



COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

DIREZIONE 4[^] - Servizio LL.PP.- Patrimonio

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2015 – 2017
ANNUALITA' 2015

Accordo Quadro per Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap.

Finanziamento
Mutuo Cassa DD.PP. – Importo € 3.000.000,00

RELAZIONE TECNICA

TAV. A

Data: Luglio 2016

I Progettisti

geom. Vincenzo Perillo
geom. Giorgio Schiano

Disegnatore

sig. Aniello Avallone

Il Dirigente

Responsabile del Procedimento

ing. Giuseppina Morrone

Premessa

Per effetto della previsione contenuta nell'art. 15/sexies del Decreto Legge 29.12.95 n° 506 convertito, con modificazioni nella legge 26.02.96 n° 74, venne trasferito a questo Comune, il patrimonio immobiliare realizzato nell'ambito del "Piano di intervento straordinario di edilizia residenziale pubblica in località Monterusciello", ai sensi della legge 23.12.83 n° 748.

Consistenza del Patrimonio Immobiliare

La consistenza del patrimonio immobiliare a reddito, oggetto del presente progetto di manutenzione, accertata da questo ufficio e, riscontrata con le varie attività inventariali svolte dalle società di gestione che si sono succedute nel corso degli anni, ascende in oltre 5.000 unità immobiliari che dettagliatamente si descrivono:

TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	N° edifici	N° BENI UNITARI
ERP	Lotto 1	16	358
ERP	Lotto 2	30	322
ERP	Lotto 3	16	352
ERP	Lotto 4	13	243
ERP	Lotto 5	14	245
ERP	Lotto 6	12	216
ERP	Lotto 8	10	148
ERP	Lotto 9	8	156
ERP	Lotto 10	11	150
ERP	Lotto 11	12	154
ERP	Lotto 12	15	153
ERP	Lotto 13	11	148
ERP	Lotto 14	6	153
ERP	Lotto 15	7	119
ERP	Lotto 16	8	152
ERP	Lotto 17	12	148
ERP	Lotto 18	6	137
ERP	Lotto 19	37	602
ERP	Lotto 1Bis	12	402
ERP	CASE PARCHEGGIO	3	160
ERP	CASE TERREMOTO	9	172
ERP	CASE REGINELLE	15	135
ERP	54 ALLOGGI	4	54
	totale	287	4879

TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	CONSISTENZA
Locali commerciali	Lotto 1	40
Locali commerciali	Lotto 2	0
Locali commerciali	Lotto 3	0
Locali commerciali	Lotto 4	37
Locali commerciali	Lotto 5	14
Locali commerciali	Lotto 6	19
Locali commerciali	Lotto 8	40
Locali commerciali	Lotto 9	32
Locali commerciali	Lotto 10	0
Locali commerciali	Lotto 11	6
Locali commerciali	Lotto 12	0
Locali commerciali	Lotto 13	1
Locali commerciali	Lotto 14	12
Locali commerciali	Lotto 15	0
Locali commerciali	Lotto 16	0
Locali commerciali	Lotto 17	0
Locali commerciali	Lotto 18	23
Locali commerciali	Lotto 19	0
Locali commerciali	Lotto 1Bis	0
Locali commerciali	CASE PARCHEGGIO	4
Locali commerciali	CASE TERREMOTO	0
Locali commerciali	CASE REGINELLE	5
Locali commerciali	54 ALLOGGI	0
Locali commerciali	totale	233

I cittadini che usufruiscono di tali immobili, a causa della loro vetustà, hanno più volte comunicato ed evidenziano le numerose criticità presenti in tali edifici, che non garantiscono l'abitabilità e la sicurezza per i residenti che frequentano i fabbricati, per cui sono necessarie continue opere di manutenzione finalizzate a consentire la normalizzazione delle attività residenziali e commerciali.

In ottemperanza a tanto, il Servizio Lavori Pubblici – U.O.C. Manutenzione Patrimonio, con dispositivo n. 402 del 23 luglio 2015 è stato incaricato di procedere nelle attività tecniche amministrative correlate alla realizzazione dell'appalto di **“Accordo Quadro per Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap”**, previsto, nel nuovo Piano Triennale OO.PP. 2015/2017, per l'annualità 2015.

Sulla base di detto incarico sono state esperiti accertamenti negli immobili e strutture di pertinenza comunale per accertarne le condizioni con lo scopo di programmare i necessari interventi tesi alla eliminazione degli eventuali inconvenienti riscontrati.

La redazione della presente perizia tecnica discende dalla necessità di assicurare, sempre e comunque, la corretta fruizione delle singole unità immobiliari, dei fabbricati, delle parti comuni o loro pertinenze, nonché il funzionamento degli impianti in utilizzo agli stessi, mediante l' esecuzione di manutenzione straordinaria, gestione e/o adeguamento tecnico/normativo, da effettuarsi sia su segnalazione degli utenti che in esito alle attività di monitoraggio che periodicamente vengono esperite dai tecnici del servizio.

RISORSE

Per risolvere tali problematiche, l'amministrazione comunale, con Delibera di G.C. n° 99 del 08.07.2015 ha adottato la proposta di **Piano Triennale OO.PP. 2015/2017** e l'elenco annuale dei lavori relativo all'esercizio 2015, dove, nell'annualità 2015, è previsto l'intervento relativo all'appalto per l'esecuzione di **Accordo Quadro per Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l' eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap**, per l'importo complessivo di **€ 3.000.000,00** da finanziare mediante ricorso all'indebitamento con accensione mutuo Cassa DD.PP.

Con successiva deliberazione di C.C. n° 87 del 5.08.2015, è stato approvato il bilancio di previsione Finanziario relativo all'esercizio 2015.

Progetto

Con deliberazione di G.C. n° 136 del 12.10.2015, veniva approvato il progetto definitivo relativo ai **Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l' eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap** per l'importo complessivo di **€ 3.000.000,00** , finanziato mediante ricorso all'indebitamento con accensione mutuo Cassa DD.PP. secondo il seguente quadro economico

LAVORI

A. opere di adeguamento tecnico/funzionale	OG01	€ 1.350.000,00
B. opere di impermeabilizzazione	OS08	€ 700.000,00
C. adeguamento impiantiti elettrici nelle parti condominiali in conformità al decreto 37/2008	OS30	€ 300.000,00
D. adeguamento per barriere architettoniche	OG01	€ <u>300.000,00</u>
E. totale lavori		€ 2.650.000,00
di cui:		

F. quota lavori soggetta a ribasso	€ 1.844.500,00
G. quota lavori derivanti costi mano d'opera	€ 790.000,00
H. oneri sicurezza interni non soggetti a ribasso	€ 15.000,00
I. oneri sicurezza esterni non soggetti a ribasso	€ <u>20.000,00</u>
J. totale a base d'asta	€ 2.670.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE

K. per IVA sui lavori 10%	€ 267.000,00
L. per spese tecniche progettazione ed esecuzione	€ 53.400,00
M. per spese pubblicazioni	€ 5.000,00
N. materiale eliografico	€ 1.500,00
O. contributo AVCP	€ 600,00
P. per oneri scarica ed imprevisti	€ <u>2.500,00</u>
Q. Totale somme a disposizione	€ <u>330.000,00</u>
R. TOTALE GENERALE	€ 3.000.000,00

INDAGINI ESEGUITE – DESCRIZIONE

L'accertamento sopralluogo effettuato presso tali immobili, allo stato, non ha evidenziato alcuna situazione che incide sulla loro integrità strutturale, di contro è emersa una generalizzata carenza di lavori che garantiscono una migliore funzionalità degli alloggi.

In particolare si è constatato:

- a) Eccessiva dilatazione dei giunti perimetrali dei pannelli di tamponatura a vista o anche coperti dal cosiddetto "cappotto" esterno costituito da strati di poliestere, con distacco degli stessi;
- b) Sgretolamento dell'intonaco e ossidazione della sottostante rete elettrosaldata di tenuta, con caduta parziale dei pannelli in struttura prefabbricata composti da rete elettro saldata e betoncino;
- c) Sollevamento e fessurazione della guaina impermeabilizzante sui lastrici solari, con distacco dei bocchettoni di imprevio delle colonne pluviali, che rende molto difficile l'abitabilità degli alloggi stessi in quanto le infiltrazioni di acque meteoriche ,interessano anche le canalizza-

zioni elettriche, con pericolo di corti circuiti, oltre al pericolo di caduta dei calcinacci dagli intradossi dei soffitti;

- d) Perdite dalle condotte idriche di alimentazione agli alloggi e dell'impianto antincendio poste sotto traccia, dove si rinvengono condotte fatiscenti e corrose dalla ruggine, per cui, data l'esiguità delle risorse a disposizione, in tali casi si interviene con la chiusura degli impianti di approvvigionamento idrico antincendio, e la riparazione con manicotti delle lesioni da corrosione per gli impianti di alimentazione idrica degli alloggi;
- e) Sprofondamenti nelle aree esterne ai fabbricati a seguito di perdite dagli impianti idrici e fognari interrati;
- f) Sollevamento dei pavimenti interni ed esterni agli alloggi;
- g) Caduta degli intonaci e della malta copri ferro dai frontalini dei balconi e dalle facciate esterne, causata da fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura delle strutture in c.a. con grave pericolo per la pubblica e privata incolumità, che hanno causato, fortunatamente, solo danni a cose (auto in sosta) e non a persone;
- h) Ossidazione dei cancelli in ferro, posti all'ingresso dei parchi dei lotti residenziali, che per evitare pericoli per la pubblica e privata incolumità, vengono rimossi.
- i) Assenza di lavori di adeguamento agli impianti di illuminazione all'interno delle casse scale che in alcuni casi sono soggetti a corti circuiti con pericolo per l'incolumità e la sicurezza dei cittadini utenti di tali edifici;
- j) Presenza di molteplici barriere architettoniche, che impediscono il massimo dell'utilizzazione da parte dei portatori di handicap, rendendo inadeguati le strutture alla normativa di cui alla Legge 13/89:
- k) Distacco e usura delle gomme incollate sugli scalini delle scale dei fabbricati, dove presenti, che sono causa di caduta degli utenti, i quali spesso per gli infortuni subiti si sono rivolti alle autorità giudiziarie con conseguente danno erariale nei confronti dell'Ente.

INTERVENTI DA ADOTTARE

Alla luce di quanto in premessa decritto, emerge l'indubbia necessità ed urgenza, di intervenire con lavori sia per gli aspetti igienico/sanitario, sia per la sicurezza degli edifici legati all'adeguamento degli impianti elettrici per le parti comune e superamento delle barriere architettoniche, rimuovendo le criticità rilevate.

Questo ufficio, sulla base dei suddetti accertamenti, proporzionalmente alle risorse stanziare, ha predisposto progetto riguardante **“Accordo Quadro per Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap”** che alla presente si accompagna, le quali risorse, benché non del tutto sufficienti a risanare ed adeguare in modo risolutivo gli edifici alle normative vigenti, tenuto conto sia dell'ampiezza, della tipologia costruttiva nonché della vetustà degli stessi, consentirà tuttavia di migliorare la fruibilità degli alloggi e dei locali commerciali eliminando le carenze segnalate e riscontrate evitando condizioni pregiudizievoli per l'incolumità pubblica e privata.

Sulla scorta dell'esperienza maturata dall'Ufficio in materia di manutenzione degli immobili di che trattasi, e in considerazione delle esigue risorse economiche fin qui stanziare che hanno consentito di intervenire esclusivamente con interventi tampone, si perviene che, con la somma messa a disposizione dalla Amministrazione Comunale nel Piano Triennale OO.PP. (**€ 3.000.000,00**) si possono assicurare interventi necessari atti a rimuovere condizioni di pericolo per la Pubblica e Privata incolumità che brevemente si possono così riassumere:

OPERE EDILI

- a) Inserimento di guarnizione di gomma espandente nei giunti dei pannelli perimetrali delle facciate dei fabbricati e chiusura con materiali impermeabilizzanti resistenti alle sollecitazioni;***
- b) Rimozione dei pannelli esterni prefabbricati sgretolati e della sottostante rete elettrosaldata di tenuta ossidata, messa in opera di struttura in acciaio e pannelli in Polistirene con sovrastante rete di tenuta e malta idonea;***
- c) Impermeabilizzazione dei lastrici solari con rimozione della guaina esistente distaccata dal massetto di pendenza, previo livellamento dello stesso, messa in opera di nuova guaina a doppio strato di cui la superiore con scaglie di ardesia. Inserimento di esalatori di vapori, sistemazione dei bocchettoni di impluvio delle colonne pluviali; rimozione di scossaline in lamiera pressopiegate e messa in opera di nuove scossaline.***

- d) Sistemazione degli sprofondamenti, causati dalle perdite idriche e fognari interrati, nelle aree esterne ai fabbricati;*
- e) Rifacimento delle pavimentazioni esterne agli alloggi causate dagli sprofondamenti , che provocano pericolo alla pubblica e privata incolumità;*
- f) Risanamento delle facciate esterne e dei frontalini dei balconi interessati dal fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura con conseguente caduta degli intonaci e della malta copri ferro;*
- g) Sostituzione delle pavimentazione in gomma scollate e usurate poste sugli scalini delle casse scale dei edifici.*

OPERE IMPIANTISTICHE

- h) Sostituzione delle condotte idriche di alimentazione agli alloggi lesionate, attualmente composte da tubazione in reticolene , con tubazione in rame e opere consequenziali. Sistemazione degli impianti di scarico.*
- i) Ripristino e adeguamento alle norme vigenti in materia, degli impianti di illuminazione all'interno delle parti condominiali degli alloggi;*

È stata posta inoltre particolare attenzione ad alcune segnalazioni inoltrate da utenti disabili per cui risulta necessario eseguire interventi per il **SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE** consistenti in:

- j) Lavori di adeguamento unità abitative in uso a residenti disabili;*
- k) Realizzazione di montascale nei n. 20 fabbricati con presenza di persone disabili privi di ascensore in quanto di altezza inferiore a quattro piani.*

Si dovrà in conclusione assicurare comunque l'esecuzione di tutte le opere necessarie atte a rimuovere condizioni di pericolo per la Pubblica e Privata incolumità.

STIMA ECONOMICA DEI LAVORI A FARSI

Sulla base di quanto sopra relazionato, esaminate le richieste di manutenzione che pervengono quotidianamente presso l'ufficio, nonché gli esiti dei monitoraggi tecnici eseguiti dal personale comunale, le opere e gli adeguamenti da realizzare comprendono nella quasi totalità dei casi le stesse categorie di lavori, quantizzandole sommariamente in **€ 3.000.000,00**.

Calcolo sommario delle spese da sostenere per l'intervento

L'importo complessivo dell'appalto per **"Accordo Quadro per Lavori di adeguamento funzionale degli Immobili Edilizia Residenziale Pubblica, compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche presso alcuni alloggi occupati da portatori di handicap**, determinato sulla base delle lavorazioni indicate nel precedente paragrafo ed applicando costi standardizzati desunti da interventi simili già realizzati, è previsto nel Piano Triennale OO.PP. 2015/2017 nell'annualità 2015 per l'ammontare complessivo di **€ 3.000.000,00** da finanziare mediante ricorso all'indebitamento con accensione Mutuo Cassa DD.PP. come illustrato nel seguente quadro economico:

LAVORI

A.	opere di adeguamento tecnico/funzionale	OG01	€	1.300.000,00
B.	opere di impermeabilizzazione	OS08	€	700.000,00
C.	adeguamento impiantiti elettrici nelle parti condominiali in conformità al decreto 37/2008	OS30	€	300.000,00
D.	adeguamento per barriere architettoniche	OG01	€	<u>275.000,00</u>
E.	Totale generale lavori come da stima		€	2.575.000,00
1.	Costi per la sicurezza già contemplati al punto "e"		€	15.000,00
2.	Costi per la sicurezza aggiuntivi		€	<u>30.000,00</u>
3.	Totale costi sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (1 + 2)		€	45.000,00
4.	Totale lavori a base d'appalto soggetti a ribasso d'asta (E - 1)		€	<u>2.560.000,00</u>
5.	TOTALE GENERALE LAVORI A			
6.	BASE D'APPALTO	(3 + 4)	€	2.605.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE

7.	per IVA sui lavori 10%	€	260.500,00
8.	per spese tecniche interne	€	52.100,00
9.	per spese tecniche esterne	€	40.000,00
10.	per spese pubblicazioni	€	4.000,00
11.	materiale eliografico	€	1.500,00
12.	contributo AVCP	€	600,00
13.	per oneri discarica ed imprevisti	€	<u>36.300,00</u>
14.	Totale somme a disposizione	€	<u>395.000,00</u>
15.	TOTALE GENERALE	€	3.000.000,00

Fattibilità

In considerazione di quanto descritto in precedenza, si asserisce che gli interventi sopra richiamati sono quelli consentiti dalla normativa vigente, ai sensi dell'art. 2.– punto 1 – della L. R. 28.11.2001 n°19 e del Testo Unico - D.P.R. n° 380/2001, ovvero:

- che gli interventi descritti sono conformi alla normativa vigente;
- che le opere non comportano aumenti di volume né di superficie;
- che le opere non mutano l'originaria destinazione d'uso dell'immobile;
- che le opere non modificano la statica del fabbricato;
- che non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio;
- che per gli impianti sarà redatta la necessaria progettazione ai sensi della vigente normativa.

Finalità dell'intervento

Gli interventi proposti sono finalizzati all' adeguamento normativo degli ambienti di pertinenza comunale per eliminare gli inconvenienti riscontrati e consentire il regolare svolgimento delle attività residenziali.

Pozzuoli, luglio 2016

I Progettisti

Geom. Vincenzo Perillo

geom. Giorgio Schiano