

***ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE  
POPOLARI  
PROVINCIA DI PALERMO***

Via Quintino Sella, 18

***Progetto dei lavori di manutenzione, messa in sicurezza e risanamento edifici di edilizia residenziale pubblica per segnalazioni dei Vigili del fuoco, Protezione Civile, Diffide e/o Ordinanze dei Comuni, Autorità Giudiziarie, ASP, Enti vari.  
Anno 2020***

**RELAZIONE TECNICA**

**Premessa:**

La presente relazione è di corredo al progetto esecutivo per lavori di manutenzione, messa in sicurezza e risanamento edifici di edilizia residenziale pubblica per segnalazioni dei Vigili del fuoco, Protezione civile, Autorità Giudiziarie, ASP.

Lavori di recupero e risanamento di edifici edilizia popolare pubblica di proprietà e/o gestione dello IACP di Palermo.

Il progetto è stato redatto avvalendosi della esperienza degli anni passati ed in special modo grazie ad una rielaborazione dei precedenti progetti di messa in sicurezza e manutenzione e di una attenta analisi dell'andamento degli stessi ci si è adeguati alle esigenze odierne sia per quanto concerne le tipologie dei lavori che per i relativi importi, indicati da questa amministrazione, per un periodo di tempo pari a mesi dodici. I lavori da effettuare riguardano prevalentemente: rimozione dell'intonaco ammalorato, a seguito di distacco e/o crollo di parte di esso, e relativa messa in sicurezza, revisione e riparazione di impianti idrici interni; impianto condominiale di autoclave; revisioni e riparazioni di coperture, impermeabilizzazioni; revisione ed eventuale sostituzione degli infissi esterni, nel rispetto dei vincoli imposti dalla Soprintendenza; demolizione e ripresa di intonaci pericolanti, lavori in economia al fine di compensare i piccoli interventi di mano d'opera non contemplabili nell'elenco dei prezzi.

Pertanto in considerazione dell'incarico ricevuto da questa Amministrazione, con Determina Dirigenziale n°1393 del 02/09/2019, tenendo conto di quanto sopra detto, è stato redatto il presente progetto.

### ***DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO***

Più in particolare i capitoli di spesa per tipologie di intervento sono così suddivisi:

	<b>RIEPILOGO CAPITOLI</b>	<b>IMPORTO TOTALE PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>
1	Fognature ed opere correlate	€ 7.586,14
2	Impianto idrico, ed elettrico	€ 19.447,15
3	Manutenzione edifici	€ 92.304,86
4	Costi della sicurezza	€ 8.490,60
	<b>sommano</b>	<b>€ 127.828,75</b>

#### **Fognature ed opere correlate:**

Dalle esperienze degli anni passati si è redatto l'intervento tipo che è costituito dalla pulitura del pozzetto principale, dalla pulitura dei pozzetti posti alla base della colonna di scarico e la disostruzione della fognatura intasata; risulta evidente che il suddetto tipo di intervento può subire delle variazioni quantitative causate dalle enormi diversità di casi che di volta in volta si propongono durante il corso dei lavori. Sono stati inoltre considerati tutti gli interventi correlati a tale capitolo già eseguiti nei passati anni.

Costo preventivato del capitolo di spesa € 7.586,14

#### **Impianto idrico, scarico ed elettrico:**

I principali interventi considerati riguardano la revisione dell'impianto di scarico dei pezzi sanitari che costituiscono sia il locale w.c. che il lavello posto nel vano cucina, inoltre è stata considerata la sostituzione

della relativa raccorderia. Anche in questo caso possono esservi delle variazioni quantitative derivanti dalla diversità dei casi d'intervento che di volta in volta si presentano, la revisione della colonna di scarico ed il tiraggio di liquami riversatisi a causa della rottura del tubo e la semplice revisione della colonna di scarico che nella previsione della tempestiva riparazione, avvenendo in uno strettissimo spazio temporale, non dà luogo al riversamento di liquami nei piani sottostanti o nelle cantine. La sostituzione della tubazione idrica compresi raccordi e pezzi speciali di parte dei sanitari interni all'alloggio, la relativa demolizione ed il rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti parietali, compresa la revisione degli impianti di riscaldamento. Anche in questo caso possono esservi delle variazioni quantitative derivanti dalla diversità dei casi di intervento che di volta in volta si presentano, si interviene inoltre sia nella pulitura ed in qualche caso nel risanamento delle cisterne di riserva d'acqua, nella regolazione di troppo pieno e di quant'altro si riscontri non funzionante nell'impianto, sia sull'impianto elettrico degli alloggi che sui punti luce e prese di corrente al fine sia di riparazioni che dell'adeguamento alle norme C.E.I..

Costo preventivato del capitolo di spesa € 19.447,15

### **Manutenzione edifici:**

I diversi tipi di intervento consistono nella dismissione dell'intonaco pericolante (la scelta di limitare l'intervento alla sola demolizione dell'intonaco è limitata a quegli immobili in cui è in itinere un progetto di manutenzione straordinaria), nel risanamento delle murature che si presentano ammalorate per cause temporali, per movimenti della struttura causati da assestamenti del terreno e per presenza di umidità. Sono comprese in questo capitolo eventuali formazioni di opere di puntellatura, il ripristino delle esclusive parti ammalorate ed il completamento di altre tipologie di interventi, interventi riguardanti sia la pavimentazione in genere che i rivestimenti parietali le cui lavorazioni consistono nella dismissione e nella successiva ricollocazione, comprese ove necessario tutte le opere correlate per le quali se ne necessiti la lavorazione, il risanamento delle parti ammalorate in c. a. e nella collocazione di nuovo intonaco dove sia stato dismesso perché pericolante, questo dove manchino programmi di ripristino nei siti dove

è stato ipotizzato il presente intervento. In dipendenza delle diversità tipologiche delle coperture esistenti negli edifici oggetto di manutenzione, i principali interventi consistono nella dismissione del manto di tegole, nella realizzazione della impermeabilizzazione e nella successiva collocazione delle tegole in parte provenienti dalla dismissione ed in parte nuove. Su coperture piane non praticabili le lavorazioni consistono nella demolizione e ricostituzione del pavimento esistente e del massetto, realizzazione del piano di posa e applicazione di nuova guaina. Sono inoltre considerate alcune opere di manutenzione riferite ai solai e già eseguite negli anni passati. Gli altri interventi tengono conto delle singole tipologie delle coperture esistenti e variano di volta in volta in funzione delle stesse.

I principali interventi considerati si riferiscono al risanamento di quelle parti di strutture che presentino ferri di armatura scoperti con evidenti segni di ossidazione ed alla riparazione delle stesse in caso di lesioni. Interventi eseguiti solo negli edifici che non sono oggetto di altri progetti di manutenzione straordinaria o comunque dove vi sono pericoli imminenti, pregiudizievoli per la privata e pubblica incolumità.

*Costo preventivato del capitolo di spesa € 92.304,86*

Il costo complessivo dell'intervento come da computo metrico estimativo sui lavori , stima dei costi della sicurezza e oneri speciali per conferimento a discarica autorizzata non soggetti a ribasso, è stato redatto sulla base del Prezziario Regionale 2019 vigente (Decreto Ass.to Infrastrutture e della Mobilità del 27/02/13) con l'aggiunta di n° 45 (quarantacinque) Nuovi Prezzi - denominati AN- , provenienti da apposite analisi, che tengono conto dei costi elementari della manodopera e dei materiali pubblicati dalla commissione regionale prezzi edito dalla ANCE Palermo della Regione Sicilia (al 01/07/2019), per gli altri materiali non presenti in tale lista si è proceduto mediante una ricerca di mercato applicando per lo stesso tipo di materiale un valore mediato dei listini corrispondenti applicando l'aumento previsto delle spese generali (13,64%) e dell'utile di impresa (10 %) per un totale del 25%.

Evidenziati i vari tipi di intervento si rappresenta il quadro economico del progetto che può così riassumersi:

Quadro Economico di Progetto			
A)	Importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta	€ 119.338,15	
B)	Stima Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	<u>€ 8.490,60</u>	
	<b>sommano</b>	<b>€ 127.828,75</b>	
<b>Importo totale appalto</b>			<b>€ 127.828,75</b>
<b>Somma a disposizione dell'Amministrazione</b>			
1)	I.V.A 10%	€ 12.782,88	
2)	Imprevisti 5% di A	€ 6.391,41	
3)	Oneri di accesso alla discarica e oneri rifiuti speciali	€ 2.974,33	
4)	Spese per pubblicità (circa 0,80% di A)	€ 1.002,63	
5)	Competenze tecniche 2% su € 127.828,75	<u>€ 2.556,58</u>	
	<b>sommano</b>	<b>€ 25.727,83</b>	<b>€ 25.727,83</b>
<b>Totale progetto</b>			<b>€ 153.536,58</b>

**Il progettista**  
*Arch. Mario Palumbo*