

A R E AServizio Territoriale Gestione Immobili di Nuoro
azienda regionale per l'edilizia abitativa**COMUNE DI NUORO**

Manutenzione straordinaria e miglioramento dell' efficienza energetica in
un fabbricato di E.R.P. (12 alloggi)
sito a Nuoro in via Cav. Zuddas, 19
CUP J64B14000180008.

PROGETTO ESECUTIVO**ELABORATO**
RELAZIONE GENERALE E TECNICA**TAVOLA****1****SCALA -****DATA-AGGIORNAMENTO** GENNAIO 2016**IL PROGETTISTA**
GEOM. GIAMPAOLO PRISCO**IL DIRETTORE DEL SERVIZIO**
ARCH. GIOVANNI LAROCCA CONTE

La presente relazione tecnica ha lo scopo di illustrare i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioramento dell'efficienza energetica da eseguire sul fabbricato di e.r.p. di proprietà di A.R.E.A. e sito nel Comune di Nuoro in via Cavalier Zuddas n.19.

Il progetto proposto rientra nel programma di intervento di cui al " *D.G.R. n. 38/17 del 18.09.2013 PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA, LINEE DI INTERVENTO LETT. B) ED E) DI CUI ALL' ART. 11 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008 n. 112, COMMA 1 DEL D.C.P.M. DEL 16/07/2009*".

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Lo stabile, realizzato all' inizio degli anni 80 è inserito in un contesto urbano consolidato in località "Biscollai" e presenta le seguenti caratteristiche tipologiche e architettoniche:

- palazzina indipendente composta da un unico corpo di fabbrica, costituito da quattro piani fuori terra con copertura in parte a falde inclinate e in parte a solaio piano. Lo stabile comprende n. 3 alloggi per ciascun piano per un totale complessivo di 12 alloggi.

La struttura è in cemento armato con tamponatura a cassa vuota in laterizio. Al piano terra sono ubicate le cantine, mentre il riscaldamento è garantito da una caldaia centralizzata a gasolio.

La realizzazione dell'immobile, antecedente all'attuale normativa sull'efficienza energetica, lo rende inadatto a rispondere alle variazioni climatiche esterne, pertanto si ritiene necessario un intervento migliorativo.

Inoltre, i sopralluoghi effettuati a più riprese hanno evidenziato le seguenti condizioni generali su cui articolare ulteriori l'interventi manutentivi:

- lo stabile presenta un degrado, dovuto a infiltrazioni di acque meteoriche, su tutte le superfici esterne, tanto nelle facciate quanto nella copertura, con distacchi di intonaci, di cornicioni in c.a. e di elementi strutturali dei balconi;
- grave degrado nella tinteggiatura esterna con formazione di muffe nelle parti più rovinate;
- infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto, sia dalle parti piane che da quelle protette dal manto di tegole;
- parapetti in muratura dei balconi deteriorati e ringhiere metalliche arrugginite in più parti.

INTERVENTI PREVISTI IN PROGETTO

Obiettivo prioritario dell'intervento è il miglioramento dell'efficienza energetica e del comfort climatico abitativo dello stabile. Sono inoltre previste ulteriori opere manutentive complementari atte ad impedire il decadimento dello stabile, il tutto secondo il successivo elenco di lavori:

- applicazione, su tutte le pareti dello stabile, di sistema di isolamento termico a cappotto esterno di caratteristiche conformi alla norma EN 13162:2012, realizzato in pannelli di lana di vetro dello spessore di cm 8 e rivestimento silossanico colorato idrorepellente;
- smantellamento e rifacimento integrale del manto di copertura in tegole;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura e della relativa gronda in c.a.;
- applicazione di scossalina in alluminio lungo le gronde della copertura;
- sostituzione dei discendenti pluviali;
- recupero delle strutture esterne in c.a. mediante: demolizione del copriferro degradato, trattamento del ferro di armatura e rifacimento dell'intonaco in corrispondenza delle fessurazioni più evidenti;
- demolizione e rifacimento dell'intonaco esterno deteriorato;
- pulitura con idonei sistemi della vecchia tinteggiatura e successiva ritinteggiatura con pittura colorata silossanica di tutte quelle parti non interessate dall'applicazione dell'isolamento termico a cappotto;
- consolidamento e recupero dei parapetti in muratura e delle ringhiere dei balconi.

CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori in oggetto ricadono nell'ambito di applicazione dell'art.3 lett. a) e b) del D.P.R. n.380/2001, T.U. dell'edilizia, in quanto non comportano:

- variazioni ai prospetti, e di sagoma;
- aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- mutamenti di destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;

- pregiudizio alla statica degli immobili.

Tali interventi sono soggetti a procedura autorizzativa comunale (segnalazione certificata di inizio attività - SCIA), secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 23/1985, modificata e integrata dalla Legge Regionale n. 8 del 23 aprile 2015.

Il presente progetto di manutenzione straordinaria e miglioramento dell'efficienza energetica di un fabbricato nel centro abitato di Nuoro prevede un importo complessivo di *euro 348'000,00*, così ripartito:

Quadro Economico di Progetto				
a)	- importo dei lavori (<i>a corpo</i>)		€	261'772,95
b)	- di cui per la sicurezza		€	29'042,69
c)	- Importo soggetto a ribasso	a-b	€	232'730,26
d)	Somme a disposizione per:			
d.1)	accantonamento per transazioni e accordi bonari art. 133 c. 3 e 4 D.Lgs. 163/2006 e art. 12 D.P.R. 207/2010 (3% di a)		€	7'853,19
d.2)	fondo per la progettazione e l'innovazione ex art. 93 c. 7 D.Lgs. 163/2006 (2% di a)		€	5'235,46
d.3)	spese generali, tecnico amministrative connesse alla progettazione, affidamenti esterni		€	33'506,94
d.4)	rilievi, accertamenti, indagini		€	10'470,92
d.5)	imprevisti		€	2'983,25
	IVA sui lavori (10%)		€	26'177,30
e)	Totale somme a disposizione		€	86'227,05
	COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO	a+e	€	348'000,00

La durata dei lavori previsti per l'esecuzione delle opere descritte è pari a mesi 7 (210 gg.)

Il Progettista
Geom. Giampaolo Prisco
