



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI PATRIMONIO E VERDE
SERVIZIO EDIFICI MUNICIPALI

**PROGETTO DEFINITIVO DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DIFFUSA CIRCOSCRIZIONI 1-10 - 2014**

**RELAZIONE GENERALE
QUADRO ECONOMICO**

Progettista opere edili:

Arch. Giovanni Maffiotto

Collaboratori:

Geom. Federico Giacomini
Geom. Marco Scollo

Responsabile del Procedimento:

Arch. Dario Sardi

INDICE

1. RELAZIONE GENERALE

- a. Premessa
- b. Stato di fatto
- c. Scelta delle alternative
- d. Descrizione dettagliata dell'intervento

2. ATTESTAZIONE DELLA RISPONDENZA ALLO STUDIO DI FATTIBILITA'

3. ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO

4. QUADRO ECONOMICO

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

a) PREMESSA

Il presente progetto prende in considerazione alcuni immobili distribuiti sul territorio cittadino, facenti parte del patrimonio circoscrizionale e per i quali è prevista una manutenzione straordinaria finalizzata alla loro conservazione.

L'insieme di interventi è rivolto alla risoluzione di problemi legati a percolazioni derivanti da impermeabilizzazioni di tetti piani obsolete e di coperture in tegole sconnesse e/o rotte, alla mancanza di tenuta di serramenti vetusti e alla sostituzione della tubazione di una fognatura.

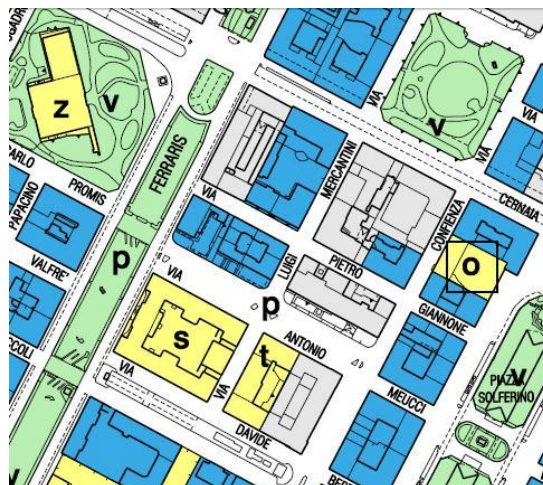
b) STATO DI FATTO

Via Bertolotti 10:

Centro Civico Circoscrizione 1:

Immobile individuato come Servizi Sociali e di interesse generale (art. 22 LUR) – Istruzione superiore.

L'immobile presenta vari distacchi di intonaco e bugne nella facciata ad est e a nord. Sono state eseguite opere di messa in sicurezza rimuovendo parti ancora incoerenti.



Via da Verrazzano 13:

CADD circoscrizione 1:

Immobile individuato come Edificio di particolare interesse storico in area di interesse.

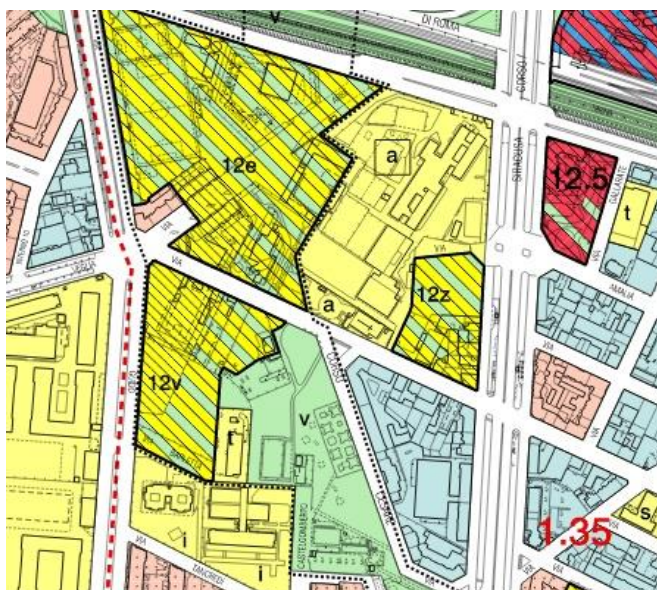
Edificio ad "L" corpo centrale con copertura in tegole piane e maniche con copertura piana impermeabilizzata con guaine elastomeriche. Le tegole sono in parte rotte e in parte spostate dalla nidificazione dei piccioni, la guaina elastomerica risulta in molti punti scollata e ormai degradata dalle intemperie. Durante i periodi pioggia si notano parecchi punti di percolazione acqua dal tetto. La copertura necessita altresì di un passo uomo interno per le manutenzioni minuite.



Via Monfalcone 172:

CST Circoscrizione 2:

Immobile individuato come Servizi Sociali in area di trasformazione.



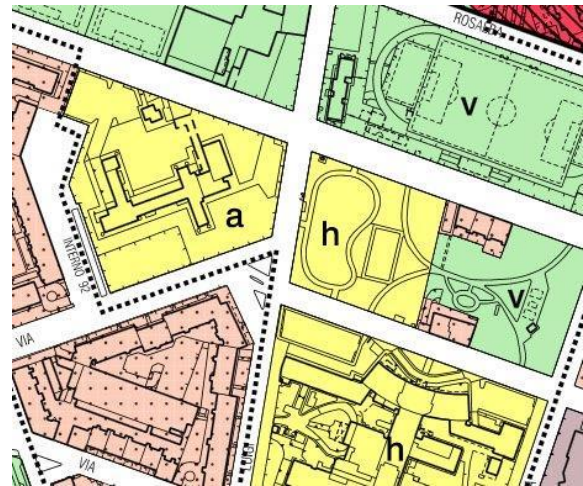
L'ingresso principale dell'immobile presenta un vistoso cedimento della pavimentazione in lastre di serizzo 30x60 dovuto all'assestamento del terreno sottostante e alla mancanza di collegamento della caldaia con la struttura dell'edificio.



Via Monte Ortigara 95:

Centro Civico Circoscrizione 3:

Immagine individuato su area di interesse comune (art. 21 LUR).



La batterie di servizi igienici lato sud non funzionano e sono spesso intasate. La probabile causa è da ricercare nell'insinuazione delle radici entro la tubazione interrata o alla sua possibile rottura.



Via Bogetto 3:

CST Circoscrizione 4:

Immobile individuato come Servizi Sociali e di interesse comune (art. 21 LUR).



Il muro di confine lato ovest presenta un distacco dai pilastri e l'intonaco non è coeso, rischiando di crollare a terra.

Via Sostegno 41:

Comunità alloggio Circoscrizione 4:

Immobile individuato in area definita di interesse comune (art. 21 LUR).



I serramenti sono in condizioni precarie e difficoltosi da chiudere.

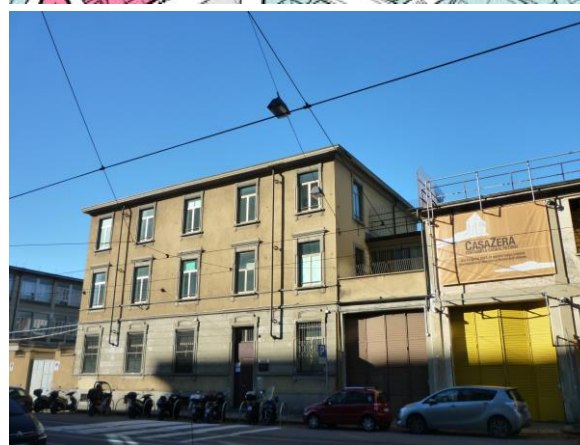


Via Bologna 51:

Ufficio nomadi e stranieri Circostrizione 6
Immobile individuato in zona urbana di trasformazione servizi.

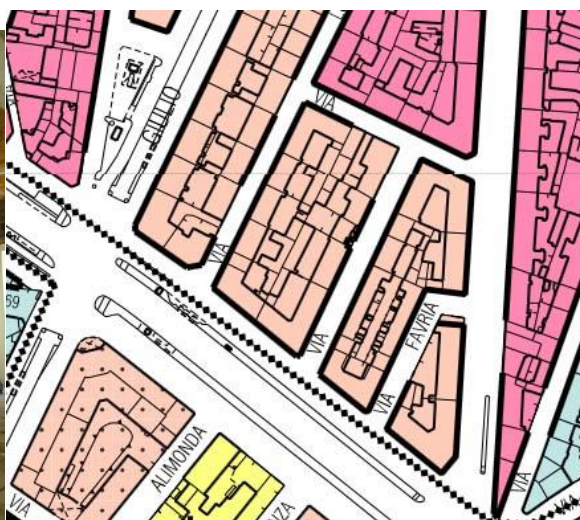


La palazzina presenta problemi di gestione dell'accoglienza, per gli esigui spazi al piano terreno, sono in corso i lavori per il recupero dell'archivio dai locali interrati e resi inagibili dallo S.P.R.E.S.A.L. oltre che una modifica al layout della struttura con il recupero dell'androne carraio.



Via Agliè 9:

Bagni Pubblici Circostrizione 6 Immobile



individuato in area a residenza R6.

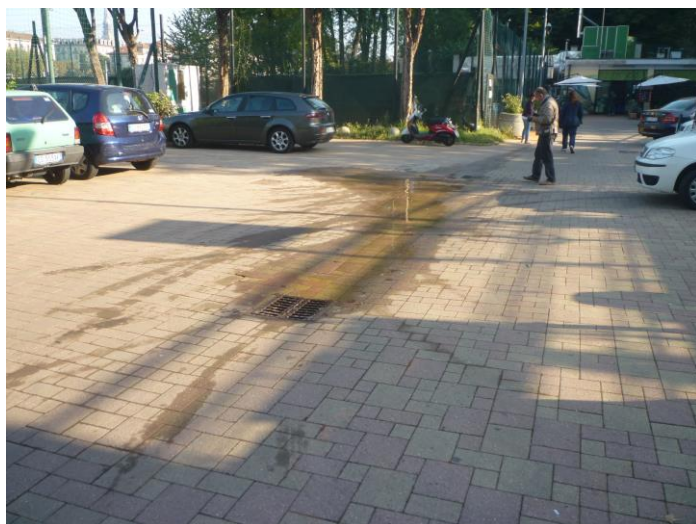
A seguito di un accertamento degli impianti di scarico delle docce del piano primo è stata rilevata la precarietà del controsoffitto realizzato con tavelle in laterizio e calce, al cui interno sono stati ritrovati impianti dismessi in ghisa. Al fine di evitare eventuali crolli

con danni alle persone e cose su suggerimento dell'ufficio tecnico della Città è stato demolito dal concessionario della struttura.

C.so Moncalieri 18:

Immobile di particolare interesse storico in area spazi pubblici a parco (art. 21 LUR). Centro d'incontro, ufficio tecnico e anagrafe Circoscrizione 8.

Intorno all'edificio insiste una tubazione di distribuzione dell'acqua potabile che è lesionata in più punti, creando una ingente perdita d'acqua. Nell'attesa di un lavoro di sostituzione definitiva sono state riparate le perdite più vistose.



Via Cellini 14:

Immobile di particolare interesse storico in area spazi pubblici a parco (art. 21 LUR).

CADD Circoscrizione 8.

Il controsoffitto di tutti i locali, ad eccezione della palestra, è in pannelli metallici con funzione termo radiante e contiene isolante in fibra di vetro.



Via Montevideo 41:

Centro d'incontro circoscrizione 9:

Immobile individuato in area a servizi di trasformazione.

La copertura dell'edificio è realizzata in tegole piatte, le stesse a causa della nidificazione dei piccioni sono disassate e lasciano permeare acqua piovana in più punti deteriorando il controsoffitto sottostante e costituendo anche rischio di crollo dello stesso.



c) Scelta delle alternative

Esaminati lo stato manutentivo e valutate le problematiche esistenti, sommariamente descritte al punto precedente, la scelta di intervento del progetto, è stata orientata all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di messa in sicurezza e di risanamento conservativo sulle diverse parti degli immobili individuati, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili.

Sono stati pertanto definiti lavori che riguardano la sostituzione di manti impermeabili, il ripassamento delle coperture, il rifacimento di una fognatura nel Centro Civico di Via Monte Ortigara e il rifacimento della rete idrica di C.so Moncalieri 18.

d) Descrizione dettagliata dell'intervento

Il progetto prevede lavori di manutenzione straordinaria, con l'obiettivo di coniugare le esigenze emerse dal monitoraggio degli edifici e le richieste rimaste inevase con precedenti progetti.

Si prevede perciò una serie articolata di soluzioni ed interventi mirati a risolvere le problematiche dello stato di fatto, come di seguito descritti:

1. Via Bertolotti 10:

Centro Civico Circoscrizione 1:

E' prevista la battitura e il rifacimento di una ingente metratura di intonaco e il ripassamento parziale della copertura e delle faldalerie.

2. Via da Verrazzano 13:

CADD Circoscrizione 1

E' prevista la sostituzione dell'impermeabilizzazione deteriorata, dei tetti piani, con doppia guaina elastoplastomerica, sovrapposta, certificata, armata con tessuto non tessuto di poliestere a filo continuo, dello spessore di mm.4 e flessibilità a freddo a -20° C e successiva applicazione di vernice anti U.V. in dispersione acquosa. Prima della posa dell'impermeabilizzazione verrà posato un isolamento termico in pannelli a battente in polistirene estruso alta densità 8 cm di spessore con soprastante massetti in cls. Verranno altresì realizzati i muretti intonacati di contorno al tetto piano e di contenimento dell'isolante e del massetto, con soprastante faldali in lamiera zincata preverniciata.

La copertura del corpo centrale in falde con manto in tegole piane deve essere rifatta completamente con sostituzione della piccola orditura e verifica della consistenza della grossa orditura. Prima di posare il nuovo manto di copertura deve essere pulito il sottotetti dagli escrementi dei piccioni e tamponati con muratura i varchi di accesso degli stessi. Le tegole dovranno essere tutte legate per evitare lo spostamento a causa della eventuale nidificazione dei piccioni.

3. Via Monfalcone 172:

CST Circoscrizione 2:

Sarà smontato tutto il pavimento in pietra formato da lastre di serizzo 30x60 cm e sostituite quelle rotte. Sarà demolito altresì il sottofondo in cls armato per far posto ad uno nuovo ancorato alla struttura dell'edificio. Infine sarà posato nuovamente il pavimento in lastre di serizzo con sigillatura a secco con polvere di cemento o con sigillatura a boiacca.

4. Via Monte Ortigara 95:

Centro Civico Circoscrizione 3:

Sarà sostituita la fognatura lato sud con nuova tubazione in PVC rigido per fognature, tipo 303/1 conforme alle norme UNI 7447/85, con giunto a bicchiere contenente un anello elastomerico. Saranno altresì realizzati nuovi pozzetti in cls di ispezione.

Prima del nuovo innesto sul collettore stradale verrà verificata la funzionalità del tratto tra la recinzione del sito e il collettore municipale. Dovendo scavare in un contesto verde con presenza di alberate dovranno essere protetti adeguatamente i tronchi degli alberi e se nello scavo vengono intercettate delle radici dovrà essere immediatamente avvisato il Servizio Verde Pubblico per una consulenza di trattamento delle stesse.

5. Via Bogetto 3:

CST Circoscrizione 4

L'intervento prevede spicconatura totale degli intonaci del muro di confine, la cucitura di eventuali lesioni, la realizzazione di ancoraggi tra il muro e i pilastri ora in parte distaccati ed infine un intonaco strutturale della parete e pilastri aggettanti. Infine verrà decorato l'intonaco con tinta scelta dalla DL in corso d'opera.

6. Via Sostegno 41:

Comunità alloggio Circostrizione 4:

L'intervento prevede la sostituzione di tutti i serramenti esterni, sia in ferro che in legno. I serramenti nuovi saranno in essenza di pino a lavorazione lamellare con vetrate basso emissive.

7. Via Bologna 51:

Ufficio nomadi e stranieri Circostrizione 6:

Il basso fabbricato ora utilizzato come garage verrà ristrutturato ad uso accoglienza e primo colloquio dell'utenza.

Verranno rimossi tutti i serramenti in ferro e realizzati in loro sostituzione murature a cassa vuota con isolante interno costituito da polistirene estruso alta densità spess. cm 6. I due muri a lato sud e ovest verranno coibentati dall'interno con adeguato cappotto e nella parete lato sud verranno aperte delle finestrate a due metri di altezza necessarie per ottenere il corretto rapporto aero-illuminante.

La copertura piana sarà coibentata con lastre in polistirene a battente alta densità spess. Cm 8 con soprastante massetto in cls e impermeabilizzata con doppia guaina elastoplastomerica, sovrapposta, certificata, armata con tessuto non tessuto di poliestere a filo continuo, dello spessore di mm.4 e flessibilità a freddo a -20° C e successiva applicazione di vernice anti U.V. in dispersione acquosa. Nel basso fabbricato sarà realizzato un ufficio in muratura lato strada e due batterie di servizi igienici lato ovest. Mentre all'interno saranno realizzati tre uffici con pareti in cartongesso, accostati alla parete nord. Ogni ufficio avrà una porta finestra lato cortile e una porta d'accesso dalla sala d'attesa. Le porte interne saranno in alluminio elettrocolorato con tinta scelta dalla DL in corso d'opera.

8. Via Agliè 9:

Bagni Pubblici Circostrizione 6:

Al piano terreno è stato demolito il controsoffitto in laterizio e calce a causa dell'accertato pericolo di crollo.

Ora è necessario ricostruirlo con pannelli in quadrotte 60x60 di fibra minerale pendinato alla struttura in C.A. La struttura portante sarà del tipo nascosta e dovrà essere

certificata la posa con prove di carico sui pendini.

9. C.so Moncalieri 18:

Ufficio tecnico e anagrafe Circoscrizione 8:

A causa di diverse rotture dell'impianto idrico interrato è necessario smontare una parte della pavimentazione scomponibile per la sostituzione della tubazione in polietilene PE Pn 10 per circa 100 ml. La stessa sarà posata in tubo corrugato posato su sabbia fine o limo e coperta da cappa in cls.

10. Via Cellini 14:

CADD Circoscrizione 8.

E' richiesta la bonifica del controsoffitto contenente isolante costituito da lana di vetro. Poiché i pannelli metallici esistenti non sono più in commercio verrà fornito e posato un nuovo tipo di pannello dopo la bonifica.

La bonifica sarà eseguita con le procedure che caratterizzano la bonifica da amianto, verranno fatti dei prelievi ambientali prima di iniziare le operazioni, sarà poi redatto un piano di lavoro che dovrà essere presentato all'ASL di competenza e ottenere il parere favorevole. Quindi saranno confinati tutti i locali ponendo nastri adesivi alle finestre e porte e rinforzato il confinamento con teli appositi in nylon, l'uscita e entrata dai locali dovrà avvenire attraverso l'unità di decontaminazione. Il materiale rimosso dovrà essere immediatamente insaccato e identificato. Durante il corso dei lavori dovrà essere monitorato il quantitativo di fibre aero-disperse e a fine lavori dopo un'accurata pulizia prima con aspiratori e poi a umido dovrà essere ripetuta la campionatura ambientale e richiedere all'Asl la restituzione dei locali.

11. Via Montevideo 41:

Centro d'incontro Circoscrizione 9:

Per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana verrà ripassata tutta la copertura con sostituzione di tegole piane e listellatura ove necessario. Le tegole riposizionate verranno tutte fermate con chiodatura o legatura al sottostante listello.

Il controsoffitto compromesso dalle varie infiltrazioni verrà sostituito con uno nuovo in pannelli 60x60 di fibra minerale supportato da struttura metallica pendinata alla struttura

in C.A. del solaio. La pendinatura dovrà essere certificata.

1. ATTESTAZIONE DELLA RISPONDENZA ALLO STUDIO DI FATTIBILITA'

Ai sensi dell'art.93 comma 2 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. (comma così modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), Legge n. 27 del 2012), il progetto definitivo oggetto del presente provvedimento, assorbe anche la fase precedente della progettazione preliminare, individuando compiutamente i lavori da realizzare nel rispetto delle indicazioni dello studio di fattibilità elaborato e delle esigenze, criteri ed indirizzi stabiliti dall'Amministrazione.

2. ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO

Le opere in progetto ammontano ad €. 551.600,00.

Il quadro economico complessivo risulta essere di €. 710.000,00.

L'opera è inserita, per l'esercizio 2014, nel Programma Triennale delle OO.PP. 2014/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2014 (mecc.2014 03051/024), esecutiva dal 17 ottobre 2014, al codice opera 3989, (CUP C14E14000930004), per un importo complessivo di Euro 760.000,00.

Il progetto sarà finanziato con finanziamento a medio lungo termine da richiedere.

QUADRO ECONOMICO

A) - OPERE

	Importo progetto	
Opere a misura	Euro	465.876,13
Oneri per la sicurezza	Euro	85.723,87
totale opere (a1)	Euro	551.600,00
Somme a disposizione:		
I.V.A. (22%) sulle opere	Euro	121.352,00
Incentivo progettazione 2%	Euro	11.032,00
Imprevisti, sottoservizi, smaltimenti rifiuti (IVA e spese di pubblicità compresa)	Euro	26.016,00
totale somme a disposizione (a2)	Euro	158.400,00
TOTALE COMPLESSIVO OPERE (A=a1+a2=)	Euro	(A) 710.000,00
B) – INCARICHI PROFESSIONALI (IVA compresa)		
Somme a disposizione incarichi professionali	Euro	50.000,00
COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA:		
TOTALE A) + B)	Euro	760.000,00