

Il presente progetto trae origine dalla necessità di garantire un'adeguata sicurezza ed un migliore confort abitativo agli ospiti della struttura socio-assistenziale di via Rivodora, nel Comune di San Mauro Torinese.

Principi progettuali

Lo scopo che il progetto si prefigge è quello di procedere, mediante ristrutturazione interna, al miglioramento delle condizioni abitative della struttura, considerando prioritari gli aspetti di sicurezza antincendio, di isolamento termo-acustico, di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera di CO₂, derivante dal riscaldamento dell'edificio.

Analisi dello stato di fatto

La struttura nasce in zona di pre-collina, nel Comune di San Mauro T.se, nel distretto urbanistico di Sambuy.

Il fabbricato è facilmente accessibile, essendo posizionato in corrispondenza della Via Rivodora, che in passato è stata una strada provinciale.

L'organismo edilizio risale agli anni '60 ed in origine venne adibito a scuola; successivamente vennero abbandonate le attività didattiche e la struttura, inizialmente di proprietà della Provincia di Torino, cadde in disuso; negli anni '90 venne donata al Comune che procedette a ristrutturarla tra il 1998 ed il 1999, riconvertendo la struttura a scopi sociali.

La struttura dell'edificio, che si articola su tre piani, è di tipo tradizionale, in cemento armato, con setti in muratura tradizionale e facciate in laterizio ed intonaco.

I serramenti interni sono del tipo antincendio, in corrispondenza dei compartimenti, seppur di vecchia generazione; esternamente sono stati impiegati serramenti in alluminio con vetri doppi; le murature sono di tipo tradizionale, in corrispondenza del piano seminterrato ed in alcune porzioni della struttura; al primo piano ed in corrispondenza di camere e corridoi, sono, invece, in blocchi di cemento isolanti antincendio.

Anche gli impianti sono del tipo tradizionale.

Da quando la struttura venne aperta al pubblico, ossia oltre 15 anni fa, non sono state eseguite significative opere di ristrutturazione, ma prevalentemente opere di manutenzione ordinaria; necessita pertanto adeguare la struttura alle nuove norme, anche perché i serramenti antincendio, di notevole pesantezza, hanno lesionato gli appoggi e le spalle in muratura, non riuscendo sempre ad assolvere alle caratteristiche di isolamento per cui sono state posizionate.

Inoltre, i movimenti del versante collinare, hanno indotto nei setti murari diverse fessurazioni che, seppur non importanti da punto di vista strutturale, sono esteticamente

poco piacevoli ed, anche in questo caso, quelle presenti sui muri antincendio, ne compromettono i requisiti di isolamento.

Il progetto

Il progetto prevede di procedere con la ristrutturazione dell'edificio, prevalentemente sotto l'aspetto edilizio.

Nello specifico il progetto è così strutturato:

a) Ristrutturazione interna piano terreno

Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia interna del piano terreno, limitatamente alle parti interne che si trovano in maggiore stato di degrado; nella suddetta ristrutturazione sono comprese tutte le opere edili, murarie, impiantistiche, di sanificazione, decorazione e finitura che si rendono necessarie.

b) Ristrutturazione interna piano primo

Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia interna dell'intero piano primo, comprendendo in essa tutte le opere edili, murarie, impiantistiche, di sanificazione, decorazione e finitura che si rendono necessarie.

c) Sostituzione serramenti esterni

Il progetto prevede la completa sostituzione di tutti i serramenti esterni del fabbricato con altri, in telaio di alluminio e vetri di tipo selettivo, idonei a garantire il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici. I vetri ed i telai, saranno conformi ai requisiti tecnici regionali, descritti dal "Protocollo Itaca".

d) Sostituzione porte antincendio

Il progetto prevede la completa sostituzione di tutte le porte antincendio presenti all'interno della struttura con altre, di ultima generazione e più leggere, in grado, comunque, di garantire identici requisiti prestazionali. Le porte saranno tutte del tipo REI 120 ed avranno dimensioni pari a m. 0,90x2,10 netti; saranno inoltre dotate di maniglione antipánico, con apertura a scrocco e di serratura.

e) Opere per la sicurezza

Per l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria la realizzazione di idonee opere di sicurezza, quali la realizzazione di una recinzione perimetrale, di un ponteggio, di una baracca monoblocco ad uso spogliatoio-ufficio, oltre alla relativa segnaletica, cartellonistica di cantiere ed ai DPI normalmente in uso agli operai edili.

Particolari costruttivi di dettaglio

I particolari costruttivi verranno descritti nell' approfondimento delle varie fasi progettuale e, nello specifico, dagli elaborati grafici di progetto definitivo o esecutivo ed, in ogni caso, verranno meglio approfonditi nella fase di gara, antecedente l'aggiudicazione dell'opera, oltre che durante l'effettiva esecuzione della stessa.

Ipotesi di costi

La stima complessiva degli interventi è riportata nel quadro economico che di seguito viene riportato.

DESCRIZIONE DEI LAVORI E DELLE FORNITURE	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
1) Lavori a corpo		
Ristrutturazione interna piano terreno	33.150,00	
€.	112.500,00	
Ristrutturazione integrale piano primo	139.230,00	
€.	9.787,64	
Sostituzione e posa serramenti esterni	332,36	
€.		
Sostituzione e posa nuove porte antincendio		295.000,00
€.		

€.	Arrotondamento		
€.	SOMMANO:		
		29.500,00	
		6.000,00	
		29.500,00	
		8.850,00	
	B) SOMME A DISPOSIZIONE	10.000,00	
	I.V.A. 10 % su lavori	1.500,00	
€.		147.200,00	
€.	Spese per certificazione energetica	- 50,00	
€.	Spese per imprevisti		232.500,00
€.	Fondo per accordi bonari		
€.	Spese per allacciamenti servizi pubblici		
€.	Spese di pubblicità		
€.	Spese tecniche comprensive di CNPAIA 4% ed IVA 22%		
€.	Arrotondamento		
€.	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA Euro		527.500,00

Come si evince da tale documento la somma complessiva dell'intervento ammonta ad €. 527.500,00= complessivi, di cui €. 295.000,00= per lavori ed €. 232.500,00= per somme a disposizione dell'amministrazione.

Quadro di incidenza percentuale della manodopera

Al fine di stabilire il quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro, è stato fatto riferimento al D.M. 11/12/1978.

Nello specifico le opere di riferimento sono quelle di tipo edile, per le quali si riportano i valori seguenti.

CATEGORIE DI OPERE	PERCENTUALE DI INCIDENZA (%)
OPERE EDILIZIE	40

La percentuale d'incidenza indicata nella suddetta tabella concorre alla formazione dei prezzi d'applicazione del presente appalto, unitamente agli oneri per i materiali, il trasporto ed i noli.

Resta inteso che, nell'approfondimento delle successive fasi di progetto, l'incidenza della manodopera dovrà essere calcolata analiticamente, sulla base delle lavorazioni effettivamente previste, desunte dal computo metrico estimativo.

Organizzazione delle attività di cantiere

L'ordine gerarchico dei lavori è così articolato:

- predisposizione delle attrezzature di cantiere e della segnaletica provvisoria;
- realizzazione dei ponteggi e delle opere provvisionali;
- rimozione degli infissi e dei vetri;
- fornitura e posa in opera dei serramenti;
- fornitura e posa delle nuove porte antincendio;
- realizzazione degli intonaci interni, delle decorazioni e delle finiture;
- smontaggio e pulizia del cantiere.

Il presente ordine potrà comunque essere ridefinito con l'appaltatore, prima dell'inizio dei lavori, non appena verrà consegnato il programma esecutivo da questi redatto.

Progettazione dell'intervento

La presente relazione contiene tutte le informazioni tecniche atte a descrivere in forma sommaria l'intervento che si intende realizzare.

Maggiori elementi di dettaglio verranno inseriti nell'approfondimento della progettazione in fase definitiva ed esecutiva.

Gli oneri per le prestazioni professionali sono ricomprese nel quadro economico dell'opera e compensate a tariffa per quanto riguarda le prestazioni del libero professionista, come previsto dalla nuova normativa che disciplina la tariffa professionale di ingegneri ed architetti, di cui al D.M. 143/2013.

Proprietà dell'area

Il fabbricato oggetto di intervento è totalmente di proprietà del Comune di S.Mauro Torinese.

Vincoli esistenti

Le opere da realizzare vengono effettuate all'interno dell'edificio, per cui non comportano variazioni di sagoma, volume o superficie dell'edificio.

Ne consegue che i lavori non saranno assoggettati a particolari vincoli normativi, dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Resta inteso che si applicheranno comunque le normative in materia di procedimento amministrativo, collegate alla fase di esecuzione delle nuove opere edilizie.

Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

I lavori in oggetto rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs. 81/08 sia nella fase progettuale che nella fase esecutiva in quanto è possibile la presenza, anche non contemporanea, di più imprese in cantiere, diversificate per lavorazioni tipo logicamente differenti: opere edili in genere, opere da decoratore, opere da fabbro, opere da vetraio e serramentista.

Per tale ragione la Committenza sarà obbligata alla redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase esecutiva, mentre l'esecutore sarà assoggettato all'obbligo di redazione del P.O.S. prima dell'inizio dei lavori.

Inserimento ambientale dell'intervento

L'intervento del quale si prevede la realizzazione non prevede che vengano eseguite opere in esterno, ma prevalentemente all'interno della struttura.

Gli unici lavori aventi implicazioni sui prospetti dell'edificio sono quelli relativi alla sostituzione dei serramenti esterni, che dovranno essere conformi alla norma edilizia locale di riferimento.