AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.
Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa
C.F e P.I 01699440507
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

ACCORDO QUADRO

Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero di alloggi sfitti nei Comuni della Provincia di Pisa. Lavori di ripristino alloggi consistenti in: opere di natura edile, idraulica, gas, elettrica ed infissi.

Durata contrattuale 24 mesi (2 anni)

RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI

Il Progettista

Geom. Claudio Rossi

OTTOBRE 2026

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.
Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa
C.F e P.I 01699440507
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Indice

PREMESSA **3**

A. IMPIANTO IDRICO **4**

B. IMPIANTO TERMICO **4**

C. SISTEMA DI SCARICO INTERNO ALL'APPARTAMENTO **5**

D. IMPIANTO ELETTRICO **5**

E. OPERE EDILI E FINITURE **6**

F. RINNOVAMENTO E RESTAURO INFISSI **6**

G. PRESCRIZIONI TECNICHE IN MERITO AI COMPONENTI E MATERIALI DA UTILIZZARE NELL'APPALTO ANCHE NEL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) **7**

PREMESSA

La presente relazione generale è redatta nell'ambito dell'Accordo Quadro avente ad oggetto la manutenzione straordinaria finalizzata al recupero di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica ubicati nei Comuni della Provincia di Pisa. Essa ha lo scopo di inquadrare, in termini generali, la natura, le finalità e le principali tipologie delle lavorazioni potenzialmente necessarie per il recupero funzionale degli alloggi e la loro successiva rimessa in disponibilità.

Alla data di redazione del presente elaborato non sono ancora individuati i singoli alloggi che saranno interessati dagli interventi. La relazione non costituisce pertanto descrizione progettuale di specifiche unità immobiliari né presuppone che tutte le lavorazioni di seguito illustrate debbano essere eseguite in ciascun alloggio.

L'individuazione degli immobili, la valutazione del loro stato di conservazione, la definizione delle opere effettivamente necessarie, le caratteristiche dimensionali e prestazionali, le quantità, i relativi importi e le modalità e tempistiche di esecuzione saranno demandate ai progetti e agli elaborati tecnici predisposti per i singoli contratti applicativi dell'Accordo Quadro, nel rispetto delle condizioni stabilite dalla documentazione contrattuale generale.

Gli interventi saranno orientati prioritariamente al ripristino e all'adeguamento degli impianti tecnologici e delle condizioni di sicurezza, igiene e funzionalità, nonché, secondo le necessità riscontrate, al recupero delle finiture e dei serramenti.

Per una maggior chiarezza possiamo suddividere le lavorazioni in 6 macrosettori di seguito indicati.

1) *Recupero e rinnovamento dell'impianto idrico;*
2) *Recupero e rinnovamento dell'impianto termico;*
3) *Recupero e rinnovamento del sistema di scarico interno all'appartamento;*
4) *Recupero e rinnovamento dell'impianto elettrico;*
5) *Rinnovamento delle finiture edili interne all'alloggio.*
6) *Rinnovamento e restauro degli infissi interni ed esterni dell'alloggio compreso dei teli oscuranti (avvolgibili e/o persiane)*

Quanto indicato è meglio descritto e identificato ai paragrafi successivi.

A. IMPIANTO IDRICO

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nel recupero dell'impianto idrico-sanitario del locale bagno e cucina dell'alloggio in oggetto, ossia nel lavaggio a pressioni dell'insieme delle condotte che trasferiscono l'acqua potabile da una fonte (acquedotto pubblico) agli apparecchi erogatori.
Gli interventi sugli impianti idrico-sanitari potranno interessare le reti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi dei locali bagno e cucina. In funzione dello stato di conservazione e delle verifiche preliminari potranno essere previsti controlli, pulizia delle condotte, revisione o sostituzione di rubinetterie, sanitari, raccordi e altri componenti.
Qualora necessario, potrà essere previsto il rifacimento parziale o integrale della distribuzione interna, anche mediante reti a collettore e tubazioni multistrato, con le conseguenti opere murarie e i ripristini. Tipologie, dimensionamenti, punti di utenza e modalità realizzative saranno definiti negli elaborati del singolo contratto applicativo, nel rispetto della normativa tecnica e impiantistica applicabile.
Qualora in fase esecutiva si rilevasse la necessità della sostituzione dell'impianto idrico-sanitario ossia nella sostituzione dell'insieme delle condotte e degli apparecchi erogatori che trasferiscono l'acqua potabile da una fonte (acquedotto pubblico) agli apparecchi erogatori, l'impianto di distribuzione interna sarà realizzato ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37. Questo dovrà essere del tipo a collettore e realizzato con tubazioni in multistrato. L'impianto dovrà essere realizzato interamente sottotraccia previa realizzazione di opere murarie e di ripristino finale (specificate poi al paragrafo 5). Il dimensionamento delle tubazioni avverrà come indicato dalla UNI 9182 (metodo di calcolo delle Unità di Carico relative ad utenze di edifici adibiti ad abitazione). Le specifiche di realizzazione, la tipologia dell'impianto compreso di schema illustrativo, la scelta ed il posizionamento dei vari punti di utenza da realizzare e la determinazione dei dimensionamenti delle tubazioni è indicata al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

B. IMPIANTO TERMICO

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno sia nella sostituzione (o revisione se in buono stato) del generatore di calore (minore uguale a 24Kw) e dei relativi corpi scaldanti (o recupero se in buono stato) compreso poi di altre varie opere ad integrazione dell'impianto termico stesso senza prevedere la sostituzione dell'intera rete di distribuzione del fluido termovettore, sia nella revisione dell'impianto di distribuzione gas combustibile per l'alimentazione della caldaia e cucina. Le opere su indicate saranno realizzate ai sensi della norma UNI CIG 7129/08 e varie integrazioni ed al D.M. 37/08 (ex Legge 05.03.1990, n° 46). Siamo a specificare che, per quanto concerne l'impianto di climatizzazione invernale, la tipologia della caldaia dei corpi scaldanti previsti e di altri elementi accessori, le specifiche di realizzazione e di scarico fumi del generatore e la determinazione dei dimensionamenti dei corpi scaldanti sono indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente. Per quanto concerne i corpi scaldanti, questi saranno revisionati. Quelli in buono stato saranno recuperati e revisionati mentre quelli in condizioni vetuste che non assicurano una durata nel tempo saranno sostituti con altri di medesima tipologia e portata. Per quanto concerne

l'impianto del gas, questo sarà revisionato (o sostituito se in pessimo stato). Tale operazione consisterà nella revisione dell'impianto gas esistente, compreso di realizzazione di necessarie intercapedini in pvc alla tubazione nei tratti passanti nelle strutture; revisione, controllo e sostituzione di raccordi e tratti esistenti ammalorati e/o non idonei, di qualsiasi tipo e materiale, e prova finale di tenuta impianto gas. Le opere su indicate saranno realizzate ai sensi della norma UNI CIG 7129/08 e varie integrazioni ed al D.M. 37/08 (ex Legge 05.03.1990, n° 46). Siamo a specificare che, i metodi e prescrizioni lavorative sono indicate nel disciplinare tecnico allegato alla presente.

C. SISTEMA DI SCARICO INTERNO ALL'APPARTAMENTO

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nel recupero e nella revisione delle stesse al fine quindi di non sostituirle (in considerazione anche del materiale plastico con cui sono realizzate). In fase di rimozione/recupero dei sanitari esistenti, sarà effettuata verifica degli scarichi al fine di costatare l'ordinarietà del funzionamento stesso; qualora si rendesse necessario si dovrà procedere con pulizia mediante sonde idro-jet a pressione (lavaggio condutture interne di scarico). Verifica propedeutica al recupero/lavaggio sarà quella di verifica dell'immissione delle acque reflue dell'appartamento in oggetto in fognatura comunale che dovrà essere idonea ai sensi della normativa vigente in materia oltreché alla normativa Comunale e dell'ente gestore. Qualora questa non presentasse condizioni di idoneità si dovrà procedere alla messa a norma della situazione procedendo con il relativo rifacimento del sistema di scarico (il tutto previa redazione e presentazione agli organi competenti di idonee pratiche abilitative e documentazione necessaria). Comunque sia le specifiche di realizzazione e le predisposizioni dei lavori sono indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente. Qualora in fase esecutiva si rilevasse la necessità della sostituzione della rete di scarico interna all'alloggio in oggetto per lo smaltimento delle acque reflue delle apparecchiature sanitarie del bagno e/o cucina, ossia nella sostituzione dell'insieme delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari che trasferiscono le acque reflue dagli apparecchi alla doccionata di scarico condominiale esistente. L'impianto dovrà essere realizzato interamente sottotraccia previa realizzazione di opere murarie e di ripristino finale (specificate poi al paragrafo 5). La rete di scarico interna sarà realizzata ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, e rispetterà tutti i punti della norma UNI EN 12056 – 2, oltre al regolamento comunale del Comune ove è ubicato l'alloggio, al fine quindi di eseguire l'opera a perfetta regola d'arte. Il dimensionamento delle tubazioni avverrà come indicato dalla UNI 9183 (metodo di calcolo delle Unità di Scarico riguardanti i criteri di progettazione di sistemi di scarico di acque reflue) applicando una pendenza compresa fra il 1,50 e 2 %. Le specifiche di realizzazione, la tipologia dell'impianto compreso di schema illustrativo, la scelta ed il posizionamento dei vari punti di utenza da realizzare e la determinazione dei dimensionamenti delle tubazioni è indicata al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

D. IMPIANTO ELETTRICO

Gli interventi sull'impianto elettrico potranno comprendere, in funzione dello stato di conservazione e delle verifiche effettuate nel singolo alloggio, il controllo e la revisione dei componenti esistenti, la sostituzione di frutti, placche e dispositivi non idonei, nonché il rifacimento parziale o integrale dell'impianto, ove necessario. Le verifiche comprenderanno i controlli visivi e strumentali previsti dalle norme tecniche applicabili e gli interventi necessari a garantire le condizioni di sicurezza e funzionalità. Per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, qualora la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, potrà essere acquisita, nei casi e con le modalità previsti dall'art. 7, comma 6, del medesimo decreto, la dichiarazione di rispondenza (DiRi), sottoscritta dal soggetto in possesso dei requisiti ivi indicati. La DiRi non sostituisce la dichiarazione di conformità (DiCo) dovuta per i nuovi impianti e per gli interventi eseguiti per i quali il decreto ne prevede il rilascio. Poiché gli alloggi e le caratteristiche degli impianti non sono ancora individuati, la necessità di un progetto redatto da professionista iscritto all'albo sarà verificata per ciascun intervento, sulla base delle condizioni e delle soglie stabilite dall'art. 5 del D.M. 37/2008, comprese la potenza impegnata, la superficie dell'unità immobiliare e le eventuali ulteriori condizioni rilevanti. Nei casi non soggetti a progettazione da parte di professionista, resta comunque dovuto il progetto previsto dal medesimo decreto, redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice nei limiti consentiti dalla normativa. Gli eventuali rifacimenti saranno eseguiti nel rispetto del D.M. 37/2008 e delle norme CEI applicabili, con caratteristiche, dotazioni, livelli prestazionali, modalità di posa, schemi e dimensionamenti definiti nella documentazione tecnica del singolo contratto applicativo e nel disciplinare tecnico dell'impianto elettrico. A conclusione dei lavori saranno effettuate le verifiche prescritte e sarà acquisita la documentazione di conformità pertinente alle opere effettivamente eseguite.

E. OPERE EDILI E FINITURE

Essenzialmente le opere edili e di finitura consisteranno nella chiusura delle tracce resesi necessarie per la realizzazione degli impianti indicati ai vari capitoli sopra menzionati e quindi, se necessario anche le realizzazioni di massetti, intonaci, pavimenti e rivestimenti, con contestuale revisione e/o sostituzione dei battiscopa e porzioni di pavimento dell'interno alloggio. Ad operazioni ultimate e completate sarà previsto poi una tinteggiatura finale con pittura minerale di colore chiaro data a più mani, il tutto previa esecuzione di raschiatura con relativi rifacimenti di porzioni di intonaco che probabilmente si distaccheranno durante le operazioni. Si specifica che, le metodologie di realizzazione delle varie opere edili con la tipologia qualitativa dei materiali da utilizzare sarà specificata sia nel punto B della presente relazione, sia nel disciplinare tecnico, sia infine nelle voci di capitolato del computo metrico estimativo.

F. RINNOVAMENTO E RESTAURO INFISSI

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nel rinnovamento e restauro di tutti gli infissi interni, esterni ed oscuranti relativi all'alloggio in oggetto. Saranno quindi previste operazioni di

sostituzione di parti accessorie degli infissi come serrature, cremonesi, guarnizioni e quant'altro al fine di ripristinare il corretto funzionamento; sarà inoltre compreso il restauro degli elementi in legno e/o metallo degli infissi stessi al fine di riportarli a condizioni di presentazione e funzionalità idonea. Se necessario, qualora l'infisso sia non recuperabile, sarà prevista la mera sostituzione dello stesso installandone un altro di tipologia, colore, finitura e grado di performance uguale o superiore al precedente. Successivamente sarà prevista la verniciatura con idonei smalti e prodotto previo trattamento aggrappante del prodotto utilizzato. Si specifica che, le metodologie di realizzazione delle varie di rinnovamento e restauro con la tipologia qualitativa dei materiali da utilizzare sarà specificata sia nel disciplinare tecnico che nelle voci di capitolato del computo metrico estimativo.

G. PRESCRIZIONI TECNICHE IN MERITO AI COMPONENTI E MATERIALI DA UTILIZZARE NELL'APPALTO ANCHE NEL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

Per le prescrizioni tecniche generali relative ai componenti e ai materiali e per l'applicazione dei criteri ambientali minimi (CAM) si rinvia all'apposito elaborato dell'Accordo Quadro. La verifica dell'applicabilità delle singole prescrizioni e la loro declinazione operativa saranno effettuate con riferimento alla natura e all'estensione delle lavorazioni previste nei singoli contratti applicativi.

Pisa, ottobre 2026

Il Progettista

Geom. Claudio Rossi