

# ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

**Progetto esecutivo per i Lavori di Manutenzione  
Straordinaria lotto 3011 Edificio B1-B2-B3-B4 - Via  
Capo Piano Santa - Monreale (Pa) - 48 alloggi.**

**1**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **ALLEGATI**

- 1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- 2 ANALISI DEI PREZZI
- 3 ELENCO DEI PREZZI UNITARI
- 4 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 5 CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
- 6 SCHEMA DI CONTRATTO
- 7 INCIDENZA MANODOPERA
- 8 QTE/SM
- 9 CRONOPROGRAMMA
- 10 PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA
- 11a Planimetria generale
- 11b Prospetti, sezione e pianta copertura
- 11c Particolare costruttivo termo-isolamento a cappotto
- 11d Particolare costruttivo sezione copertura di progetto

PROGETTISTA

Arch. Salvatore Aguglia



RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Antonino Calabrese

Palermo li

novembre 2022

**Lavori di Manutenzione Straordinaria lotto 3011 Edificio B1-B2 -B3-B4– Via Capo Piano Santa – Monreale (Pa) – 48 alloggi.**

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

### **Premessa**

Con DD n. 470 del 06/04/2021, 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 3011 sito nel Comune di Monreale(Pa) costituito da n.3 edifici (A-B-D) per complessivi n. 112 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, ha lo scopo di descrivere il progetto esecutivo dei **Lavori di Manutenzione Straordinaria lotto 3011 Edificio B1-B2-B3-B4 – Via Capo Piano Santa – Monreale (Pa) – 48 alloggi**

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

Detto immobile, di proprietà dei questo IACP. Venne realizzato alla fine degli anni 90.

Gli alloggi in trattazione sono distribuiti in 4 corpi di fabbrica con sei elevazioni fuori terra, per un totale di 48 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 vicini 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.

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 dell'edificio che, nel caso di specie, determinerà l'aumento rispetto all'attuale della classe energetica dell'edificio sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio EPgl,nr. , 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 serramenti esterni del fabbricato con parti di vernice mancante;
- I paramenti murari dell'edificio, presentano notevoli ammaloramenti di intonaco e diffuso ammaloramento delle coloriture, peraltro l'attuale intonaco di determina coefficienti di trasmittanza elevati con forti scambi di energia;
- Portoncini d'ingresso degradati.

### **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 tompagni 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;
- Per migliorare l'impermeabilizzazione del lastrico solare e la coibentazione e degli alloggi sottostanti, sarà collocato uno strato di pannelli monolitici isolante in polistirene espanso estruso XPS dello spessore di 6 cm e impermeabilizzazione con pacchetto completo di sistema impermeabilizzante composto da elastomero puro di poliuretano e finitura; nonché miglioramento del sistema di deflusso delle acque piovane, intervenendo nei chiusini di scarico;
- Sostituzione di tutti portoncini d'ingresso;
- Verniciatura degli imbotti.

### **Conclusione e costi**

Il tempo previsto per la realizzazione delle opere è stato stabilito in giorni 365 (trecentosessantacinque).

Il costo complessivo dell'intervento come da computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezzario Regionale vigente con l'aggiunta di n°9 prezzi di analisi desunti sulla base degli attuali prezzi di mercato, è di €1.154.000,00.

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

<b>QUADRO ECONOMICO AGGIORNAMENTO</b>				
<b>OPERE EDILI</b>			986.180,35 €	
<b>SICUREZZA</b>				
sicurezza i lavori			182.573,97 €	
sicurezza Covid-19			4.701,92 €	
<b>Sommano i lavori</b>				<b>986.180,35 €</b>
Oneri speciali di sicurezza inclusi nei lavori			187.275,89 €	
a detrarre				187.275,89 €
<b>Importo dei lavori soggetti a ribasso</b>			<b>798.904,46 €</b>	
<b>SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE</b>				
Spese tecniche			19.723,61 €	
Imprevisti			41.588,56 €	
Oneri discarica e spese pubblicazione			7.889,44 €	
Iva lavori al 10%			98.618,04 €	
<b>Totale somme a disposizione</b>			<b>167.819,65 €</b>	<b>167.819,65 €</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI</b>				<b>1.154.000,00 €</b>

IL PROGETTISTA

*Arch. Salvatore Aguglia*