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

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria per recupero funzionale dell'alloggio di risulta in commento

A) RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO E SPECIFICHE TECNICHE DELLE OPERE PREVISTE

La presente relazione tratta i lavori di manutenzione straordinaria relativa al recupero funzionale dell'alloggio indicato all'oggetto. Tale alloggio fa parte di un più ampio fabbricato condominiale ERP di gestione APES scpa.

Alla presente relazione viene allegata la rispettiva planimetria catastale.

Da nostro computo metrico estimativo è stato indiato l'importo necessario per la realizzazione dei lavori di recupero funzionale. Tale importo è indicato sul Capitolato Speciale di Appalto.

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

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.

1) 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. Questo avverrà mediante specifiche pompe utilizzando idonei prodotti detergenti valutati in considerazione del materiali con cui sono realizzate le condotte; il tutto comunque sia effettuato ai sensi del DM. 22/01/08 N. 37.

Gli apparecchi erogatori (sanitari) saranno sostituiti e/o recuperati, in considerazione del loro stato di conservazione. Per i sanitari recuperati procederemo con la sostituzione delle rubinetterie che dovrà essere

del tipo "da esterno".

Le specifiche di realizzazione, la scelta ed il posizionamento dei vari punti di utenza da realizzare compreso inoltre delle predisposizioni lavorative saranno indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

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.

2) 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 suindicate 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 scaldati 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 suindicate 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.

3) 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.

4) IMPIANTO ELETTRICO

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nella revisione dell'impianto elettrico di tutto l'alloggio, ossia nella sistemazione di dei frutti e borchie dell'impianto elettrico con, se necessario, redazione della DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA DELL'IMPIANTO (DiRi) ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 n. 37, art. 7.

Tale documentazione dovrà essere firmata da personale abilitato (Responsabile tecnico degli impianti da almeno cinque anni per una impresa abilitata operante nel settore impiantistico). Come indicato dalla normativa di riferimento, la DiRi prevederà controlli necessari a dichiarare la rispondenza dell'impianto. Questi controlli, sia visivi che strumentali, sono ben indicati dalla normativa vigente e comunque sia già menzionati sul disciplinare tecnico allegato alla presente.

Oltre ai controlli saranno realizzate quindi tutte le operazioni/modifiche necessarie al fine di consentire la redazione della Rispondenza stessa.

Qualora in fase esecutiva si rilevasse la necessità della sostituzione dell'impianto elettrico di tutto l'alloggio ossia nella sostituzione dell'insieme di tutti i componenti preposti a generare, distribuire e utilizzare la corrente elettrica. L'impianto elettrico, così come indicato dall'articolo 21 della norma CEI 64-8 (norma di riferimento).

In considerazione che tale impianto NON supera potenza superiore ai 6 kW e che l'appartamento in oggetto NON supera la superficie superiore ai 400 m² siamo a precisare che non è prevista la progettazione da parte di tecnico impiantista, e che l'impianto stesso sarà realizzato seguendo livello minimo di base della norma di riferimento denominato LIVELLO 1.

L'impianto sarà realizzato sia in canalizzazione che sottotraccia (con cavi protetti da adeguati tubi protettivi flessibili corrugati).

Si specifica che, le metodologie di realizzazione dell'impianto e dei suoi componenti, la tipologia dell'impianto stesso, il posizionamento e quantità dei punti elettrici all'interno dei vari locali dell'alloggio, lo schema illustrativo delle stesso completato dai vari particolari esecutivi, la determinazione dei dimensionamenti delle tubazioni e la conformazione dei vari centralini di protezione dell'impianto è indicata al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

5) 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.

6) 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 sostituzione 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.

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

Si allega alla presente:

- Planimetria catastale;
- CME opere oggetto di ribasso;
- CME oneri di sicurezza;
- Disciplinare tecnico impianto idrico;
- Disciplinare tecnico impianto termico;
- Disciplinare tecnico rete di scarico interna;
- Disciplinare tecnico impianto elettrico;
- Disciplinare tecnico opere edili;
- Disciplinare tecnico infissi ed oscuranti;
- Prescrizioni tecniche in merito ai componenti e materiali anche nel rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM)

Il progettista e DL

Geom. Claudio Rossi – APES scpa