

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

	Progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria nel Comune di Palermo n. 28 alloggi Lotto 142 quartiere Sperone Piazzale Ignazio Calona, civv. 11 & 12 -
	Relazione tecnica – quadro tecnico economico - estratto di mappa – documentazione fotografica
Progettista	 Arch. Salvatore Aguglia
Il Rup:	 Arch. Salvatore Aguglia

Relazione tecnica

L'Iacp di Palermo con determina dirigenziale n. 470 del 06/04/2021, ha conferito allo scrivente tecnico, l'incarico di *Progettista* per l'intervento di manutenzione straordinaria del complesso immobiliare sito in *Piazzale Ignazio Calona civv. 11-12* Quartiere Sperone in Palermo, facente parte integrante del lotto 142, mentre l'incarico di *Responsabile Unico del Procedimento* è stato conferito allo scrivente con D.L. 118 del 2022. in sostituzione del geom. Nunzio Rizzo.

L'immobile realizzato negli anno '70, si presenta allo stato attuale, in cattivo stato di conservazione derivante principalmente dalla considerevole vetusta che ha comportato una obsolescenza degli elementi costitutivi e delle finiture. Tale situazione è all'origine delle numerosissime richieste di interventi manutentivi provenienti dagli inquilini degli alloggi.

Da una ricognizione esterna e da un esame visivo sui luoghi, è stato constatato che l'intonaco dei prospetti e dei parapetti dei balconi, così come dei torrini scala, presenta evidenti tracce di ammaloramento, con un profondo stato fessurativo in prossimità del deterioramento della sottostante struttura in c.a., fenomeno, quest'ultimo, diffusissimo in tutte le zone della struttura portante in c.a.

Sono ben visibili le tracce di numerosissimi, limitati e parziali interventi il cui fine è stato solo quello di evitare nocumento alla pubblica incolumità ma non certo di migliorare le condizioni di conservazione dell'edificio, che restano fortemente compromesse. Interventi tampone, che peraltro testimoniano l'urgenza di procedere con una adeguata e incisiva manutenzione straordinaria dell'intero complesso immobiliare.

Altresì è stato constatato che l'impermeabilizzazione della copertura è fortemente compromessa e non assolve alla sua naturale funzione di preservare gli ambienti degli ultimi piani dalle infiltrazioni delle acque meteoriche. E' stato riscontrato inoltre, che a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche, gli estradossi dei solai di copertura risultano danneggiati ed abbisognano di un pronto intervento di risanamento.

Infine a seguito dell'analisi delle richieste di intervento pervenute da parte degli inquilini è emerso che le colonne di scarico e le montanti di adduzione idrica sono interessate da malfunzionamenti derivanti dalla ormai ultra quarantennale vetusta.

Onde perseguire una reale valorizzazione del patrimonio dell'Ente e ottenere una riqualificazione energetica dell'edificio e per assicurare un maggiore comfort abitativo, sono stati ipotizzati degli interventi il cui fine è quello di sostituire le finiture esterne degli edifici intervenendo principalmente sugli intonaci dei prospetti esterni e sulle coperture.

A tal fine sarà effettuata la completa demolizione dell'intonaco esterno arrivando sino alla muratura di tompagnamento e alla struttura portante in c.a. A tale operazione seguirà un ampio intervento di risanamento degli elementi strutturali in c.a,

Successivamente, dopo aver collocato la rete porta-intonaco sui giunti che separano i tompagni dagli elementi strutturali, quali travi e pilastri, onde prevenire la successiva fessurazioni tra elementi di diverso materiale, verrà realizzato un intonaco termico che consenta di ottenere una reale riqualificazione energetica del complesso immobiliare.

Va precisato, che l'intonaco termico sarà applicato in corrispondenza delle pareti perimetrali esterne degli alloggi, mentre per le scale e i parapetti dei balconi, i torrini scala e muretti d'attico, è stato deciso l'utilizzo dell'intonaco tradizionale.

mentre per l'intonaco tradizionale, sono stati adottati gli articoli 9.1.7 e 9.1.9.1, per il cui contenuto si rimanda al decreto assessoriale summenzionato.

Per quanto riguarda la copertura dell'edificio sarà eseguita:

- la rimozione dello strato impermeabilizzante esistente,
- la sostituzione delle planciole/bocchettone,
- il rifacimento della spianata di malta al fine di ricostituire correttamente le pendenze e
- la posa in opera di una membrana poliuretanica mono-componente, resistente al ristagno d'acqua, con interposto uno strato di TNT tessuto non tessuto agugliato,
- la sostituzione di tutti i pluviali;

mentre tutti i muretti d'attico saranno rivestiti con lattoneria in lamiera preverniciata dello spessore 8/10.

Sempre in copertura, in corrispondenza di ogni torrino scala, verrà predisposto un dispositivo anticaduta, TIPO C, costituito da un sistema di ancoraggio (linea vita) per prevenire la caduta dall'alta copertura da parte del personale manutentore, quali antennisti, idraulici, tecnici d'impianti etc. operante sulla copertura.

Nell'intradosso dei solai di copertura, saranno preliminarmente realizzati interventi puntuali di ripristino per la ricostruzione della malta copri ferro dei travetti dei solai, e successivamente verrà collocato un contro-soffitto in cartongesso dello spessore di 10 mm, con interposto un pannello isolante termico ed acustico, certificato ecobiocompatibile, in lana di legno di abete rosso dello spessore di 15 mm

Infine, è stato deciso il rifacimento delle colonne di scarico delle acque nere e delle rete di adduzioni idrica.

La durata complessiva prevista, per dare compiute e concluse le opere oggetto di questo progetto, è stata stimata in 12 mesi (365 gg) dalla consegna dei lavori.

Per quantificare i costi, sulla base del Prezzario unico regionale per i lavori pubblici anno 2022, pubblicato dalla REGIONE SICILIANA - ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ, (Decreto n° 17/Gab.del 29/06/2022), è stato predisposto un computo metrico, il cui importo complessivo ascende a euro 926.238,97.

Di seguito si allega il quadro tecnico economico complessivo dell'intervento:

QUADRO ECONOMICO AGGIORNAMENTO				
OPERE EDILI			926.238,97 €	
SICUREZZA				
	sicurezza i lavori		156.595,04 €	
	sicurezza Covid-19		8.929,42 €	
Sommano i lavori				926.238,97 €
	Oneri speciali di sicurezza inclusi nei lavori		165.524,46 €	
	a detrarre			165.524,46 €
Importo dei lavori soggetto a ribasso				760.714,51 €
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				
	Spese tecniche		52.000,00 €	
	Imprevisti		45.784,90 €	
	Oneri discarica e spese pubblicazione		40.500,00 €	
	Iva lavori al 10%		92.623,90 €	
Totale somme a disposizione			230.908,80 €	230.908,80 €
IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI				1.157.147,77 €

Palermo, li

Arch. Salvatore Aguglia