.

Gli infissi esterni previsti in progetto avranno la struttura in acciaio anodizzato o pvc colorati con tinte calde e saranno provvisti di persiane dello stesso materiale ad una o a due ante con lamelle. Gli infissi interni in legno tamburato saranno semplici ad anta singola.

Gli alloggi saranno dotati d'impiantistica elettrica, idraulica, igienico-sanitaria, telefonica e di predisposizione di impianto di riscaldamento. Dagli elaborati di progetto sono individuabili le direttrici degli impianti che collegano le singole utenze alla rete di distribuzione cittadina o preesistente. In particolare il tracciato della rete fognaria è stato studiato cercando di collegare i pozzetti preesistenti con quelli in progetto seguendo i dati di rilievo e l'andamento altimetrico del terreno.

Nell'area dell'intervento, è già stato studiato un preliminare piano d'utilizzo dei posti auto con relativo progetto dei parcheggi necessari per i diversi fabbricati. Ai posti auto previsti sono stati aggiunti sei parcheggi posti tra i due fabbricati di alloggi. Tutte le unità abitative saranno dotate inoltre di uno spazio adeguato per un eventuale stallo posizionato nei cortili anteriori in prossimità della strada veicolare.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni, sono previsti la realizzazione della viabilità carrabile e pedonale di accesso ai fabbricati, dell'impianto di illuminazione pubblica, della rete di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie, della rete di adduzione idrica e della rete telefonica come da elaborati grafici di progetto.

A tal fine, il Servizio Tecnico ha predisposto l'apposito Quadro Tecnico Economico che prevede una spesa complessiva per il riappalto di **€ 633 524,91** (cinquecentottantaseimilasettecentodue euro virgola quarantaquattro centesimi), così ripartita:

- Importo per i lavori (soggetto a ribasso)	€ 441 047,81
- Importo dei costi per la sicurezza (non soggetto a ribasso)	<u>€ 27 176,92</u>
- Importo complessivo dell'appalto	€ 468 224,73
- Spese tecniche generali	€ 65 273,93
- Imprevisti	€ 37 254,86
- Acquisizione area	€ 10 278,92
- Allacciamenti	€ 5 670,00
- IVA al 10% sui lavori	<u>€ 46 822,47</u>
- Costo totale dell'intervento	€ 633 524,91

I Progettisti:

Geom. Antonio Azzaro

Arch. Elisabetta Pani

Il Responsabile del procedimento:

Arch. Giovanni Larocca Conte