

STUDIO ASSOCIATO D'ARCHITETTURA CARTA COMOGLIO

Via Trieste 11 - 13900 Biella Tel/Fax 015-28192 - P.Iva 01652520022

PROPRIETA'

CITTA' DI BIELLA
Settore LAVORI PUBBLICI
INFRASTRUTTURE E SPORT

DATA

09.2020

PROGETTO

REV.
D.C. 2020

RECUPERO ED ADEGUAMENTO NORMATIVO
STABILI RESIDENZIALI DIVERSI - ANNO 2019
CIG. Z8D2AE1FCD - CUP. I45B19000190004

TITOLO

PROGETTO ESECUTIVO
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

PROGETTISTI



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA

sezione

Architetto

A/s

GIULIO CARTA

IL COMMITTENTE

firo



ELABORATO

A

CITTA' DI BIELLA
Settore Lavori Pubblici Infrastrutture e Sport

RECUPERO ED ADEGUAMENTO NORMATIVO STABILI RESIDENZIALI DIVERSI
ANNO 2019

PROGETTO ESECUTIVO - RELAZIONE TECNICA

1. Premesse.

Sulla base delle previsioni operate nel programma pluriennale delle opere pubbliche 2019/2020/2021, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di finanziare alcuni interventi di recupero stabili comunali adibiti a residenza, incaricando il Settore Edilizia Pubblica ed Impianti dello studio progettuale. In particolare ha ritenuto di ripristinare alcuni alloggi dismessi di Edilizia Residenziale Pubblica al fine di aumentare la disponibilità abitativa agli aventi diritto attraverso successive nuove assegnazioni.

2. Progetto dell'intervento.

Alloggio sito in Costa del Vernato n 9, Scala A, P. 1° int. 1/a

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- rimozione e posa nuovo rivestimento in piastrelle cucina
- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali di rimozione e posa piastrelle deteriorate, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute nella revisione della ferramenta
- intervento di sistemazione copertura solaio su locale bagno, con posa di materiale coibente termico su estradosso soletta.
- trattamento antimuffa muri (corridoio; camera e bagno)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali
- **impianti**
- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Conciatori n° 4, P. 1° int. 6

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- rimozione e posa nuovo rivestimento in piastrelle cucina
- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali di rimozione e posa piastrelle deteriorate, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- trattamento antimuffa muri (camera 1)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali
- **impianti**
- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Costa del Vernato n° 5, P. 2° int. 16 + deposito/cantina

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- rimozione rivestimento in legno zona ingresso
- bagno 1: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali di rimozione e posa piastrelle deteriorate, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- ristrutturazione bagno 2: rimozione pavimento e rivestimenti, sostituzione sanitari, box doccia, rubinetterie
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Q. Sella n° 33, P. T. int. 2

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- rimozione porte interne e successiva posa di nuovi serramenti interni
- rimozione e posa nuovo pavimento bagno e ripostiglio
- rimozione e posa nuovo rivestimento in piastrelle cucina
- ristrutturazione bagno comprensivo di rimozione e sostituzione rivestimenti, sanitari, rubinetterie e tubazione di adduzione
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute nella revisione della ferramenta
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento

- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Piedicavallo n° 14, P. 2° int. 8

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- rimozione e posa nuovo rivestimento cucina
- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie
- ed interventi puntuali, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Marocchetti n° 2, Scala B, P. 1° int. 7b

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- interventi puntuali su impianti o apparecchiature cucina da sistemare
- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali di rimozione e posa piastrelle deteriorate, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- trattamento antimuffa (camera e bagno)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Marocchetti n° 2, P. 1° int. 8b

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione

Le opere previste in progetto sono:

- adeguamento impianti cucina
- adeguamento bagno: rimozione impianti, pavimento e rivestimenti, fornitura e posa sanitari, rubinetterie, tubazioni, nuovi pavimenti e rivestimenti
- sostituzione n° 2 dei serramenti esterni (soggiorno)
- trattamento antimuffa (camere)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Italia n° 77, P. 1° int. 3

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali di rimozione e posa piastrelle deteriorate, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Corridoni n° 3, P. 1° int. 4

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- realizzazione nuove tramezze interne
- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- intervento di sistemazione serramenti esterni: riparazione ante in legno a lamelle con integrazione o sostituzione delle parti mancanti, compresa la revisione della ferramenta di chiusura e successiva verniciatura (finestra camera 2 e portafinestra disimpegno)
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Borriana n° 2, P. 1° int. 3

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- adeguamento bagno comprensivo di rimozione e sostituzione sanitari, rubinetterie
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- trattamento antimuffa (bagno)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Corridoni n° 4, P. 1° int. 4

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione.

Le opere previste in progetto sono:

- revisione e adeguamento impianti cucina
- interventi di revisione locale dei serramenti consistente nel ritocco alle battute, nella revisione della ferramenta
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

Alloggio sito in Via Cerrione n° 1, P. R. int. 2

Trattasi di alloggio dismesso che necessita di puntuali interventi di ripristino/manutenzione straordinaria, tale da renderlo idoneo ad una nuova assegnazione

Le opere previste in progetto sono:

- bagno: revisione apparecchiature igienico-sanitarie ed interventi puntuali, rappezzi e/o ripristini di intonaco conseguenti a interventi su impianti/apparecchiature da risistemare
- trattamento antimuffa (camere e bagno)
- raschiatura o lavatura di vecchie tinte e successiva tinteggiatura interna per tutti i locali

impianti

- impianto elettrico: verifica generale e adeguamento
- impianto termico e fumi - sostituzione generatore di calore comprensivo di sostituzione generatore di calore (caldaia murale a condensazione) e lavori necessari per adeguamento impianto
- revisione impianto a gas

FATTIBILITA' TECNICA

La realizzazione di quanto in progetto non presenta particolari problematiche di esecuzione dal punto di vista tecnico, le tempistiche potranno variare in conseguenza di problematiche in relazione alle opere di impianto o spostamento del cantiere nelle aree pertinenziali degli edifici ed in particolare per i lavori in prossimità delle strade, per le verifiche e predisposizioni ai fini della sicurezza dei cantieri secondo norme vigenti.

La sistemazione del cantiere e lo svolgimento dei lavori saranno coordinati nel rispetto della sicurezza prevista di legge, in particolare la tipologia delle opere previste richiederà le protezioni ed accorgimenti necessari alla perimetrazione delle aree di cantiere nonché la programmazione delle tempistiche d'intervento onde limitare le interferenze con le attività presenti ed i transiti stradali.

FATTIBILITA' AMBIENTALE

La verifica di fattibilità ambientale è redatta in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento previsto ed ha lo scopo di ricercare le migliori condizioni per la salvaguardia e l'eventuale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale esistente. Il presente studio mette in evidenza che:

- Il progetto non ricade all'interno di vincoli di natura paesaggistica;
- con riferimento al D.M. 11/01/2017, "*i criteri ambientali minimi [...] sono tenuti in considerazione in funzione della tipologia di intervento e della localizzazione delle opere da realizzare*", come previsto all'art. 34, c. 2 del D. Lgs. 50/2016: considerando la natura dell'intervento e i limiti di spesa il progetto non rientra nei dettami della norma;
- relativamente all'intervento previsto non si prevedono effetti sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;
- il progetto risponde alle norme tecniche relative alla progettazione, ai materiali, alle tecnologie, alle apparecchiature e ai requisiti di igiene e di sicurezza, nonché alla gestione dell'appalto dei lavori.

3. Cronoprogramma

La tempistica di attuazione dell'intervento seguirà presumibilmente il seguente cronoprogramma (a partire dall'approvazione del progetto esecutivo):

Affidamento opere in appalto:	gg.	60
Realizzazione e collaudo:	gg.	300
<hr/>		
Complessivi	gg.	360

4. Quadro Economico

L'importo delle opere previste in progetto a base d'appalto ammonta a Euro 128.000,00, come da computo estimativo allegato, suddiviso nelle categorie di lavorazioni.

La spesa complessiva prevista per l'intervento, a carico dell'Amministrazione Comunale della Città di Biella, è valutata in Euro 165.000,00 ripartiti secondo il seguente quadro economico.

Cat.		DESCRIZIONE LAVORI	Importi parziali	TOTALI	%
OG1	A1	Opere Edili e Impianti	€ 122.350,00		
OG1	A	TOTALE OPERE A BASE GARA	€ 122.350,00	€ 122.350,00	93,70
	B	COSTI SICUREZZA	€ 5.650,00	€ 5.650,00	6,30
	C	TOTALE LAVORI IN APPALTO: A+B	€ 128.000,00	€ 128.000,00	
	D	SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE			
	D1	IVA 10 % LAVORI	€ 12.800,00	€ 12.800,00	
	D2a	Spese tecniche per: progettazione esecutiva, contabilità e direzione lavori, coordinamento sicurezza	€ 14.665,00		
	D2b	Spese Tecniche: INARCASSA 4% e IVA 22%	€ 3.355,00		
	D2	TOTALE SPESE TECNICHE	€ 18.020,00	€ 18.020,00	
	D3a	Compenso ex art.113 D.L.gs 50/2016 (2%)	€ 2.050,00		
	D3b	Redazione libretti di impianto termico e A.P.E.	€ 2.000,00		
	D3c	Accantonamento art.24 comma 4 D.L.gs 50/2016 Imprevisti, Lavori in economia	€ 2.130,00		
	D3	TOTALE ACCANTONAMENTI (D3a + D3b + D3c)	€ 6.180,00	€ 6.180,00	
	D	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE: E+F+G	€ 37.000,00	€ 37.000,00	
	E	IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO (C+D)		€ 165.000,00	