



Istituto Autonomo Case Popolari

LAVORI DI RECUPERO DELLA PALAZZINA "A" DEL PLESSO POPOLARE SITO IN VIA REGINA DEL CIELO IN FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) - Prog. 1815



Progetto Esecutivo

RELAZIONE TECNICA GENERALE E Q.T.E.

Allegato 01

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. VALERIA VADALA'

IL R.U.P.

DOTT. ARCH. IDA MARIA BARATTA

Revisione

Descrizione

Data

01

1^a Redazione

Settembre 2018

02

Aggiornamento

Aprile 2019

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Premessa

L'IACP Catania è proprietario di un complesso edilizio, sito a Fiumefreddo in via Regina cielo, composto da n.2 edifici a tre elevazioni e ciascuno con n.6 alloggi.

Il plesso fu iniziato negli anni '80 ma mai completato.

La zona su cui ricade l'intervento è di espansione e la tipologia planimetrica dell'intervento con ampia zona a verde e limitrofo parcheggio comunale nonchè impianto di illuminazione comunale attribuisce un valore aggiunto al bene, che, completato, darà dignitoso alloggio agli aventi diritto.



Durante il corso dei lavori nacque un contenzioso tra l'impresa e l'I.A.C.P. Catania che portò alla risoluzione del contratto di appalto.

I lavori, se pur non ultimati, sono stati collaudati giusto certificato di regolare esecuzione, in data 22/10/1985 redatto ai sensi dell'Art.26 della L. 29/4/1985.

Attualmente il complesso è inagibile, in quanto necessita sia del completamento delle opere edili che dell'adeguamento sismico alle normative vigenti.

Con Delibera di Giunta Regionale di Governo - Deliberazione n. 327 del 08/08/2017 ed in riferimento alla nota dell'Assessorato Regionale alle Infrastrutture prot. 41624 del 16.08.2017 è

stato assegnato l'importo di €. 3.354.610 allo IACP di Catania, per cui questo IACP ha programmato il completamento della palazzina "A" ed è stato redatto il progetto di recupero primario e secondario della stessa, utilizzando il prezziario regionale 2019.

Dati Metrici

Come già detto il complesso edilizio è composto da due palazzine a tre elevazioni fuori terra. In particolare la palazzina "A", oggetto di intervento, ha le seguenti caratteristiche metriche che saranno alla base della verifica del rispetto dei massimali di costo per interventi di edilizia sociale stabiliti da Decreto n. 2982 del 9.12.2015 dell'Assessorato Infrastrutture e Trasporti.

PALAZZINA A - 6 alloggi				
VANO	a	b	area	
SOGGIORNO	4,50	3,95	17,78	17,78
VANO 1	4,20	2,95	12,39	
	0,70	1,70	1,19	13,58
VANO 2	4,60	3,75	17,25	
	0,60	1,70	1,02	18,27
VANO 3	4,60	3,10	14,26	14,26
LAVANDERIA	1,80	2,40	4,32	
	1,40	0,80	2,20	6,52
BAGNO	1,30	2,40	3,12	
	1,70	0,80	1,36	4,48
CUCINA	3,50	3,70	12,95	12,95
DISIMPEGNO	1,20	4,50	5,40	
	1,30	1,60	2,08	
	1,70	2,00	3,40	
	2,50	0,85	2,13	13,01
			100,85	100,85
Balcone	1,75	2,95	5,16	
	1,15	0,30	0,35	5,51
balcone	2,20	2,80	6,16	
	1,20	3,75	4,50	10,66
			16,17	16,17
Vano scala	2,6	5,6	14,56	14,56
vano terra	22,8	10,2	232,56	232,56
	-5,8	3,95	-22,62	-22,62
			209,94	

Superficie Utile

mq. 605,10

Superficie Non residenziale		
Balconi	mq. 97,02	
Vano scala	mq. 14,56	
Vano terra	mq. 209,94	mq. 321,52
Superficie Utile Totale		mq. 605,10
S.N.R. Totale		mq. 321,52

Descrizione intervento

La Palazzina è composta da n.6 alloggi oltre il piano seminterrato.



Il piano seminterrato è destinato parte a deposito e parte a locale autoclave.

Gli alloggi al piano 1° (rialzato) sono predisposti in modo da garantire l'accesso ai disabili, nel rispetto della normativa L.13/89 e s.m. e i.

Il progetto in esame pertanto prevede:

- La sistemazione esterna con ampie zone a verde e n.12 posti auto, compreso uno per disabili;
- Un adeguamento sismico delle strutture portanti in conformità all'autorizzazione sismica rilasciata dal competente Genio Civile;
- Il rifacimento delle facciate;
- Il completamento dei ballatoi;
- La sostituzione degli infissi interni ed esterni, quest'ultimi completi di vetro bassoemissivo;

- Le finiture interne quali tinteggiatura pareti, battiscopa, soglie; il completamento della pavimentazione (dove mancante) e quant'altro necessario per rendere abitabile l'immobile;
- Il rifacimento di tutta l'impiantistica nel rispetto della normativa vigente, in particolare:
 - Gli impianti elettrici e d'illuminazione saranno eseguiti nel rispetto della L.46/90 e delle norme CEI;
 - Gli impianti igienico-sanitario nonché quello di smaltimento delle acque reflue, quest'ultimo previsto con recapito in fossa Imhoff e smaltimento in pozzo assorbente, realizzato secondo il parere della Asl di competenza;
 - L'impianto termico del tipo autonomo per ogni singolo alloggio è previsto con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, con distribuzione radiale del fluido termovettore e radiatori il tutto nel rispetto della L.10/91 e s.m. e i.;
 - L'impianto di distribuzione del gas metano, sarà realizzato nel rispetto delle norme UNI-CIG e sotto la sorveglianza della ditta erogatrice in quanto proprietaria dell'impianto sino ai singoli contatori.
 - Ogni appartamento sarà dotato di impianto riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria ed avrà a disposizione una riserva idrica indipendente.
 - L'accesso alle persone "diversamente abili" è garantito dalla stradella di accesso con un posto auto riservato, da rampe con pendenza non superiore all' 8% e dalla presenza di un servoscala a servizio degli alloggi del piano rialzato.
 - La sistemazione esterna prevede la realizzazione di una stradella interna di accesso e la disponibilità di n. 12+1 posti auto.

Quadro Economico

Il progetto di recupero prevede un importo complessivo di spesa pari a € 1.070.587,00 come si evince dai seguenti schemi di verifica del rispetto dei massimali di costo per interventi di edilizia sociale stabiliti da Decreto n. 2982 del 9.12.2015 Assessorato Infrastrutture e Trasporti per Recupero Primario e Secondario e Quadro Economico:

Quadro Economico

	Importo complessivo da C.M.E.	€	772 718,87	€	772 718,87
	Oneri per la sicurezza	€	29 015,24		
	Importo lavori soggetto a				
a	ribasso	€	743 703,63		
	Somme a disposizione				
e	Spese generali				
e1	Spese tecniche	€	127 473,77		
e2	Oneri di urbanizzazione	€	1 000,00		
	Oneri di accesso a discarica e				
e3	pubblicazione	€	8 740,50		
	Rilievi, indagini preliminari e				
e4	geologiche	€	1 000,00		
e5	Imprevisti	€	77 271,89		
e6	Oneri per allacciamenti	€	5 110,49		
	Sommano	€	220 596,65	€	220 596,65
	TOTALE			€	993 315,52
g1	I.V.A. sui lavori 10%	€	77 271,89		
	Sommano			€	77 271,89
	Costo totale dell'intervento			€	1 070 587,40