



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

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI CARBONIA

SETTORE NUOVE COSTRUZIONI

via Angioy n°2, 09013 Carbonia (CI) - tel. 0781-672900 fax 0781-672943

mail: distretto.carbonia@area.sardegna.it

Progetto definitivo
ed esecutivo



RIQUALIFICAZIONE URBANA PROGRAMMA RIO CANNAS Completamento dei blocchi A, B, C relativi a n. 72 locali, a servizio delle residenze e sistemazioni esterne, siti in Corso Iglesias nel Comune di Carbonia (CI)

A.R.E.A. - Servizio Territoriale Gestione Immobili di Carbonia - Settore Nuove Costruzioni

Direttore del Servizio:

Ing. Sebastiano Bitti

Responsabile Unico del Procedimento:

Geom. Massimiliano Saiu

Progettisti:

Geom. Massimiliano Saiu

Ing. Cecilia Gilardi

Ing. Nicola Peracchio

Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione:

Ing. Carla Sacchitella

Elaborato

1.1

Titolo elaborato

RELAZIONE GENERALE

Scala

rev. n°

data

commenti

Approvazioni e Note

Data

Giugno 2017

File:

Dis.:



azienda regionale per l'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI CARBONIA
SETTORE NUOVE COSTRUZIONI

PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO

Completamento dei blocchi A, B, C relativi a n. 72 locali a servizio delle residenze e sistemazioni esterne,

siti in Corso Iglesias nel Comune di Carbonia

PREMESSA

Il presente progetto è previsto nell'insieme di un secondo intervento esecutivo nell'ambito di un programma generale d'indirizzo che l'Amministrazione Comunale di Carbonia si è data per coordinare gli interventi lungo le rive del Rio Cannas (intesta Programma Rio Cannas) e ne segue le indicazioni.

E' concepito nell'ambito di un intervento più ampio che prevede la realizzazione accessori al servizio delle residenze sia a monte che a valle del corso Iglesias e di due blocchi residenziali della via Raffaello Sanzio.

L'area risulta quella ricompresa tra il corso Iglesias ed il corso del rio Cannas dall'altezza del ponte di via Lucania e il ponte pedonale.

FINANZIAMENTO

Con Deliberazione del C.D.A. n. 2771/6 del 18.12.2003 è stato approvato il "5° accordo di programma tra l'IACP della Provincia di Cagliari e il Comune di Carbonia per il reimpiego anticipato di una quota dei proventi derivanti dal piano delle vendite di cui all'art. 4 della L.R. n. 22/95 relative all'anno 2003".

Il progetto Programma Urbano "Rio Cannas" è finanziato con fondi regionali di cui alla Deliberazione della G.R. n. 39/97 del 10.12.2002 da cui risulta che il finanziamento complessivo concesso di €. 2.582.284,49, ripartito in €. 1.549.370,00 al Comune di Carbonia ed €. 1.032.913,79 all'IACP, non è sufficiente a dare completezza all'intero comparto individuato dal P.R.U., necessitando di un ulteriore importo di €. 516.457,00.

Con Deliberazione del C.D.A. N. 2444/5 del 29.04.1996 l'IACP, nell'ambito del protocollo d'intesa per la riqualificazione urbana denominata "Rio Cannas" nel Comune di Carbonia, stipulato in data 29.01.1998 tra il Ministero dei LL.PP., la Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Carbonia e l'IACP di Cagliari, si è impegnato a contribuire con il finanziamento di €. 516.457,00 ricavato dalla vendita degli alloggi di cui alla L.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI CARBONIA
SETTORE NUOVE COSTRUZIONI

condominiali.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Riprendendo quanto delineato precedentemente, il progetto comprende il completamento di n. 3 blocchi, denominati A, B, C, relativi a n. 72 locali accessori per ogni scala dei blocchi edilizi, dal n. 20 al n. 30.

All'interno di ciascun blocco condominiale sono stati previsti i percorsi viari la sistemazione esterna riguardante i condomini denominati I, L, M, N.

Per chiarezza si precisa che non sono previste finiture interne dei locali accessori, fatti salvi, l'allacciamento idrico ed elettrico ai gruppi di consegna condominiali, la porta basculante e l'intonaco del soffitto e delle pareti. Sono previste le pavimentazioni viarie ed i manufatti di delimitazione relativi, sia Condominiali che di servizio agli appartamenti al piano terra.

Il progetto comprende inoltre il montaggio nei varchi condominiali degli armadi per l'alloggiamento dei gruppi elettrici, con gruppi di misura distinti tra i locali accessorie le utenze condominiali. Non è prevista in questa fase l'illuminazione condominiale.

Le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'opera non comportano la necessità di ricorrere a modalità costruttive particolarmente complesse. Di seguito, distinte per parte d'opera significative, se ne riportano le modalità.

MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento riguarda:

Blocco A: intonaci interni, tinteggiature esterne ed interne, completamento serrande esistenti, murature in pietrame stilata esterna, discendenti pluviali e bocchettoni.

Blocco B: intonaci interni, tinteggiature esterne ed interne, montaggio n. 2 serrande e completamento di quelle esistenti, murature in pietrame stilata esterna.

Blocco C: intonaci interni, tinteggiature esterne ed interne, completamento di quelle esistenti, murature in pietrame stilata esterna.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI DI CARBONIA

SETTORE NUOVE COSTRUZIONI

Il progetto è costituito dai seguenti allegati:

1 – RELAZIONI

- 1.1 - Relazione generale
- 1.2 - Computo metrico estimativo
- 1.3 - Elenco prezzi unitari
- 1.4 - Analisi prezzi
- 1.5 - Quadro economico
- 1.6 - Cronoprogramma
- 1.7 - Quadro incidenza manodopera
- 1.8 - Capitolato speciale d'appalto
- 1.9 - Schema di contratto

2 – ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- 2.1 – Stralci: PUC, aerofotogrammetria, catastale, carta vincoli piano di riqualificazione, foto satellitare
- 2.2 – Planimetria generale di progetto
- 2.3.a – Blocco edilizio A: piante, prospetti e sezioni
- 2.3.b – Blocco edilizio B: piante, prospetti e sezioni
- 2.3.c – Blocco edilizio C: piante, prospetti e sezioni
- 2.4.a – Sistemazioni esterne I: piante, prospetti e sezioni
- 2.4.b – Sistemazioni esterne L: piante, prospetti e sezioni
- 2.4.c – Sistemazioni esterne M: piante, prospetti e sezioni
- 2.4.d – Sistemazioni esterne N: piante, prospetti e sezioni
- 2.5.a – Schema impianto elettrico: condominio I
- 2.5.b – Schema impianto elettrico: condominio L, M
- 2.5.c – Schema impianto elettrico: condominio N
- 2.6 – Particolari costruttivi

3 - SICUREZZA

- 3.1 - Piano di sicurezza e coordinamento e allegati
- 3.2 - Fascicolo della sicurezza

Q8-9 QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

Aggiornamento n

OPERE		PROGETTO	BASE D'ASTA	% IVA	MASS. COSTO % sul CBN CER REG			M
1		2	3					
1	Oneri sicurezza (senza ribasso)	10 992,35		10		I LIV.	II LIV.	
	Lavori eseguiti SAL n.1 e n.2			10				
	Lavori di sfalcio e messa in sicurezza cantiere			10				
	Lavori di completamento	274 808,87		10				
	Allacciamenti	5 982,96						
	COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)	291 784,18			€	237,27		€
2a qualità aggiuntiva	2a.1 a- Confort ambientale (cl. Energ. da C a B)		-	10	MAX	2		
	2a.1ba- Confort ambientale (cl. Energ. da B a A)		-	10			4	
	2a.1d- Fonti energetiche rinnovabili		-	10			9,5	
	2a.2 a- Piano di qualità manutentiva	-		10		0		
	2a.2 b- Piano di qualità ins. Ambientale			10		0		
	Max% di maggiorazioni			10		4	30	
2b DIFFICOLTA' COSTRUTTIVE	2b. 1 a- Intervento < 10 alloggi (+ 1% x allogg. < 10)		-	10	MAX	+1		
	2b. 1 c- Intervento 51< alloggi<100			10		-0,5		
	2b. 1 d- Intervento 101< alloggi<200			10		-0,5		
	2b. 1 a- Tipologie industrializzate			10		-5		
	2b. 2 b- tipologie bifamiliari o plurif. < di 3 piani ft.	-	-	10		0		
	2b. 2 c- Incidenza < 50 mq			10		1		
	2b. 3 a- isole minori			10		10		
	2b. 3 b- zone disagiate			10		5		
	2b. 4 a- zone PAI	-		10		2		
	2b. 4 b- terreni con pendenza > 15%		-	10		2		
	2b. 4 c- scavo in roccia			10		2		
	2b. 5 a- zone climatiche D-E			10		3		
	Max% di maggiorazioni					15		
	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)	-			€	-		€
	3fd - urbanizzazioni dirette			10		12		
3 ONERI COMPLEMENTARI	3a - Spese tecniche e generali	45 728,20				16		
	3b - Piano di manutenzione					1,8		
	3c - Prospezioni geognostiche			22		0,4		
	3d - Accantonamenti e imprevisti	36 369,94		10		4		
	3e - Acquisizione area					16		
	3f - Urbanizzazioni					4		
	3g - Oneri pubblicità	300,00				45		
	IMPORTO BASE D'ASTA		€	-				
	COSTO TOTALE INTERVENTO (CTN)	374 182,32			€	304,27		€
	I.V.A.	28 580,12						
	C.T.N. + I.V.A.	€ 402 762,44						
VERIFICA MASSIMALI	SUP.COMPLESSIVA INTERVENTO	€/mq			PROGETTO			
	1 230	€ CBN max 902,85	CBN SC		€ 237,27			
		€ CRN max 1 345,25	CRN SC		€ -			
		€ CTN max 1 950,61	CTN SC		€ 304,27			
	Parere commissione tecnica	n°						
	Approvazione del C.D.A.	n°						
	per l'approvazione rappresentante legale data	il						