



Unione Europea



**ISTITUTO AUTONOMO
CASE POPOLARI**

PROVINCIA DI SIRACUSA

Via Augusto Von Platen n. 37 - 96100 SIRACUSA
Telefono 0931-707111 - Fax 0931-66931

CUP_I29J21016130006

DATA
Dicembre 2021
AGGIORNAMENTO
Luglio 2022

ELABORATO

A

SCALA

BANDO PNRR COMUNE DI ROSOLINI

Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico

18 ALLOGGI - VIALE ERRANTE ROSARIO

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

Geom. Salvatore Carbone

IL R.U.P.

Arch. Salvatore Campisi

1. Premesse

Con nota Prot. n. 7299 del 08/10/2018 il dirigente dell'area tecnica Ing. Carmelo Uccello, affidava al sottoscritto geom. Salvatore Carbone dipendente I.A.C.P. l'incarico di redigere un progetto di grado esecutivo incentrato sul recupero delle parti comuni con elementi di riqualificazione energetica dell'involucro esterno, dell'edificio sito in Rosolini in via Errante Rosario, facente parte dell'intervento ERP di n. 18 alloggi realizzati con fondi della L. 457/78 II Biennio.

2. Descrizione degli edifici.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due scale, di piani 2 oltre il piano rialzato, per complessivi n. 9 alloggi per scala così suddivisi:

n° 12 alloggi con Superficie Utile di mq. 60,00;

n° 6 alloggi con Superficie Utile di mq. 95,00;

3. Descrizione dello stato di fatto degli edifici.

Dopo una analisi e valutazione dello stato conservativo degli edifici, si è dato atto che le opere più urgenti da eseguire riguardano principalmente il ripristino dei balconi e dei prospetti, che date le attuali condizioni, costituiscono potenziale pericolo per l'incolumità degli abitanti a causa di distacchi e caduta dall'alto di intonaci e calcestruzzi.

Gli edifici sono privi di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a caldaia.

La climatizzazione di parte delle unità abitative avviene autonomamente per mezzo di pompe di calore. Una buona parte dell'energia che serve a riscaldare e/o raffrescare gli alloggi, viene dispersa dalle pareti, dalla copertura e dalle finestre.

Inoltre gli alloggi ubicati all'ultimo piano, nei periodi invernali sono soggetti a frequenti infiltrazioni dal solaio di copertura.

4. Criteri e tipologia di interventi.

Gli interventi di recupero previsti sono da ricomprendersi tra quelli ispirati per interventi di manutenzione ordinaria nonché migliorare le performance energetiche dell'alloggio e del fabbricato. Le tipologie di lavori congruente con tali obiettivi sono quelli di seguito elencati:

1. Efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno due classi della prestazione energetica;
2. Miglioramento sismico mediante l'adozione di sistema antiribaltamento dei rompagnoni esterni;

3. Manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'organismo abitativo.

5. Descrizione sommaria dei lavori previsti.

Gli interventi previsti possono così riassumersi sinteticamente;

- formazione di ponteggi, area di lavoro e opere provvisoriale per la sicurezza durante le lavorazioni, sia degli operai che delle persone che abitano il plesso;
- rimozione di parti di intonaci esterni eventualmente distaccati;
- risanamento di tutti gli elementi in cemento armato quali, sottobalconi, balconi, ed elementi verticali (pilastri);
- realizzazione di sistema antiribaltamento dei tombagni;
- demolizione di tutto il pacchetto esistente del terrazzo di copertura (piastrelle, massetti, guaine ecc.) fino al rinvenimento dell'estradosso del solaio;
- formazione di nuovo pacchetto di copertura costituito da; barriera vapore, isolante termo-acustico spessore cm. 5, massetto per pendenze, guaina impermeabilizzante e pavimentazione in marmette con sottostante strato di malta di allettamento;
- realizzazione di isolamento delle facciate con sistema a cappotto, dato finito di rasatura e finitura con intonaco minerale silossanico;
- sostituzione degli infissi esterni esistenti in lamierino zincato, con serramenti realizzati in profili estrusi d'alluminio a taglio termico e vetro termoisolante, completi di cassonetti coibentati;
- sostituzione dei portoni di ingresso dell'edificio e degli alloggi;
- rifacimento degli impianti idrici e di scarico sia per quanto attiene gli alloggi che le parti condominiali;
- rifacimento dei pavimenti e rivestimenti nei locali bagno e cucina;
- adeguamento degli impianti elettrici sia per gli alloggi che per le parti comuni.

opere previste, sono state suddivise in due categorie:

- 1. Opere edili
- 2. Opere provvisoriale di sicurezza

In quest'ultima categoria sono stati calcolati analiticamente gli oneri previsti per la sicurezza da non assoggettare a ribasso d'asta. Essi riguardano opere quali ponteggi, mantovane, tettoie, servizi igienici, cartellonistica ecc. necessari per la realizzazione dei lavori previsti.

6. Quadro economico.

Il quadro di spesa generale è dedotto dal modello Q.T.E e di seguito riportato:

A	Lavori a base d'asta	A	€	924.826,20
B	Oneri della sicurezza	B	€	59.584,34
C	Totale complessivo	C=A+B	€	984.410,54
	Spese Tecniche e Generali		€	69.282,48
	Imprevisti		€	35.707,42
	Altri oneri da rendicontare		€	19.688,21
	IVA	10% di C	€	98.441,05
TOTALE INTERVENTO			€	1.207.500,00

7. Conclusioni.

Il progetto è stato definito secondo le indicazioni fornite dal Responsabile del Procedimento. I prezzi unitari, applicati alle singole categorie di lavoro, sono stati desunti sia dal prezzario della Regione Siciliana **Decreto n.17 /Gab. del 29 Giugno 2022** vigente, sia da apposite analisi, considerando i costi della manodopera, dei materiali e dei noli correnti sul mercato.

8. Allegati.

Elaborati Amministrativi.

- A)** Relazione tecnica illustrativa Agg.
- B)** Capitolato speciale d'appalto Agg.
- C)** Elenco prezzi unitari Agg.
- D)** Analisi prezzi unitari Agg.
- E)** Computo metrico estimativo Agg.
- F)** Stima incidenza manodopera Agg.
- G)** Cronoprogramma Agg.
- H)** Documentazione fotografica.

Elaborati Grafici.

- Tav. 1** Aereofotogrammetria – Planimetria Generale.
- Tav. 2** Pianta Piano Rialzato.
- Tav. 3** Pianta Piano Tipo.
- Tav. 4** Pianta Piano Copertura.
- Tav. 5** Prospetti.
- Tav. 6** Sezioni.
- Tav. 7** Pianta Alloggi Tipo.
- Tav. 8** Pianta Alloggi Tipo. Impianto elettrico.
- Tav. 9** Pianta Alloggi Tipo. Impianto idrico-sanitario.
- Tav. 10** Abaco Infissi.
- Tav. 11** Prospetti Progetto.
- Tav. 12** Particolari costruttivi sistema antiribaltamento.
- Tav. 13** Particolari costruttivi.