

201206079/55



ALLEGATI N. 1

CITTA' DI TORINO

DIREZIONE VERDE PUBBLICO ED EDIFICI MUNICIPALI  
SERVIZIO GESTIONE AUTOMEZZI - MAGAZZINI ED AUTORIMESSE

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA DIFFUSA  
MAGAZZINI ED AUTORIMESSE  
ANNO 2012**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**RELAZIONE GENERALE**

(articolo 9, dell'allegato Tecnico XXI, di cui all'art. 164 comma 1 del D.Lgs. 163/06)



IL PROGETTISTA  
(Arch. Michelina PIRRONE)

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

23 OTT 2012

## **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 servizio scrivente è stato individuato un immobile che necessita di interventi manutentivi vari che non sono risolvibili nell'ambito delle ristrette risorse economiche della manutenzione ordinaria e che sono giustificabili come lavori di manutenzione straordinaria mirata.

Il progetto dell'edificio è stato redatto con particolare riguardo alla conservazione dell'immobile che con il tempo si è degradato per le molteplici infiltrazioni provenienti dagli infissi che nel tempo si sono ammalorati e dai meccanismi di motorizzazione che sono invecchiati e che non consentono più una perfetta chiusura degli stessi.

La presente relazione generale viene redatta a corredo del progetto preliminare di manutenzione straordinaria approvato il 18/07/2012 n. mecc. 2012 03982/055 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 uno degli edifici di competenza del Servizio Gestione Automezzi - Magazzini ed Autorimesse. L'edificio interessato è l'Autorimessa Comunale ubicata nella Circoscrizione 6 in via Ponchielli 64.

## **3) SITUAZIONE ATTUALE**

### **CIRCOSCRIZIONE 6 - Via Ponchielli, 64 - Autorimessa Comunale**

L'edificio di via Ponchielli, costruito presumibilmente negli anni '50 e ampliato negli anni '60, è il più grande edificio destinato al parcheggio dei veicoli di proprietà della Città che sono a disposizione dei politici, dei dipendenti e dei collaboratori per lo svolgimento dei servizi più diversi. Oltre allo spazio per i veicoli presenta diversi locali destinati a officine, magazzini, uffici, servizi igienici. L'immobile originariamente era composto da cinque campate destinate all'autorimessa al piano terra con una copertura a shed, mentre gli spazi destinati agli uffici erano collocati al primo piano sopra l'ingresso principale con una copertura in tegole marsigliesi. La struttura, realizzata prevalentemente in cemento armato, si è arricchita successivamente di altre tre campate ampliate verso il cortile, anch'esse in cemento armato con la copertura a shed. Lo stato generale dell'edificio è nel complesso sufficientemente buono considerato che non è mai stato oggetto di una

manutenzione straordinaria complessiva, ma solo parziale e mirata a problemi legati alla sicurezza, ma ha delle componenti che con il naturale passare del tempo si sono ammalorate. In particolare gli elementi oggetto del progetto sono gli infissi degli shed e i relativi meccanismi per la movimentazione automatica dei vasistas. Infatti il loro deterioramento ha portato ad un malfunzionamento delle chiusure che nel tempo hanno permesso infiltrazioni delle acque meteoriche che hanno portato al distacco del copriferro in cemento dei pilastrini a cui sono ancorati gli infissi .

#### **4) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

I criteri utilizzati nella redazione della progettazione definitiva tengono conto essenzialmente dello stato di fatto dell'immobile, delle lavorazioni da eseguire e della presenza degli utenti.

La necessità di operare senza interrompere le attività, o di ridurre le interruzioni al minimo, ha influenzato l'organizzazione dei lavori, infatti sono state studiate per essere svolte essenzialmente dall'interno per ragioni legate alla sicurezza degli operatori e alle caratteristiche della copertura a shed che renderebbero più complicato eseguire la movimentazione dei materiali e degli operai stessi se le lavorazioni fossero eseguite dall'esterno. Gli interventi saranno svolti cercando comunque di ridurre al minimo il disagio per gli utenti e per le attività svolte all'interno dell'autorimessa.

Gli interventi prevedono principalmente la sostituzione totale degli infissi e dei meccanismi di apertura automatica delle cinque campate più antiche dell'edificio e il recupero della funzionalità degli infissi che risultano maggiormente deteriorati delle tre campate più recenti, nonché la revisione dei meccanismi di chiusura delle ultime tre campate così come illustrato nell'elaborato grafico. Contestualmente sul lato esterno per prevenire ulteriori deterioramenti, vista anche la difficoltà ad intervenire dall'esterno della struttura è prevista la posa di una scossalina di copertura degli infissi per evitare infiltrazioni in caso di pioggia nonché di un faldale di rivestimento dei pilastrini stessi per evitare il degrado dovuto al tempo. Dal lato interno verranno ripristinati i pilastrini che negli anni si sono ammalorati e che sono rimasti senza copriferro proprio per le infiltrazioni dovute alle acque meteoriche e successivamente verranno tinteggiati. Essendo l'edificio impermeabilizzato con una guaina posta a copertura degli shed, presenta sempre qualche infiltrazione che si cercherà di eliminare riposizionando nuovi teli di guaina e ripristinando la funzionalità di alcuni pluviali.

Di massima possiamo individuare le seguenti opere di lavorazioni:

**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.

In dettaglio le diverse fasi lavorative possono essere così schematizzate:

- Allestimento dell'area di cantiere;
- Posa parapetto tra uno shed e l'altro;
- Delimitazione delle aree di lavoro;
- Rimozione meccanismi di motorizzazione dei vasistas;
- Rimozione di parte dei serramenti degli shed esistenti;
- Posa di faldale di protezione sui pilastri di spartizione dei serramenti dal lato esterno;
- Posa di scossalina a copertura dei serramenti;
- Posa dei nuovi serramenti;
- Posa delle lastre alveolari in policarbonato;
- Posa impianti dei meccanismi per la motorizzazione dei vasistas;
- Revisione dei serramenti degli shed esistenti;
- Sostituzione dei vetri rotti;
- Revisione dei meccanismi per la motorizzazione dei vasistas;
- Ripristini murari dei pilastri di spartizione dei serramenti dal lato interno;
- Tinteggiature dei pilastri e dei serramenti;
- Ricerche ed eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura;
- Ripristino di alcuni pluviali;
- Trasporto dei materiali di risulta alla discarica;
- Smantellamento del cantiere e pulizia delle aree interessate dai lavori.

## 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 **3928** nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2012/2014 per l'anno 2012 della Città con imputazione di spesa al codice bilancio 2010801 capitolo 119400/2 per Euro 297.000,00 e al codice bilancio 2010806 capitolo 119450/0 per Euro 3.000,00.
- Il finanziamento dei lavori in oggetto avverrà con economie di mutuo per 200.000,000 Euro e con oneri di urbanizzazione per 100.000,00.
- 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.

## 7) QUADRO ECONOMICO

### A) LAVORI

A 1.1 Opere edili soggette a ribasso (IVA 21%)	E. 221.698,12	
A 1.2 Oneri per la sicurezza (lavori IVA 21%)	E. 13.301,88	
<b>A 1.3 Totale importo lavori</b>		<b>E. 235.000,00</b>

### B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B 1.1 IVA 21% su lavori e oneri	E. 49.350,00	
B 1.2 Incentivo alla progettazione 2%	E. 4.700,00	
B 1.3 Imprevisti e pubblicità	E 7.000,00	
B 1.4 Spese per Enti vari	E 950,00	
B 1.5 Collaudo in corso d'opera	E 3.000,00	
<b>B 1.6 Totale somme a disposizione</b>		<b>E 65.000,00</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO IVA compresa</b>		<b>E. 300.000,00</b>
--	--	----------------------