



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

IV DIREZIONE SERVIZI TECNICI GENERALI

Oggetto: Lavori di sistemazione e messa in sicurezza dei locali della ex lavanderia nel plesso ex I.A.I.

Via S. Paolo - Messina

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Tra i compiti istituzionali dell'Ente rientra la messa in sicurezza degli stabili di proprietà, nella fattispecie l'immobile in questione si trova in Via San Paolo ed ospita gli Uffici del Turismo.

Negli anni si sono verificate delle infiltrazioni d'acqua che hanno reso alcuni locali parzialmente inutilizzati, creando disagi ai dipendenti in essi allocati.

STATO DI FATTO - Descrizione dello stabile oggetto dei lavori

Lo stabile è costituito da più corpi di fabbrica con altezze e coperture differenti.

Il corpo di fabbrica denominato "Ex Lavanderia", non è collegato all'edificio centrale, e vi si accede attraverso il cortile interno lato monte.

Il corpo centrale con forma regolare rettangolare è costituito da un vano con altezza di circa m. 6,80 dove al suo interno è stato realizzato un soppalco. Sono annesse a questo vano, una zona servizi un vano deposito e un vano ascensore. La struttura ha una copertura con tetto a falde quasi per l'intera superficie tranne nella zona retrostante posta ad Est e nella parte annessa a Sud, dove la copertura è piana.

Al piano terra sono presenti: un salone riunioni, un soppalco con postazioni di lavoro, servizi igienici, n°4 depositi, un ufficio, un locale caldaia, un locale tecnico. Al piano secondo sono distribuiti: n°4 uffici, una stanza adibita a deposito, un disimpegno, ed un terrazzo piano.

Adiacente al suddetto corpo centrale nella zona a Nord, è annessa una struttura con forma trapezoidale irregolare dove trovano collocazione due corpi scala distinti da cui si accede ai piani sovrastanti. Al piano terra sono presenti un vano ingresso, un vano ufficio, vano scala che collega ai piano sovrastanti.

Al piano primo sono presenti un ufficio, servizi igienici, un terrazzo piano, un disimpegno ed una scala di collegamento al piano secondo del corpo di fabbrica centrale. La copertura dell'intera struttura è a terrazzo piano.

Allo stato attuale, i locali posti a nord, sono interessati da fenomeni di infiltrazione di acque provenienti dal piano di calpestio piano terrazzo, e dall'imbocco del pluviale presente nel terrazzo.

Analoghe infiltrazioni, sono evidenti anche nel vano scala 2, e nella stanza n°216/217 situata al piano primo la cui causa è da ricercare nel cattivo stato di conservazione dell'impermeabilizzazione del relativo terrazzo (terrazzo 1).

Sono stati rilevati ulteriori problemi di infiltrazione in corrispondenza dell'infisso esistente al piano soppalcato, causati dal cattivo stato di conservazione delle finiture esterne della facciata esposta a SUD.

La struttura in ferro che dal piano terrazzo posto al piano primo conduce al locale tecnico superiore versa in cattivo stato di manutenzione. Le parti che la compongono, infatti, risultano essere aggredite da fenomeni di ossidazione in ogni sua parte.

Le tinteggiature di alcuni locali sono in cattivo stato di conservazione.

PROGETTO - Descrizione dei lavori da eseguire

I lavori che si prevede di realizzare sono scaturiti dai rilievi effettuati e dalle numerose richieste pervenute dal personale presente negli uffici oggetto dell'intervento.

Demolizione parziale di pavimentazione e sottostante massetto, rifacimento dello scarico acque meteoriche e successivo ripristino.

Impermeabilizzazione di n. 3 coperture piane tra quelle esistenti, identificate nelle planimetrie allegare al presente progetto.

Rimozione e successivo ripristino di porzioni di intonaco interno ed esterno e successiva tinteggiatura.

Smonto e successiva collocazione di nuovo infisso nell'Ufficio n. 224 posto al piano secondo.

Approntamento di ponteggio per la pulizia dei canali di gronda, e successivo smontaggio.

Messa in sicurezza della scala in ferro esterna di collegamento al vaso d'espansione della caldaia e sostituzione dello stesso.

Fornitura e collocazione di lampade a led in alcuni ambienti.

Realizzazione di un corrimano in acciaio inox nel vano scala del corpo di fabbrica centrale.

I lavori in progetto possono riassumersi come appresso:

- Rimozione n. 1 infisso;
- Collocazione n. 1 infisso;
- Intonaco parziale per interni e relativo strato di finitura;
- Tinteggiature parziale per interni;
- Intonaco parziale per esterni e relativo strato di finitura;
- Impermeabilizzazione terrazzi piani (vedi planimetria);
- Demolizione parziale pavimentazione terrazzo e successivo ripristino;
- Opere in ferro;
- Collocazione corpi illuminanti a led;
- Collocazione corrimano nel corpo di fabbrica centrale;
- Approntamento di ponteggio e successivo smontaggio;
- Lavori edili necessari alla pulizia dei canali di gronda.

Le opere di cui al presente progetto dovranno essere eseguite in presenza di personale negli uffici, che non potrà interrompere le attività lavorative, pertanto la ditta incaricata adotterà tutte le misure atte a che l'appalto si svolga senza interferenze ed in sicurezza.

Gli eventuali materiali provenienti dallo smonto e riutilizzabili, ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori, dovranno essere sistemati, a cura della ditta appaltante, in apposito locale all'uopo indicato, mentre i rimanenti materiali dovranno essere smaltiti, con obbligo per l'impresa, di esibire il relativo certificato.

Le colorazioni degli ambienti e degli infissi dovranno essere rispettati dalla ditta esecutrice secondo le direttive della D.L. e del capitolato speciale d'appalto.

Per quanto non riportato e per una più approfondita visione degli interventi, si rimanda agli elaborati grafici e agli altri allegati di progetto.

PREVISIONE DI SPESA

Nella redazione del computo metrico si sono adottati i prezzi unitari previsti nel Prezziario Regionale per Lavori Pubblici della Regione Sicilia in vigore all'atto della stesura del presente progetto. Per quelle categorie di lavoro non previste nel prezziario regionale, i relativi prezzi unitari sono stati desunti da regolari analisi comprensive delle spese per manodopera, materiali, noli, trasporti, oltre a spese generali e utile d'impresa, pari al 25% circa.

L'importo complessivo del presente progetto ammonta ad € 22.000,00 di cui € 16.407,09 per lavori a base d'asta, comprensivi di oneri per l'attuazione dei piani di

sicurezza pari ad € 1.457,92 non soggetti a ribasso, oltre ad € 5.592,91 quali somme a disposizione dell'Ente appaltante, secondo il seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO		
A) Computo metrico A comprensivo di oneri per la sicurezza		€ 16.407,09
A2) Computo metrico B – Sicurezza	€ 1.457,92	
A3) Importo lavori soggetti a ribasso	€ 14.949,17	
B) Somme a disposizione:		
B1) IVA 22 % o altre imposte	€ 3.609,56	
B2) Spese tecniche 2%	€ 328,14	
B3) Oneri accesso a discarica	€ 1.000,00	
B4) Imprevisti ed arrotondamento	€ 655,21	
Sommano a disposizione	€ 5.592,91	€ 5.592,91
	TOTALE PROGETTO	€ 22.000,00

DURATA DEI LAVORI

E' stata ipotizzata una durata dei lavori di 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi a far data dalla consegna degli stessi, secondo il cronoprogramma allegato. Nel calcolo della durata si è tenuto conto della prevedibile incidenza dei giorni di andamento stagionale sfavorevole.

I Progettisti

F.to Arch. Matteo Venuto

F.to Ing. Gaetano Antonazzo

F.to Geom. Antonino De Luca

Il Responsabile del Procedimento

F.to Ing. Giacomo Russo

QUADRO ECONOMICO

LAVORI DI SIETMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEI LOCALI DELLA EX LAVANDERIA NEL PLESSO EX I.A.I.

A - Computo metrico A comprensivi oneri sicurezza € 16 407,09

A2 - *Computo metrico B sicurezza* € 1 457,92

A3 - *Importo lavori soggetti a ribasso* € 14 949,17

B - Somme a disposizione

B1 - IVA ed eventuali altre imposte 22% € 3 609,56

B2 - Spese Tecniche € 328,14

B3 - Oneri di accesso a discarica € 1 000,00

B6 - Imprevisti ed arrotondamento € 655,21

somme a disposizione € 5 592,91 € 5 592,91

Importo complessivo € **22 000,00**

I PROGETTISTI

arch. Matteo Venuto

Ing. Gaetano Antonazzo

Geom. Antonino De Luca

QUADRO ECONOMICO POST GARA

LAVORI DI SIETMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEI LOCALI DELLA EX LAVANDERIA NEL PLESSO EX I.A.I.

A - Computo metrico A comprensivi oneri sicurezza		€	16 407,09
<i>A1 - Oneri per la sicurezza</i>		€	1 457,92
<i>Sommamo oneri non soggetti a ribasso</i>		€	1 457,92
<i>Restano somme soggette a ribasso d'asta</i>		€	14 949,17
<i>Ribasso 20%</i>		€	2 989,83
<i>Importo ribassato</i>		€	11 959,34
<i>oneri sicurezza</i>		€	1 457,92
<i>Importo contrattuale</i>		€	13 417,26
B - Somme a disposizione			
B1 - IVA ed eventuali altre imposte	22%	€	2 951,80
B2 - Spese Tecniche		€	328,14
B3 - Oneri di accesso a discarica		€	1 000,00
B6 - Imprevisti ed arrotondamento		€	655,21
somme a disposizione		€	4 935,15
Importo complessivo		€	18 352,40
Importo progetto originario		€	22 000,00
economie da ribasso		€	3 647,60