



Comune di TRABIA (Pa)

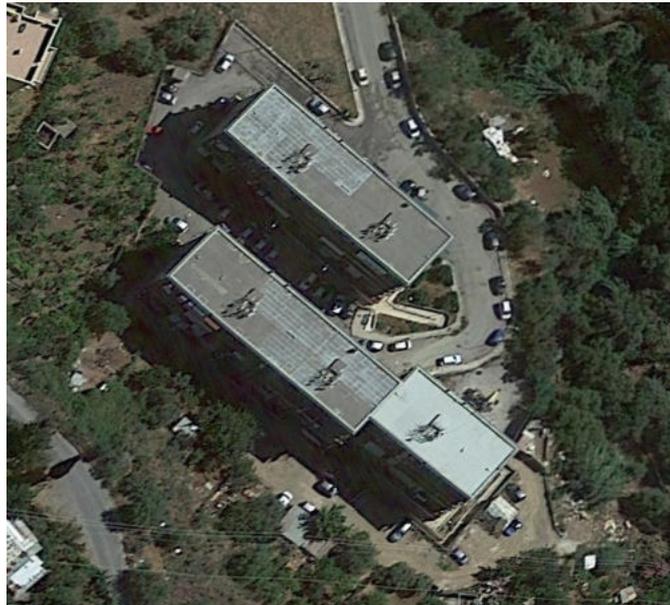
Provincia Palermo

RELAZIONE

Lavori di Manutenzione Straordinaria dell'edificio denominato A (uno), per complessivi n.40 alloggi siti nel Comune di Trabia (Pa) in Via Giuseppe Pitrè - facenti parte del plesso di ERP definito lotto 295.

ELABORATI:

- 1-Relazione
- 2-Computo Metrico
- 3-Analisi Prezzi
- 4-Elenco Prezzi
- 5-Capitolato Speciale
- 6-Schema di Contratto
- 7-Piano Manutenzione
- 8-Cronoprogramma
- 9-Disegni
- 10-Stima Manodopera
- 11-Incidenza Manodopera
- 12-Q.T.E.



PROGETTISTA

Data

IL TECNICO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. M. ...', written over a horizontal line.



Lavori di Manutenzione Straordinaria dell'edificio denominato edificio A (uno), per complessivi n.40 alloggi sito nel Comune di Trabia (Pa) in Via Giuseppe Pitrè facente parte del plesso di ERP denominato lotto 295.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

Con DD n. 52 del 21/02/2017, sono stati individuati alcuni lotti di proprietà e/o in gestione allo IACP di Palermo e Provincia, che necessitano di interventi straordinari in quanto interessati da processi di degrado ormai irreversibili. Tra questi risulta essere inserito il lotto 295 sito nel Comune di Trabia (Pa) costituito da n.2 edifici (A-B) per complessivi n. 65 alloggi.

Con la stessa Determina Dirigenziale venivano nominati e incaricati i progettisti e Direttori dei lavori per la stesura della progettazione esecutiva.

La relazione che si rassegna a seguito dell'incarico ricevuto, ha lo scopo di descrivere il progetto esecutivo dei **Lavori di Manutenzione Straordinaria Edificio UNO A - scale A-B-C – Via Giuseppe Pitrè – Trabia(Pa) – 40 alloggi**, facente parte del lotto 295 composto da due edifici per un numero totale di 65 alloggi.

Tale progetto è stato individuato, da questo I.A.C.P. per la partecipazione al Bando Pubblico della Regione Siciliana-Fondo Complementare al PNRR- Programma di Riqualficazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica "Sicuro, verde e sociale".

L'immobile oggetto di manutenzione prima menzionato, di proprietà di questo I.A.C.P., è stato realizzato negli anni 80.

Gli alloggi in trattazione sono distribuiti in 3 corpi scala con 5 elevazioni fuori terra più un seminterrato per un totale di n.40 alloggi.

L'edificio ha copertura piana.

L'edificio è ubicato in un contesto esposto a forti raffiche di vento ed essendo privo di oggettivi sbarramenti naturali o costituiti da altri edifici limitrofi che possano ostacolare l'azione del vento e della pioggia battente, nel corso dei decenni trascorsi hanno subito notevoli distaccamenti di intonaco e di copertine dei terrazzi. Lo stesso edificio che è esposto all'azione degradante dell'acqua piovana e delle

piogge acide ha subito gravi danni sulle parti esterni che hanno determinato riflessi negativi anche sull'involucro interno caratterizzato dagli spazi confinati. Dette azioni, hanno dato origine alla manifestazione, all'interno degli alloggi, di muffa e condensa colpendo maggiormente i prospetti sfavorevolmente orientati (nord-sud).

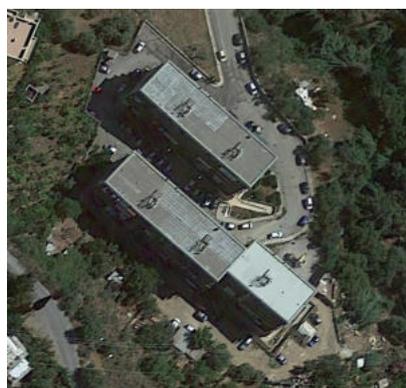
I lavori di manutenzione straordinaria di che trattasi avranno come intervento caratterizzante il recupero dei prospetti mediante il collocamento del rivestimento termoisolante "a cappotto", e la coibentazione del lastrico solare, in tal modo si concretizzerà un efficientamento energetico globale, oltre che un miglioramento estetico grazie a una nuova finitura dei prospetti con intonaco rasante.

Stato di fatto

Dall'osservazione del complesso edilizio si sono rilevati gli evidenti difetti e dissesti che appresso si descrivono:

- copertine di marmo dei muretti d'attico e delle logge, in parte distaccate;
- I paramenti murari dell'edificio, presentano ammaloramenti di intonaco e diffuso ammaloramento delle coloriture, peraltro l'attuale intonaco di determina coefficienti di trasmittanza elevati con forti scambi di energia;
- Carente impermeabilità dei terrazzi che causano forti disagi ai piani sottostanti e che non garantiscono una adeguata coibentazione termica;
- I pluviali sono rotti ed in parte mancanti;

Documentazione Fotografica stato di fatto



Lotto 295



Edificio uno

Interventi di progetto

- Interventi locali di riparazione delle parti strutturali quali travi e pilastri consistente nel trattamento dei ferri di armatura con passivante, ricostituzione del copriferro con malta tixotropica antiritiro ed installazione di rete per prevenire eventuali lesioni nel nuovo intonaco.
- Intervento di rifacimento delle facciate mediante la rimozione di parte intonaci esterni esistenti e conseguente rifacimento del primo strato in malta bastarda; alla totalità delle superfici dei tamponi sarà applicato il rivestimento termoisolante “a cappotto”.
- Sostituzione delle copertine dei muretti con lastre di marmo tipo Botticino o similari dotate di doppio gocciolatoio ed anche imbullonate (con tasselli zincati, con distanziatori plastici);
- Sostituzione degli scarichi meteorici in copertura.
- Installazione di nuovi copri giunti verticali;
- Rifacimento della copertura a terrazzo per migliorare l'impermeabilizzazione dello stesso e la coibenza degli alloggi sottostanti, attraverso la posa in opera di strato termoisolante per copertura pedonabile a faccia vista con applicazione di strato di schiuma poliuretanic ed applicazione di strato superiore costituito da membrana poliuretanic e relativa finitura.; nonché miglioramento del sistema di deflusso delle acque piovane, intervenendo nei chiusini di scarico;

Conclusione e costi

Il tempo previsto per la realizzazione delle opere è stato stabilito in giorni 300 (trecento).

Il costo complessivo dell'intervento come da computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezzario Regionale vigente 2022 (Decreto n° 17/Gab.del 29/06/2022), con l'aggiunta di n° 11 prezzi di analisi desunti sulla base degli attuali prezzi di mercato, è di €.947.929,16.

Si riporta, nel sottostante quadro, una dettagliata specifica dei costi:

QUADRO ECONOMICO				
OPERE EDILI		806.583,24 €		
SICUREZZA				
sicurezza inclusa nei lavori				
sicurezza Covid-19		115.648,66 €		
Sommano i lavori				806.583,24 €
Oneri speciali di sicurezza inclusi nei lavori		115.648,66 €		
a detrarre			115.648,66 €	
Importo dei lavori soggetto a ribasso			€ 690.934,58	
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				
Spese tecniche 2% di RL			16.131,66 €	
Imprevisti max 5% di RL			40.329,16 €	
Oneri discarica e spese pubblicazione			4.226,77 €	
Iva al 10%			80.658,32 €	
Totale somme a disposizione			141.345,92 €	141.345,92 €
IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI				947.929,16 €

Palermo, 28/09/2022

Il Progettista
Arch. Salvatore Aguglia