



# PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

## III DIPARTIMENTO 2° U. D.

VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE e TURISMO

1° U. O. PROGETTAZIONE EDILIZIA

### COMPLETAMENTO

Lavori di manutenzione straordinaria per interventi di sistemazione dei prospetti e dei locali siti al piano terra del corpo lato viale S. Martino dell'immobile ex autocentro di PS di proprietà della Provincia Regionale di Messina, sito in via Don Orione, Messina

#### Elenco elaborati

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. <u>Relazione tecnico-illustrativa</u>                                   | 6. Capitolato speciale di appalto |
| 2. Allegati grafici:<br>2.1 Stato di fatto<br>2.2 Progetto<br>2.3 Impianti | 7. Stima incidenza sicurezza      |
| 3. Elenco prezzi   | 8. Analisi dei prezzi             |
| 4. Computo metrico estimativo  | 9. Spese tecniche                 |
| 5. Quadro economico  | 10. Cronoprogramma                |
|  | 11. Dichiarazione dei progettisti |

N.	<b>01</b>	Scala	Data	Revisione
			<b>28/10/2010</b>	<b>Finale</b>
I PROGETTISTI:  F.to Arch. <b>Domenica GIACOBBE</b>  F.to Geom. <b>Gaetano ANTONAZZO</b>  F.to Geom. <b>Roberto COPPOLA</b>			Si approva  ai sensi dell'art. 7 bis della Legge n. 109/1994 coordinata con le norme della L. R. n. 7/2002 e ss.mm.ii.  PARERE: n. 25 del 28 / 10/2010  IL RUP:  F.to Arch. <b>Vincenzo GITTO</b>	

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSA**

La Provincia Regionale di Messina è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Messina, costituito da due corpi di fabbrica a due elevazioni f.t. posti all'interno di un'area recintata confinante con la Piazza Dante, il plesso scolastico ospitante la scuola media E. Drago, la via Don Orione e con lo spazio d'isolamento di un immobile di altra Ditta (lato viale S. Martino).

In passato detto complesso è stato per lungo tempo sede dell'autocentro della Polizia di Stato, la distribuzione degli ambienti era dunque dettata dalla loro funzione: autorimesse e officine ai piani terra, uffici amministrativi ed alloggi di servizio ai primi piani, piazzale centrale per la movimentazione e la sosta dei mezzi.

Una volta tornato nella piena disponibilità dell'Amministrazione Provinciale il complesso edilizio è diventato sede dell'Autoparco Provinciale e del dipartimento di Polizia Provinciale mantenendo inalterata la sua destinazione d'uso e non subendo sostanziali modifiche architettoniche o tipologiche.

La decisione dell'Amministrazione di dismettere alcuni locali in affitto con la conseguente necessità di trovare altri locali idonei a ospitare impiegati, ha indotto questo ufficio a redigere un progetto generale che preveda l'utilizzo, previa loro ristrutturazione, e conseguente cambio di destinazione d'uso, degli ambienti posti al piano terra del corpo lato viale San Martino.

Tale porzione dell'immobile di via Don Orione è attualmente destinata al primo piano, in parte ad uffici e in parte all'alloggio di servizio per il custode e al piano terra ad autorimessa e magazzini.

Recentemente, al primo piano sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria con la sostituzione dei servizi igienici, il risanamento degli intonaci ammalorati, la pitturazione completa degli ambienti e l'isolamento, tramite guaina, del terrazzo di copertura

Il piano terra versa, invece, in pessimo stato di conservazione, l'intonaco è fortemente ammalorato, i rivestimenti ceramici, i pavimenti gli infissi sono in avanzato stato di degrado, il solaio intermedio, che non presenta problemi di carattere statico, manca di grandi porzioni di intonaco d'intradosso, un groviglio di tubazioni sovrasta l'intero piano.

Il prospetto è fortemente deteriorato, il suo cattivo stato è causa di infiltrazioni verso l'interno; gli infissi sono mal funzionanti e costituiscono un veicolo per l'acqua verso gli ambienti adiacenti e isolano scarsamente gli ambienti.

Nulla, oltre la struttura portante e le murature di tamponatura, è in realtà utilizzabile dunque, oltre che la necessaria nuova distribuzione degli ambienti per far fronte alle nuove esigenze

dell'Amministrazione, con relativo cambio di destinazione d'uso, nel presente progetto si è dovuta prevedere una ristrutturazione integrale del corpo di fabbrica.

*I lavori di manutenzione per interventi di sistemazione dei prospetti e dei locali siti al piano terra del corpo lato viale S. Martino dell'immobile ex autocentro di PS di proprietà della Provincia Regionale di Messina, sito in via Don Orione, Messina* la cui presente relazione tecnica è parte integrante, prevede la realizzazione delle opere per stralci funzionali del citato progetto generale.

Il progetto architettonico si sviluppa intorno ad un'area centrale da adibire ad autorimesse, ai lati si sviluppano i due blocchi per gli uffici.

Nell'area autorimesse, distinta in due blocchi, verranno ospitati gli automezzi di servizio, nel blocco di dimensioni maggiori, e quelli della Protezione Civile, nel blocco di minore superficie.

Le due autorimesse avranno entrate da entrambi i cortili, ciò consentirà anche in caso di necessità un'agevole via di fuga.

Nel blocco uffici lato Villa Dante, oggetto di un precedente appalto, sono in fase di realizzazione sei vani da destinare ad uffici per un totale di 21 postazioni lavorative, due blocchi servizi dotati ognuno di due wc. e di un antibagno con due lavandini e un blocco servizi per portatori di handicap e una zona destinata agli autisti dell'autoparco con un blocco docce e servizi, un locale spogliatoio e una sala per stazionamento degli autisti.

Nel blocco uffici del lato opposto al precedente, verranno realizzati nove vani da destinare ad uffici per un totale di 25 postazioni lavorative, due blocchi servizi dotati ognuno di due wc. e di un antibagno con due lavandini e un blocco servizi per portatori di handicap.

Anche questo blocco avrà un accesso indipendente ed una via di fuga in spazio sicuro, ogni postazione di lavoro sarà dotata di collegamento Eternet tramite rete LAN.

In entrambi i blocchi per uffici i servizi verranno piastrellati almeno fino a cm 160 da terra.

L'intonaco dell'intero immobile verrà, ove occorra, picconato e rimosso e dunque intonacato e successivamente pitturato con materiali atossici.

L'impianto elettrico verrà dimensionato e realizzato secondo norma. Non si prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento ma l'utilizzazione di singole pompe di calore (inverter) da collocare negli ambienti destinati ad uffici.

Verrà migliorato l'isolamento termico grazie anche alla collocazione di nuovi infissi a taglio termico con vetri-camera.

L'intero prospetto andrà revisionato, con la demolizione e il rifacimento degli intonaci ammalorati e l'applicazione successiva di strato di finitura e coloritura, per provvedere all'isolamento degli ambienti interni e al posizionamento dei nuovi infissi.

## **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

I lavori previsti consistono in :

1. Demolizione di parti di tramezzature esistenti, apertura in breccia di nuovi varchi per porte.
2. Rimozione del rivestimento esistente e di parti di intonaco ammalorato.
3. Innalzamento della quota di calpestio mediante la realizzazione di un massetto in conglomerato cementizio.
4. Realizzazione di tramezzature interne per la nuova divisione degli ambienti.
5. Modifica delle aperture esterne per l'alloggiamento degli infissi.
6. Pavimentazione degli ambienti con piastrelle in Clinker
7. Intonaci e rivestimenti ( nei locali adibiti a servizi igienici).
8. Impianto idrico sanitario compreso la collocazione di pezzi speciali per l'arredo dei servizi riservati ai diversamente abili.
9. Controsoffittatura di ogni ambiente con pannelli in fibra minerale.
10. Impianto elettrico interno con linee elettriche principali di distribuzione passanti su canalina
11. Quadro elettrico di piano e quadro elettrico generale di controllo.
12. Impianto di cablaggio telefonico e di rete LAN in ogni postazione di lavoro.
13. Porte interne in legno tamburato.
14. Infissi in alluminio anodizzato con vetri termo-acustici
15. Tinteggiatura di tutti gli ambienti
16. Corpi illuminati di tutti gli ambienti
17. Spicconamento e successiva sostituzione dell'intonaco ammalorato sui prospetti
18. Pitturazione dei prospetti
19. Risanamento delle inferriate.
20. Modifica delle aperture esterne per l'alloggiamento degli infissi.

## **PREVISIONE DI SPESA**

Nella redazione del computo metrico si sono adottati i prezzi unitari previsti nel prezzario unico regionale per lavori pubblici pubblicato nel supplemento ordinario n. 15 alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, parte 1<sup>^</sup>, n°18 del 24.04.2009 in vigore all'atto della stesura del presente progetto.

Per quelle categorie di lavoro non previste nel prezzario regionale i relativi prezzi unitari sono stati determinati con regolari analisi comprensive delle spese relative alla manodopera ( costi effettivi noti al Gennaio 2009) materiali (costi reali di mercato al marzo 2009) noli, trasporti, nonché della maggiorazione per le spese generali e utile d'impresa, complessivamente pari al 23%.

## DURATA DEI LAVORI

E' stata ipotizzata una durata dei lavori di 180 giorni naturali e consecutivi dalla consegna degli stessi. Nel calcolo della durata si è tenuto conto della prevedibile incidenza dei giorni di andamento stagionale favorevole. Resta inteso che in fase di redazione del programma esecutivo, quando si è a conoscenza della data d'inizio dei lavori, l'impresa dovrà collocare le attività durante il loro effettivo periodo temporale di esecuzione, che nell'arco dell'anno avrà diversi tipi di incidenza sulla produttività che potranno essere di diminuzione o di aumento rispetto alla media considerata in fase di progetto.

Per tutto quanto non riportato dalla presente relazione tecnica si fa riferimento agli altri elaborati di progetto.

*Il quadro economico dell'intervento, redatto secondo quanto previsto agli art. 17 e 44 del DPR 554/99, prevede la seguente articolazione del costo complessivo:*

### QUADRO ECONOMICO

A)	LAVORI A MISURA				
A1)	Importo soggetto a ribasso d'asta			€	559.534,27
A2)	oneri attuazione piani sicurezza pari al 2,098% non soggetti a ribasso d'asta			€	11.989,48
			<b>SOMMANO</b>	€	571.523,75
B)	SOMME A DISPOSIZIONE				
B1	Imprevisti e arrotondamenti (5%)		€	28.576,19	
B2	Spese tecniche RUP e art. 18 L. 109 (2%)		€	11.430,48	
B3	IVA 20% sui lavori		€	114.304,75	
B4	Per acquisto e collocazione corpi illuminanti (IVA compresa)		€	36.000,00	
B5	Spese per pubblicazione e pubblicità		€	25.000,00	
B6	Spese per allacci utenze ed oneri discarica		€	12.000,00	
B7	Copertura assicurativa (LR 7/02)		€	1.143,05	
B8	Arrotondamento		€	21,79	
	SOMMANO		€	228.476,25	€ 228.476,25
	<b>TOTALE</b>			€	<b>800.000,00</b>