

COMUNE DI ZAFFERANA ETNEA

COMUNE DI ZAFFERANA ETNEA - RECUPERO 14 ALLOGGI VIA
PUCCINI CONTRADA FOSSAZZA. PROG. 149/CT BIS. PALAZZINE A-B.



PROGETTO ESECUTIVO

Elaborato	RELAZIONE GENERALE	1	rapp.
			data
			agg.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Geom. Mario Rapisarda

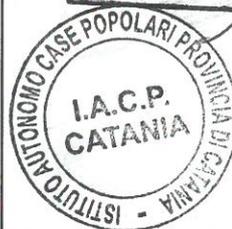
SUPP. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. Mario Pellizzeri
Dott. Arch. Giuseppe Lanza

PROGETTISTA
Dott. Arch. Mario Pellizzeri

RESPONSABILE SICUREZZA



VISTI E APPROVAZIONI



RELAZIONE GENERALE

1. Premesse:

Il piano degli interventi manutentivi del patrimonio edilizio dell'IACP, è essenzialmente delineato da quanto proposto nel programma triennale delle opere pubbliche in atto vigente, esso è finalizzato alla valorizzazione, al mantenimento e al recupero del patrimonio edilizio dell'Ente.

Detto piano, si esplica essenzialmente nel ripristino della sicurezza e del decoro complessivo dei fabbricati, al mantenimento delle condizioni igienico-sanitaria, nell'adeguamento agli standard residenziali, a garantire sostanzialmente la conservazione del patrimonio edilizio dell'IACP.

Il programma d'intervento in oggetto, identificato con il n. 149/Ct bis, composto da quattro palazzine (A-B-C-D) a tre elevazioni, con copertura a tetto, di cui tre con n° 8 alloggi e una con n° 6 alloggi per un totale di 30 alloggi, oltre le aree a parcheggio e a verde, di proprietà dello IACP di Catania, site nel comune di Zafferana Etnea, in Via Puccini, loc. Fossazza, è stato approvato con deliberazione del Commissario ad acta dello stesso IACP n. 240 del 27/8/98 e concluso in data 23/06/2005, con l'ultimazione dei lavori, ad eccezione dell'allaccio idrico alla rete cittadina, esecuzione di competenza del Comune di Zafferana Etnea.

Questa mancanza di fornitura idrica, non ha permesso, il rilascio dell'abitabilità, da parte del Comune, data la mancanza del requisito igienico-sanitario e, di conseguenza, la consegna degli alloggi agli assegnatari aventi diritto, circostanza, questa, che ha favorito l'occupazione abusiva degli alloggi, da parte di soggetti non aventi titolo che hanno, nel tempo, vandalizzato gli stessi.

I lavori previsti hanno carattere di recupero e manutenzione ordinaria e tutti gli interventi saranno effettuati nel rispetto delle Concessioni Edilizie e dell'Autorizzazione ad edificare rilasciate a suo tempo dal Comune di Zafferana Etnea e dei nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

2. Motivazioni dell'intervento:

L'intervento in oggetto, ha come obiettivo il ripristino degli alloggi, facenti parte delle palazzine A e B per complessivi n. 14 alloggi, su un totale di n. 30, per assegnarli agli aventi diritto e consentirne la messa in reddito da parte dell'Ente.

Le palazzine C e D sono già state ripristinate con fondi dell'Ente e consegnate all'inizio del 2018.

3. Descrizione delle caratteristiche tecniche dei plessi:

Il complesso è costituito da 4 palazzine (A-B-C-D) con 3 elevazioni fuori terra, un seminterrato, copertura a falda con manto di tegole alla "marsigliese", impianto ascensore.

Gli alloggi sono configurabili in quattro tipologie:

- alloggio tipo 1 – superficie utile mq 79,77 (n. 16)
- alloggio tipo 2 – superficie utile mq 95,03 (n. 2)
- alloggio tipo 3 – superficie utile mq 46,39 (n. 6)
- alloggio tipo 4 – superficie utile mq 47,82 (n. 6)

Gli alloggi sono così ripartiti:

- Palazzine C-D (Già ripristinate):
 - piano rialzato: 2 alloggi tipo 1
 - piano primo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 3; 1 alloggio tipo 4.
 - piano secondo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 3; 1 alloggio tipo 4.
- Palazzina B (**Interessata dall'intervento**):
 - piano rialzato: 2 alloggi tipo 1
 - piano primo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 3; 1 alloggio tipo 4.
 - piano secondo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 3; 1 alloggio tipo 4.
- Palazzina A (**Interessata dall'intervento**):
 - piano rialzato: 2 alloggi tipo 1
 - piano primo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 2.
 - piano secondo: 1 alloggi tipo 1; 1 alloggio tipo 2.

Oltre un piano seminterrato, in tutte le palazzine, adibito a locale tecnico.

Le strutture portanti sono realizzate in telai concorrenti (travi e pilastri), in c.a., i solai di calpestio e di copertura, sono di tipo misto in latero cemento

Le murature sono realizzate in laterizi forati; con doppia parete e intercapedine interposta (di tipo "a cassetta"), quelle di tompagno, a singola parete quelle per le tramezzature.

Le intonacature delle pareti interne sono realizzate con intonaco "pronto" con coloritura superficiale.

Gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale con finitura colorata.

Gli infissi esterni, sono realizzati in alluminio preverniciato, con vetrocamera.

Le pavimentazioni degli appartamenti sono realizzate a tappeto con piastrelle in monocottura con differente pezzatura nei locali bagno e lavanderia.

Il battiscopa all'interno degli appartamenti è dello stesso materiale della pavimentazione.

I rivestimenti dei locali cucina, bagno e lavanderia sono realizzati con piastrelle in ceramica maiolica fino ad un'altezza di 2,00 m.

Il rivestimento delle scale è realizzato in granito grigio, mentre la pavimentazione dei pianerottoli è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pavimentazioni dei balconi sono realizzate anch'esse con piastrelle in monocottura, utilizzate anche come battiscopa esterno, mentre le soglie sono realizzate in granito.

Esternamente le aree carrabili e quelle adibite a parcheggio, sono realizzate in conglomerato bituminoso, mentre i percorsi pedonali nella zona di rispetto degli edifici e le rampe di accesso e di deambulazione dei portatori di handicap sono pavimentate con mattonelle in cotto, con bordi in pietra lavica. I percorsi pedonali per portatori di handicap sono provvisti di corrimano.

L'illuminazione esterna è data da lampioni di differente altezza.

Le zone a verde sono perimetrate con cordolatura in elementi prefabbricati di cemento vibrocompresso.

I muri di presidio e di contenimento sono rivestiti con paramenti in pietra lavica.

4. Situazione di fatto:

Dai sopralluoghi effettuati, supportati da rilievi fotografici, si è constatato che i 2 edifici (A e B) interessati dall'intervento, hanno le medesime problematiche.

Se l'involucro esterno degli edifici, non evidenzia problematiche particolari, ad eccezione della presenza di pluviali rotti o mancanti, internamente, quasi tutti gli alloggi, sono stati vandalizzati, compresi gli ascensori.

Gli alloggi sono in condizioni igieniche precarie e presentano cumuli di materiale di ogni genere.

Mancano quasi tutti gli infissi interni (porte) e quasi tutti quelli esterni (finestre e porte-finestre con relative persiane).

Le pavimentazioni, presentano elementi sconnessi o mancanti, così come i rivestimenti.

Parti di tramezzature presentano delle brecce.

Gli intonaci hanno delle parti rovinare.

La pitturazione dei locali è da rifare.

I sanitari dei locali igienici, comprese le raccorderie, sono rotti o del tutto mancanti.

I vani degli infissi di alcuni alloggi, risultano murati, così come quelli della porta d'ingresso agli stessi.

Gli impianti elettrici, sono inutilizzabili, in quanto i cavi di alimentazione sottotraccia, sono stati tagliati e sfilati e i portafrutti, comprese le placche, le prese, i pulsanti e quant'altro, sono stati sottratti dalla loro sede. Anche il quadro elettrico, con i relativi interruttori è stato asportato. Sono presenti solo le canalizzazioni sottotraccia e le cassette incassate. Stesso discorso vale anche per gli elementi dell'impianto elettrico condominiale.

Gli impianti telefonico, TV e citofonico, presentano soltanto le cassette incassate e il tubo sottotraccia, ma nessuna presenza di cavi, placche, prese, pulsantiere e cornette.

Mancano i contatori elettrici e lo sportello di protezione del vano di alloggiamento degli stessi

oltre ai cavi elettrici.

Gli impianti di riscaldamento, anch'essi non sono fruibili, in quanto sono stati asportati tutti i radiatori, comprese le raccorderie, le centraline di controllo e non sono presenti le caldaie per la produzione di energia termica e di acqua calda ad uso sanitario; mancano i collettori di distribuzione e lo sportellino di protezione del vano di alloggiamento degli stessi.

Le tubazioni dell'impianto di fornitura del gas, dai contatori agli alloggi, sono in parte mancanti.

Per quanto riguarda gli impianti idrici interni, mancano i raccordi di collegamento tra la condotta di adduzione esterna dell'acqua, la cui presa è posizionata a livello del marciapiede adiacente i prospetti laterali e il punto di ingresso dei singoli alloggi. Mancano gli autoclavi, che devono garantire l'approvvigionamento idrico, ai singoli alloggi, in caso di sospensione della fornitura idrica comunale.

I vani di accesso agli ascensori sono in parte murati e in parte con le portine, ma, presumibilmente, non possono essere utilizzabili.

L'impianto di illuminazione esterno, non presenta particolari problemi per quanto riguarda i corpi illuminanti e i relativi pali di sostegno, ma tutti i cavi elettrici sono stati tagliati e sfilati, manca il quadro elettrico di gestione dell'illuminazione e quasi tutte le botole di chiusura dei pozzetti di derivazione e di messa a terra dei pali sono state sottratte.

All'ingresso dell'area, è presente una cabina elettrica, anch'essa vandalizzata, al cui interno sono presenti soltanto cumuli di sporcizia che non verrà utilizzata in quanto l'ENEL ha previsto la realizzazione di un'altra cabina elettrica di presa dell'energia elettrica.

L'impianto esterno di adduzione del gas, fino alle cassette porta contatori (da sistemare), presenta tratti di tubazione mancanti, oltre all'assenza dei contatori.

Le canalette, munite di grate, per la raccolta delle acque meteoriche e superficiali, posizionate in più punti dell'area carrabile, presentano, al loro interno accumuli di sabbia vulcanica, che rendono il deflusso delle acque difficoltoso, oltre alla mancanza di alcuni elementi delle suddette grate.

Per quanto riguarda l'impianto idrico di adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale agli alloggi, mancano le giunzioni che possano consentirne l'utilizzo, per la fornitura dell'acqua agli alloggi.

5. Descrizione degli interventi:

Gli interventi previsti, sono mirati al recupero degli alloggi, per poterne consentire l'utilizzo da parte di assegnatari, che verranno selezionati da un'apposita graduatoria, redatta dal comune di Zafferana Etnea.

L'intervento edilizio ha come obiettivo il recupero e ripristino degli alloggi, facenti parte delle palazzine A e B per complessivi n. 14 alloggi, su un totale di n. 30, già completati ma occupati abusivamente da soggetti non aventi titolo che hanno, nel tempo, vandalizzato gli stessi, rendendo inutilizzabili gli alloggi.

Gli interventi previsti si possono così riassumere:

- *Ripulitura degli alloggi dal materiale non igienico presente, accumulato nel tempo;*
- *Sostituzione dei pluviali in PVC con pluviali in materiale metallico, secondo le indicazioni della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania;*
- *Ripristino dell'impianto di illuminazione esterna, con il passaggio di nuovi cavi elettrici, l'esecuzione dei relativi collegamenti ai lampioni e la verifica della funzionalità degli stessi. L'installazione del quadro elettrico per la gestione dell'illuminazione e la posa in opera di nuove le botole di chiusura dei pozzetti di derivazione e di messa a terra dei pali;*
- *Ripristino della funzionalità delle canalette per la raccolta delle acque meteoriche e superficiali, con l'eliminazione della sabbia vulcanica presente, oltre alla posa in opera degli elementi mancanti delle grate;*

- Ripristino e verifica dell'impianto di adduzione del gas, fino ai singoli alloggi, con il controllo delle tubazioni presenti e la fornitura e posa in opera di quelle mancanti;
- Sistemazione delle cassette porta contatori gas;
- Ripristino della funzionalità dell'impianto idrico esterno di adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale agli alloggi, con la realizzazione delle giunzioni mancanti e il collegamento con il punto di presa acqua degli autoclavi, oltre alla sua verifica e igienizzazione;
- Realizzazione di impianti autoclave, con relativi allacciamenti, per ogni singolo alloggio, posizionato nei pressi di ogni palazzina e igienizzazione delle tubazione acqua esistenti. Ogni centrale idrica sarà composta da gruppo di pressione e serbatoio in pead ad uso potabile da 500 l. A valle del contatore dell'Ente Erogatore sarà posizionata una coppia di disconnettori idraulici, di cui uno di riserva, a valle di questi la tubazione andrà ad alimentare primariamente il serbatoio di accumulo, successivamente l'appartamento. Da tali serbatoi l'acqua fluirà nell'impianto di pressurizzazione e di compenso di portata costituito dall'autoclave, in caso di avaria ad entrambe le pompe di questa l'alimentazione alla rete interna potrà arrivare direttamente dall'acquedotto. A valle dell'autoclave di pressurizzazione dell'acqua potabile sarà posto un collettore principale con funzioni di raccolta e distribuzione da cui si staccano le seguenti reti: arrivo acqua potabile dall'autoclave; arrivo acqua potabile diretta dall'acquedotto; partenza della linea di alimentazione acqua fredda potabile.
- Ripristino delle parti di ringhiere mancanti;
- Ripristino della funzionalità dei vani degli infissi e delle porte d'ingresso agli alloggi, con la demolizione della muratura che ne ostruisce il passaggio e conseguenti opere di finitura;
- Fornitura e posa in opera degli infissi interni (porte) ed esterni (finestre e porte-finestre) mancanti;
- Ripristino, degli elementi sconnessi o mancanti, delle pavimentazioni e dei rivestimenti;
- Ripristino delle tramezzature demolite;
- Ripristino delle parti di intonaco rovinate.
- Pitturazione di pareti e soffitti degli alloggi e delle parti condominiali
- Fornitura e posa in opera di nuovi sanitari, con relativa rubinetteria e raccorderia, in sostituzione di quelli mancanti, o rimossi in quanto non più utilizzabili;
- Ripristino degli impianti elettrici, telefonici, TV e citofonici degli alloggi e delle parti condominiali, con il passaggio di nuovi cavi elettrici e non, la fornitura e l'installazione di nuovi portafrutti, placche, prese, pulsanti, interruttori, campanelli, quadri elettrici, pulsantiere, cornette e l'esecuzione dei relativi collegamenti, oltre a tutto quanto occorra per rendere gli impianti funzionali;
- Fornitura e posa in opera dello sportello di protezione del vano di alloggiamento dei contatori elettrici;
- Ripristino degli impianti di riscaldamento, con la fornitura e posa in opera, dei nuovi radiatori, comprese le raccorderie, delle centraline di controllo, delle caldaie per la produzione di energia termica e di acqua calda ad uso sanitario, dei collettori di distribuzione con i relativi collegamenti alle tubazioni esistenti e dello sportellino di protezione del vano di

alloggiamento degli stessi collettori;

- *Sostituzione degli ascensori.*

Per la quantificazione dei lavori si è redatto un computo metrico estimativo, utilizzando i relativi prezzi unitari previsti dal Prezzario Lavori pubblici regione Sicilia 2018.

Per le lavorazioni non contenute nello stesso si sono redatte opportune analisi prezzi.

Si ribadisce che l'intervento in oggetto è un recupero e manutenzione ordinaria e i lavori da eseguire sono mirati al ripristino della funzionalità degli alloggi, nel rispetto del preesistente. Quindi, gli elementi che verranno ripristinati, avranno le stesse caratteristiche del progetto originario e non verranno stravolte le disposizioni impartite dal Comune di Zafferana Etnea e dalla Soprintendenza di Catania.

6. Impianti:

Essendo lavori di recupero, gli impianti esistenti verranno ripristinati secondo quanto era stato realizzato originariamente e quindi non sono necessarie relazioni tecniche o specialistiche.

7. Quadro Economico:

La spesa complessiva ammonta a € 498.000,00 di cui € 372.514,66 come base d'asta ed € 125.485,34 per Oneri Complementari, come riportato nel seguente Quadro Tecnico Economico (Recupero Secondario) modulato ai sensi della Circolare Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità del 13 dicembre 2016:

QUADRO TECNICO ECONOMICO (RECUPERO SECONDARIO)			
COSTO REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)			€372 514,66
di cui per Oneri sicurezza €10.099,46			
per Costo Manodopera €95.016,69			
Massimale: Totale superficie intervento = mq 1 016,64 pari a €/mq 366,42 < €/mq 686,00			
ONERI COMPLEMENTARI	Spese tecniche e generali: Progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva - Direzione lavori - Funzione di RUP e relativa attività di consulenza e supporto - Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione - Assistenza - Contabilità - Verifiche ed accertamenti di laboratorio - Certificazione energetico-ambientale - Collaudo statico e tecnico-amministrativo - Assicurazioni dipendenti - Millesimi - Frazionamento e accatastamento - etc.	15,00%	€55 877,20
	Imprevisti	8,00%	€29 801,10
	Oneri di accesso in discarica e spese per pubblicazione bando di gara (avvisi ed esiti), spese di gara, contributo per Autorità di vigilanza (spese effettive rendicontate)		€2 555,57
	IVA su C.R.S.	10,00%	€37 251,47
COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO (C.T.S.)			€498 000,00