CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

III SETTORE- Ufficio Manutenzione-

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

SU EDIFICI COMUNALI DI COMPETENZA O IN USO AL COMUNE

PER IL PERIODO DI 24 MESI

RELAZIONE TECNICA e Q.E.R.

Frattamaggiore, Dicembre 2019

IL R.U.P.

Ing. Domenico Raimo

I PROGETTISTI:

Arch. Gennaro Pellino

Arch. Gregorio Del Prete

RELAZIONE

La presente relazione tecnica costituisce allegato a corredo della documentazione relativa ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili comunali, intendendo per essi le sedi amministrative, gli impianti sportivi, le aree a verde pubblico, i parcheggi e gli alloggi popolari, finalizzati a consentire le normali condizioni di agibilità, di sicurezza e di funzionalità degli stessi.

Come testimoniano le segnalazioni che pervengono da parte di cittadini, avvalorate dalle ricognizioni effettuate in situ dai tecnici comunali, tali immobili e strutture presentano periodicamente problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stessi.

Ogni singolo intervento relativo alle sole opere di manutenzione potrà riguardare singole componenti e parti dei manufatti e dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione da parte dei soggetti competenti.

La manutenzione degli immobili è rivolta al mantenimento in efficienza degli edifici e strutture pubbliche; essa consiste in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici nonché in quelle opere necessarie a garantire il perfetto funzionamento degli impianti tecnici esistenti e della normale fruizione di utilizzo degli immobili stessi; gli interventi di manutenzione, che non devono alterare i caratteri originari, sono quindi fondamentalmente tesi ripristinare il decoro e la funzionalità dell'edificio o struttura pubblica attraverso interventi parziali.

Gli interventi ed i lavori che dovranno essere eseguiti riguardano:

- Lavori di manutenzione edile, comprese demolizioni, disfacimenti, rimozioni di parti di muratura, recinzioni, manufatti in genere e loro rispristino ove previsto;
- Lavori edili e finiture in genere si tratta di eseguire oltre a tutele le opere di assistenza muraria e rispristino per gli interventi indicati ai punti precedenti tutte le opere relative alle demolizioni e ricostruzioni di pareti, rivestimenti e pavimentazioni;

- Reti fognarie interne ai diversi immobili comunali per cui sia necessario eseguire un intervento di rifacimento o di adeguamento per allacciamento alla rete fognaria comunale;
- Impianti idrosanitari si tratta di eseguire il rifacimento degli impianti o comunque di parti degli stessi compreso le relative opere murarie e di ripristino degli ambienti;
- Impianti elettrici si tratta di eseguire il rifacimento degli impianti o comunque di parti degli stessi compreso le relative opere murarie e di ripristino degli ambienti;
- Serramenti, infissi e manufatti, per cui è necessario eseguire il rifacimento di parti o la loro sostituzione compresi i lavori di verniciatura;
- Lavori da fabbro quali, fornitura e posa di serramenti, fornitura e posa di recinzioni, inferriate, cancelli e manufatti in ferro e alluminio in genere;
- Imbiancature, verniciature e tutti i lavori di finitura necessari a completare i lavori eseguiti;
- Lavori di manutenzione reti fognarie interne agli immobili;
- Tetti e coperture in genere, ricorsa di manti di copertura, sistemazione con sostituzione di lattonerie etc.;
- Opere a vetraio, lavorazioni su vetri esistenti, sostituzione di vetri su qualsiasi infisso, legno, ferro, alluminio, etc.

Tali interventi non sono predeterminati nel numero ma saranno individuati in base alle esigenze che si presenteranno durante la vigenza dell'appalto.

In modo indicativo e non esaustivo si fornisce un elenco degli immobili che potrebbero essere oggetto d intervento nell'ambito del programma di manutenzione sopra richiamato, estratto dalla deliberazione giuntale n. 114/2017:

Casa Comunale
Sede Polizia Municipale (Via Cumana)
Biblioteca comunale

Edificio detto Casina Rossa di Via Trieste

Villa Comunale di Via Biancardi

Villetta comunale di Via V. Emanuele III

Villetta comunale di Via Siepe Nuova;

Viletta comunale in Via Siepe Nuova (di fronte Irma Bandiera);

Villetta comunale di Via Avv. Sossio Vitale;

Botteghelle (n° 7) di Via Cavour

Monumento ai Caduti in Piazza Umberto 1°

Monumento a Francesco Durante

Monumento a Padre Mario Vergara

Monumento a Padre Sosio Del Prete

Monumento la Canapina in Piazza C. Pezzullo

Torre Civica in Piazza Umberto 1°

Bocciodromo comunale

Campo sportivo "A" e Campo sportivo "B"

Pista di pattinaggio al C.so Europa

Struttura sportiva in Via Rossini

Edificio ex Pretura circondariale e Casa custode

Villa Laura

Caserma C.C.

Commissariato di P.S.

Box (40) mercatino rionale di Via Rossini

Parcheggi di Via Vittoria, Via 31 Maggio e Via Don Minzoni

18 alloggi CER (42 alloggi)

13 alloggi ERP (122 alloggi)

18 alloggi parcheggio (122 alloggi)

8 case parcheggio (42 alloggi)

3 alloggi fabbricato di Via M. Stanzione

2 negozi fabbricato di Via M. Stanzione

2 terranei di Via Matteotti 9

Casa per anziani (ex Orfanotrofio Pezzullo)

Deposito di Via F.A. Giordano (ex macello comunale)

Deposito di Via F.A. Giordano (ex deposito N.U.)

ESPOSIZIONE SULLA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

In relazione alla natura degli interventi in progetto avente carattere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti e strutture pubbliche, non si rilevano problematiche in riferimenti agli aspetti geologici, geotecnici, idrogeologici, idrologici.

Considerata la natura degli interventi in progetto avente carattere di manutenzione straordinaria e la previsione di opere generalmente inidonee ad alterare in modo significativo lo stato dei luoghi, non si rilevano problematiche in riferimento ai vincoli di natura storica, artistica, archeologica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.

La manutenzione straordinaria in progetto è volta prevalentemente alla conservazione del patrimonio immobiliare attraverso interventi di bonifica, risanamenti, rispristini e migliorie funzionali, che non impattano sulle caratteristiche architettoniche degli edifici in cui dette opere saranno realizzate.

Gli interventi riguardano edifici ed immobili esistenti di proprietà comunale ed in considerazione degli interventi previsti non si rilevano problematiche in merito alla disponibilità e all'accessibilità, né si prevedono oneri per tale scopo.

Gli immobili oggetto di intervento sono tutti già dotati ed allacciati ai pubblici servizi, né sui rilevano interferenze con gli stessi.

Per quanto concerne i tempi, le modalità di esecuzione, il tipo e numero di interventi, gli obblighi e i diritti dell'Impresa aggiudicatrice dall'appalto, si fa riferimento al Capitolato Speciale d'Appalto.

PRIME INDICAZIONI PER I PIANI DI SICUREZZA

Le caratteristiche delle aree di cantiere sono alquanto diversificate in quanto ogni edificio ha caratteristiche strutturali, organizzative, localizzative e di modalità d'suo specifiche.

La maggior parte degli immobili pubblici sono uffici , scuole ,impianti sportivi ed aree ludiche che hanno una propria unitarietà ed in genere anche un'area specifica di pertinenza che consente di organizzare il cantiere nel rispettò delle esigenze di utilizzo e accessibilità delimitando le aree e zone di intervento, mentre per quelle situazioni di compresenza con

altre realtà ,come ad esempio abitazioni o uffici in spazi comuni, verranno concordate e definite le specifiche modalità operative da adottare nelle singole situazioni.

Considerato anche l'appalto verte su possibili interventi manutentivi e non potendo redigere in via preliminare il piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in quanto non definibili i singoli interventi, si considera il prezzo dell'appalto comprensivo degli oneri relativi alla redazione di piani di sicurezza e quindi di individua nel responsabile dell'impresa appaltatrice la figura di "committente", sollevando l'Amministrazione comunale da qualsivoglia responsabilità ed onere.

ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO

La grande variabilità e l'estensione della tipologia di intervento nel campo della manutenzione, nei calcoli estimativi sono stati utilizzati tutti i prezzi di cui all'elenco prezzi vigenti nella Regione Campania.

Il sotto indicato quadro economico comprende oltre all'importo dei lavori, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e le some a disposizione.

L'intervento trova il suo finanziamento nel bilancio comunale.

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO			
A)	**IMPORTO LAVORI**		
	A1)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 200.000,00
	A2)	Oneri sicurezza 2% su A1	€ 4.000,00
		Totale voce A)……..)	**€ 204.000,00**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE**		
	B1)	IVA al 10% su € 204.000,00	€ 20.400,00
	B2)	Diritti tecnici il 2% su € 204.000,00	€ 4.080,00
	B3)	Spese ANAC	€ 225,00
	B4)	Spese CUC	€ 2.040,00
	B5)	Imprevisti e arr.di	€ 4.255,00
		Totale voce B)……)	**€ 31.000,00**

		Totale voce A) + voce B)…….	**€ 235.000,00**