



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE SERVIZI TECNICI ED EDILIZIA PER I SERVIZI

CULTURALI - SOCIALI - COMMERCIALI

SETTORE GESTIONE AUTOMEZZI - MAGAZZINI ED AUTORIMESSE

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
MAGAZZINI E AUTORIMESSE - ANNO 2011**

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE GENERALE

IL PROGETTISTA
(Arch. Michelina PIRRONE)

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E DIRIGENTE DEL SETTORE**
(Ing. Luigi LAONIGRO)



1) PREMESSA

Il Settore Gestione Automezzi – Magazzini ed Autorimesse ha la competenza manutentiva delle tipologie edilizie dei magazzini ed autorimesse ad uso comunale.

Nell'ambito del patrimonio edilizio del settore scrivente sono stati individuati degli immobili che necessitano di interventi manutentivi vari che non sono risolvibili nell'ambito delle ristrette risorse economiche della manutenzione ordinaria, e che se presi singolarmente non sono giustificabili come lavori di manutenzione straordinaria mirata.

Il progetto di tali edifici è stato redatto con particolare riguardo al problema della bonifica dei materiali contenenti amianto per adeguare gli spazi ad una maggiore vivibilità e risparmiare risorse economiche ora utilizzate per il controllo ambientale a cui sono sottoposti. Contestualmente si è considerato anche l'adeguamento alle normative vigenti degli spazi destinati ai servizi igienici.

La presente relazione generale viene redatta a corredo del progetto preliminare di manutenzione straordinaria approvato il 16/08/2011 n. mecc. 2011 04277/055 e ne approfondisce gli aspetti tecnici, economici e di fattibilità.

2) OGGETTO

Costituiscono oggetto della presente relazione generale i lavori di Manutenzione Straordinaria da eseguirsi in alcuni degli edifici di competenza del Settore Gestione Automezzi - Magazzini ed Autorimesse. In alcuni si riscontrano situazioni di parziale difformità legislative e in particolare in qualche edificio si è in presenza di manufatti contenenti tracce d'amianto che vanno sottoposti ad un continuo monitoraggio, come previsto dalla Legge.

Le quantità di manufatti contenenti amianto e gli interventi necessari per lo smaltimento non sono tali da giustificare una manutenzione straordinaria mirata e perciò in questo progetto si sono raccolti diverse sedi che presentano problematiche simili.

Gli immobili interessati da questo tipo di interventi sono:

CIRCOSCRIZIONE 6:	Via Ponchielli, 64 – Autorimessa Comunale;
CIRCOSCRIZIONE 7:	Via Buscalioni 1 – 3- Magazzino Gestione Verde
FUORI TORINO	Strada Precetto 34 - Chieri – Magazzino Gestione Verde

In particolare nell'immobile ubicato nella

CIRCOSCRIZIONE 7: Via Buscalioni 23 – Magazzino Materiali Lapidei

c'è la necessità di riorganizzare un nucleo di servizi igienici e di creare un servizio igienico per disabili, inoltre c'è la necessità di fornire l'edificio di un passaggio protetto di collegamento tra i diversi uffici.

3) SITUAZIONI ATTUALI

CIRCOSCRIZIONE 6 - Via Ponchielli, 64 - Autorimessa Comunale

L'edificio di via Ponchielli è l'autorimessa più grande destinato al parcheggio dei veicoli di proprietà municipale a disposizione dei dipendenti per lo svolgimento dei più diversi servizi. Oltre allo spazio per i veicoli presenta diversi locali destinati a officine, magazzini, uffici, servizi igienici. Lo stato generale della struttura è sufficientemente buono. Nell'edificio ci sono diversi manufatti contenenti amianto, quali canne fumarie rimosse e stoccate nel sottotetto, canne di esalazioni e scarichi fognari attualmente in funzione presenti in diversi locali che si prolungano fino al sottotetto. Nel locale officina auto anche il vecchio impianto di esalazione dei fumi è costituito di canali in fibro-cemento amianto. In cortile c'è una tettoia per il ricovero mezzi che attualmente presenta le grondaie e i pluviali ammalorati e non collegati alla rete delle acque bianche. All'ingresso il locale guardiola è poco funzionale al controllo del movimento degli automezzi.

CIRCOSCRIZIONE 7 - Via Buscalioni, 1 e 3- Magazzino Gestione Verde

L'edificio destinato a magazzino del Settore Verde si presenta con una forma a "C", è composto anche da locali destinati ad uffici, spogliatoi, servizi igienici. Nel cortile del magazzino, nel corso del tempo, sono stati depositati, correttamente imballati, materiali contenenti amianto (canne fumarie, pilastri, frammenti di lastre ecc.) che necessitano di essere smaltiti.

CIRCOSCRIZIONE 7 - Via Buscalioni, 23 - Magazzino Materiali Lapidei

Questo magazzino è destinato allo stoccaggio all'aria aperta dei più svariati materiali lapidei, inoltre sono presenti nella vasta area due blocchi di edifici, separati tra loro, destinati a uffici e servizi igienici, oltre all'alloggio di custodia e diverse tettoie per il ricovero di materiali e attrezzi. L'attuale blocco destinato ad uffici è stato ricavato da una vecchia tettoia, ma manca di un collegamento protetto tra i vari locali. Il blocco dei servizi igienici esistente non soddisfa le esigenze degli utenti presenti. La presenza di personale con problemi di disabilità ha messo in evidenza la necessità di fornire la struttura anche di un servizio igienico per disabili.

FUORI CITTA' - Strada Precetto, 34 - (Chieri) Magazzino Gestione Verde

Questo edificio collocato fuori Città è molto complesso ed articolato e accoglie, oltre al magazzino destinato al ricovero dei mezzi e delle attrezzature, quattro case di custodia e le più grandi serre che la Città dispone per la fornitura delle fioriture utilizzate a Torino.

In una delle case di custodia c'è una canna di esalazione in fibro-cemento che è prioritario bonificare e sostituire con una nuova canna.

4) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

I criteri utilizzati nella redazione della progettazione definitiva tengono conto essenzialmente della presenza, in tutte le sedi interessate dai lavori, degli utenti.

La necessità di operare senza interrompere le attività, o di ridurre le interruzioni al minimo, ha influenzato l'organizzazione dei lavori. In ogni sede le lavorazioni sono state studiate per essere svolte essenzialmente dall'esterno; in alcuni casi questo è stato molto semplice, in altri più complesso, ma in questo modo si riesce a ridurre al minimo il disagio per gli utenti.

Gli interventi prevedono principalmente il recupero della funzionalità degli elementi degli immobili che risultano maggiormente deteriorati, nonché ad per assolvere le prescrizioni normative in materia di bonifica dell'amianto e alla riorganizzazione di alcuni spazi non più funzionali.

Di massima gli interventi si possono suddividere come segue:

opere edili: demolizioni di murature, pavimentazioni, sottofondi e ripristino sottofondi, pavimenti, rivestimenti, murature, tramezzi, intonaci, riparazione coperture e tutte le opere murarie in genere occorrenti;

opere da vetraio: rimozione e posa vetri;

opere da fabbro/falegname: rimozione e posa porte, portoni, serramenti e sostituzione ferramenta;

opere da idraulico: rimozione e realizzazione di impianto idrico sanitario, sostituzione rubinetti, vaschette, apparecchi igienico sanitari, sostituzione canne di esalazione e tubi di scarico, gronde pluviali e faldalerie;

opere da decoratore: pulitura, lavatura e decorazione di spazi interni e facciate esterne;

opere elettriche: che non rientrano nella manutenzione a carico di IRIDE relative a revisioni/sostituzioni di motori e fotocellule degli impianti di cancelli e tendoni motorizzati, fornitura e sostituzione di elettropompa.

opere di bonifica amianto: incapsulamento, confinamento, rimozione, imballaggio e smaltimento alle discariche autorizzate di manufatti contenenti amianto con manodopera specificatamente formata;

In dettaglio le opere previste consistono in:

CIRCOSCRIZIONE 6 - Via Ponchielli, 64 - Autorimessa Comunale

L'intervento previsto è mirato principalmente alla bonifica dell'edificio dall'amianto attraverso la sostituzione delle molteplici canne di esalazioni e scarichi fognari in fibro-cemento amianto, con delle nuove canne. Nel locale sottotetto è prevista la rimozione di tutti i frammenti presenti di fibro-cemento amianto e la realizzazione di un sottofondo di cemento finalizzato a proteggere e consolidare il solaio esistente mentre nel locale officina auto si provvederà alla demolizione e allo smaltimento del vecchio impianto di scarico dei fumi e al ripristino della pavimentazione interessata dall'intervento.

Inoltre è prevista la riqualificazione della tettoia ubicata nel cortile interno attraverso la sostituzione delle grondaie e dei pluviali e il loro collegamento alla rete delle acque bianche, il riposizionamento della guardiola di ingresso su via Ponchielli e il rifacimento della copertura del locale carica batterie.

In tutti i locali interessati dai lavori di demolizioni sono previste opere di tinteggiatura dopo i ripristini.

Le attività lavorative sono le seguenti:

- Allestimento dell'area di cantiere;
- Allestimento di apposita unità di decontaminazione provvista di almeno tre aree distinte, equipaggiata di unità di filtraggio, oltre a quanto richiesto dalla legislazione vigente in materia;
- Demolizione delle murature e delle pavimentazioni;
- Rimozione accurata di tutti i materiali di risulta e di quelli contenenti fibro-cemento amianto, delle canne di esalazione, dei frammenti nel sottotetto e del canale di scarico fumi;
- Smaltimento del materiale di risulta in apposite discariche autorizzate;
- Sostituzioni, ripristini murari e realizzazione del sottofondo dopo le rimozioni;
- Sostituzione canali di gronda e pluviali;
- Scavi e ripristini asfalto
- Sostituzione serramenti, porte, portoni e vetri;
- Tinteggiature interne ed esterne;
- Smantellamento del cantiere e pulizia delle aree interessate dai lavori.

CIRCOSCRIZIONE 7 - Via Buscalioni, 1 e 3- Magazzino Gestione Verde

Nel cortile interno di questa sede nel corso degli anni sono stati depositati materiali in fibrocemento amianto rinvenuti nel magazzino e negli spazi aperti annessi. L'intervento è finalizzato alla bonifica dell'amianto presente negli spazi aperti dello stabile.

Le attività lavorative sono le seguenti:

- Carico del materiale depositato, correttamente imballato;
- Trasporto dello stesso alle discariche autorizzate.

FUORI CITTA' - Strada Precetto, 34 - (Chieri) Magazzino Gestione Verde

L'intervento prevede la bonifica dell'edificio dalla presenza la rimozione, lo smaltimento della canna di esalazione in fibrocemento amianto e la sua sostituzione con una nuova canna.

Le attività lavorative sono le seguenti:

- Rimozione della canna, con tutte le precauzioni che la normativa vigente prevede;
- Sostituzione della canna rimossa;
- Carico del materiale, correttamente imballato;
- Trasporto dello stesso alle discariche autorizzate.

Per gli interventi sopraccitati riguardanti l'amianto o parti di amianto l'Impresa aggiudicataria, relativamente ai lavori dovrà fornire apposita certificazione attestante l'avvenuto regolare smaltimento in discariche autorizzate dei materiali di risulta, comprese acque di lavaggio ed ogni altro materiale utilizzato che risulti necessario trattare.

I lavori di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 30, comma 4, del D. Lgs. 05/02/97, n. 22, come sostituito dall'art. 212, comma 8, del D. Lgs. n. 152/2006 del 03/04/2006, (art. 59-duodecies, comma 1, D. Lgs. n.257 del 25/07/06), iscritte in apposito Albo, facendo riferimento al capo terzo del D. Lgs. 81/08.

CIRCOSCRIZIONE 7 Via Buscalioni, 23 - Magazzino Materiali Lapidei

Gli interventi interesseranno la parte edificata destinata ad uffici e prevedono la riorganizzazione del nucleo di servizi igienici esistenti, la creazione di un servizio igienico per disabili e la realizzazione di una veranda posta nella facciata sud-ovest finalizzata a creare una zona di passaggio protetto di collegamento tra i diversi ingressi agli uffici e ai servizi igienici.

Le attività lavorative sono le seguenti:

- Allestimento dell'area di cantiere;
- Rimozione di apparecchi sanitari;
- Demolizione di pavimenti, sottofondi e rivestimenti;
- Rimozione di impianti idro-sanitari;

- Rifacimento degli impianti e allacciamento agli impianti di scarico e carico esistenti;
- Rifacimento di sottofondo, pavimenti e rivestimenti;
- Creazione di murature e tramezzi;
- Posa di apparecchi sanitari.
- Rimozione e posa serramenti interni ed esterni.
- Smaltimento del materiale di risulta alle discariche autorizzate;
- Smantellamento area di cantiere e pulizia.

5) SMALTIMENTO RIFIUTI

Per quanto riguarda il conferimento dei rifiuti in discarica, questo rientra tra gli oneri a carico dell'Appaltatore, così come descritto in maniera più esaustiva nel Capitolato Speciale d'Appalto.

6) FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA E TECNICA

- Le opere in oggetto sono previste al codice opera 3843 nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2010/2012 per l'anno 2011 della Città con imputazione di spesa al codice bilancio 2010801 capitolo 119400/2 per Euro 396.000,00 e al codice di bilancio 2010806 capitolo 119450/000 per Euro 4.000,00.
- Il finanziamento dei lavori in oggetto avverrà con nuovo mutuo per 400.000,000 Euro, da richiedere ad istituto da stabilire.
- I tempi necessari all'esecuzione delle lavorazioni su indicate sono previsti in 360 giorni consecutivi.
- I lavori su indicati verranno affidati con le modalità stabilite nel bando di gara, così come previsto dalla normativa vigente.
- Ai sensi dell'art. 53 comma 4 della L.163/06 e s.m.i., trattandosi di lavori di manutenzione, il contratto d'appalto sarà stipulato a misura, la contabilizzazione dei lavori sarà effettuata sulla base dell'Elenco Prezzi allegato al Capitolato Speciale d'Appalto, desunto all'Elenco Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte.
- Gli interventi non rientrano nei disposti del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 per i Beni Architettonici e Ambientali.
- Gli interventi sono soggetti ai disposti del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
- Gli interventi rientrano tra i disposti dell'art. 7 comma c del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

di edilizia”, per cui “trattandosi di opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell’art. 55 del D.P.R. 207/2010”, non si applicano le disposizioni del Titolo II – Titoli abilitativi di detto Testo Unico.

6) QUADRO ECONOMICO

A) LAVORI

A 1.1 Opere edili soggette a ribasso (IVA 21%)	E. 285.000,00	
A 1.2 Opere edili soggette a ribasso (IVA 4%)	E. 8.000,00	
A 1.3 Totale opere a base di gara		E. 293.000,00
A 1.4 Oneri per la sicurezza (lavori IVA 21%)	E. 21.400,00	
A 1.5 Oneri per la sicurezza (lavori IVA 4%)	E. 600,00	
A 1.6 Totale importo lavori		E. 315.000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1.1 IVA 21% su lavori e oneri	E. 64.344,00	
B.1.2 IVA 4% su lavori e oneri	E. 344,00	
B 1.3 Incentivo alla progettazione	E. 6.300,00	
B 1.4 Spese progettazione interna art 18 bis	E. 1.000,00	
B 1.5 Imprevisti e pubblicità	E 7.012,00	
B 1.6 Spese per Enti vari	E 2.000,00	
B 1.7 Collaudo tecnico amministrativo e in corso d'opera	E 4.000,00	
B 1.8 Totale somme a disposizione		E 85.000,00

TOTALE COMPLESSIVO IVA compresa **E. 400.000,00**