



CITTÀ DI MONCALIERI

Area Territorio e Infrastrutture – Settore Gestione Infrastrutture

Tel. 011/6401207 - fax 011/6401 334

INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



PROGETTO PRELIMINARE/DEFINITIVO/ESECUTIVO

AR. 02 - RELAZIONE GENERALE

Moncalieri, Novembre 2013

*IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E PROGETTISTA
(geom. Dario VIOLA)*

*I COLLABORATORI
(geom. Girolamo FICI)
(arch. Antonella ZOTTI)*

*Visto:
IL DIRIGENTE
(arch. Teresa POCHETTINO)*

INDICE

RELAZIONE GENERALE	5
A) UBICAZIONE DEL MANUFATTO EDILIZIO NEL TESSUTO URBANO	7
B) CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DEI LAVORI DA REALIZZARE.	9
PRINCIPALI FASI TECNICHE LAVORATIVE.....	10
C) CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE CON L'INDICAZIONE DEI TEMPI MASSIMI DI SVOLGIMENTO DELLE VARIE ATTIVITÀ.....	11
INDAGINI GEOLOGICHE.....	11
E) ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA DISPONIBILITA' DELLE AREE O IMMOBILI DA UTILIZZARE, ALLE RELATIVE MODALITA' DI ACQUISIZIONE, AI PREVEDIBILI ONERI ED ALLA SITUAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI.....	12
F) DESCRIZIONE, AI FINI DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO, DEI REQUISITI DELL'OPERA DA PROGETTARE, DELLE CARATTERISTICHE E DEI COLLEGAMENTI CON IL CONTESTO NEL QUALE L'INTERVENTO SI INSERISCE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DEI VINCOLI AMBIENTALI, STORICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI INTERFERENTI SULLE AREE O SUGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'INTERVENTO, NONCHÉ L'INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE E I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI.	12
G) PIANI DI SICUREZZA	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16

RELAZIONE GENERALE

(Ai sensi del DPR n. 207 del 05/10/2010 art. 17-43)

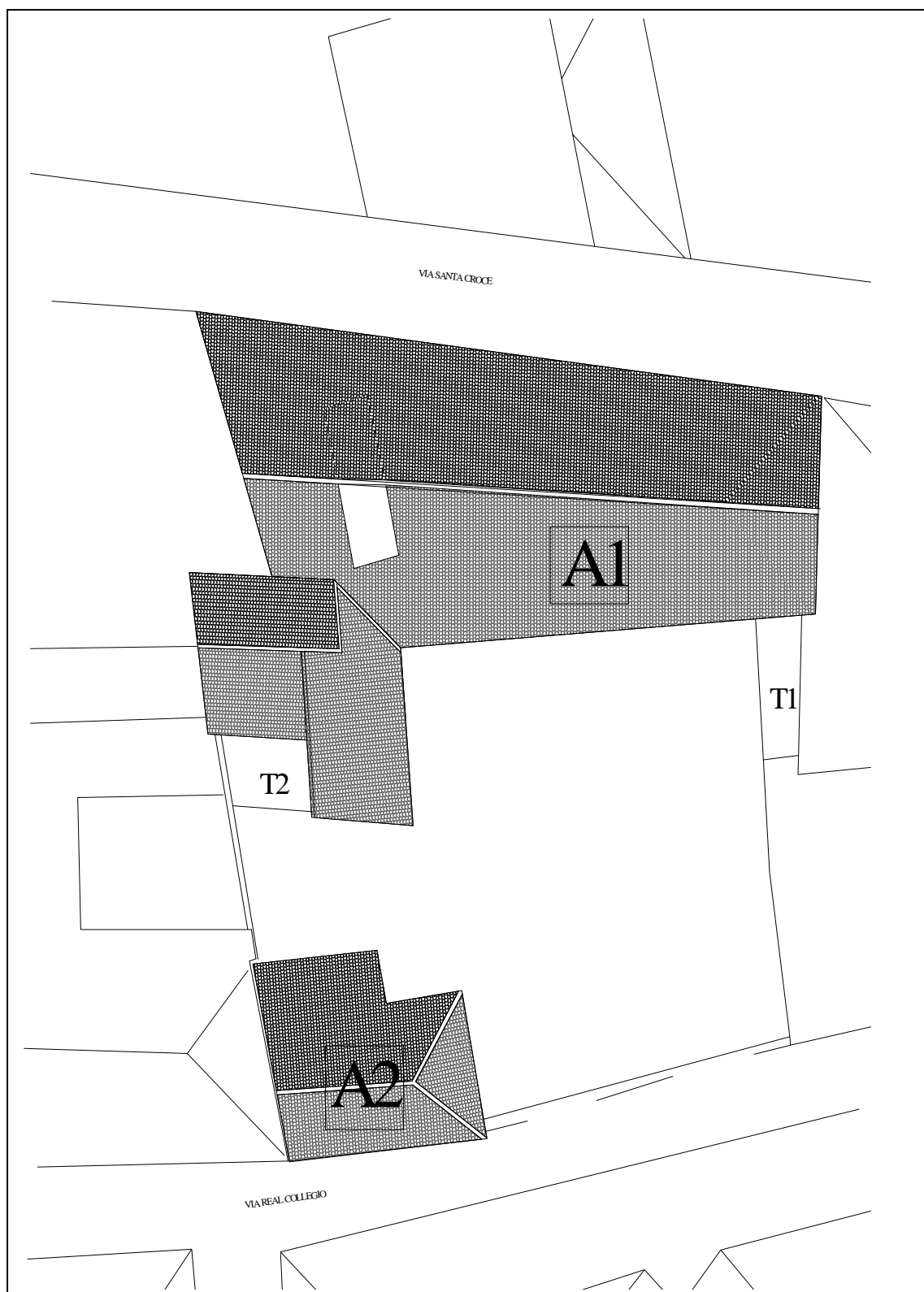
A) UBICAZIONE DEL MANUFATTO EDILIZIO NEL TESSUTO URBANO

Il fabbricato, eretto presumibilmente nel 1719 come rilevabile da un'iscrizione rinvenuta sulla prima rampa di scale di via Santa Croce n. 10, è stato acquistato dalla città di Moncalieri mediante atto repertorio 19586 del 14/02/1986 dall'Istituto Dr. E. Latour Orfanotrofio e dall'Istituto di Riposo Denina, ai quali era stato donato dalla Sig. ra Boniscontro Maria De Stefanis.

L'immobile, ubicato nel centro storico di Moncalieri, è costituito da un corpo principale, con ingressi pedonali dai nn. 10 e 12 di via Santa Croce e da un corpo secondario , con ingresso carraio e pedonale da via Real Collegio n. 37. Il fabbricato che si affaccia su Via Santa Croce dal lato strada è costituito da due piani oltre il piano terra ed il piano cantine mentre, a causa del dislivello esistente fra Via Santa Croce e via Real Collegio , lato cortile risultano quattro piani fuori terra.

Il fabbricato che si affaccia su via Real Collegio è munito di accesso carraio che disimpegna l'intero fabbricato. Strutturalmente i fabbricati sono eseguiti con murature portanti di mattoni e pietrame. Le scale di accesso ai vari piani sono realizzate con strutture portanti in muratura di mattoni e pedate in lastre di pietra di Lucerna. I serramenti esterni sono in legno. Nel 1986 sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione degli edifici ubicati in via Santa Croce n. 3, 10 e 12 e via Real Collegio n. 37, per poi adibirli ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ad uffici ed a negozi, creando nove alloggi e due negozi al n. 10, cinque alloggi, un ufficio ed un negozio al n. 12 , due alloggi ed un ufficio al n. 37. Nel 2004, nell'ambito delle opere di risanamento conservativo di strade e fabbricati del centro storico, promosse dall'Amministrazione per la riqualificazione di tale area, è stato eseguito un intervento di ristrutturazione sul fabbricato in oggetto riguardante soprattutto le facciate lato cortile comune e comprendente opere accessorie come balconi, ringhiere, serramenti. Gli interventi generali di recupero non hanno comportato uno stravolgimento complessivo della sagoma degli edifici e dei suoi prospetti, in quanto gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione hanno conservato in via definitiva gli elementi esistenti, anche se in alcuni casi sono stati integralmente sostituiti con altri dello stesso tipo, forma e specie. Le principali operazioni che vennero effettuate consistono in: battitura degli intonaci e delle solette in cemento, ripristino delle solette e dei frontalini dei balconi, opere preliminari alle tinteggiature, fornitura e posa dei pavimenti in pietra sulle balconate, revisione dei serramenti e rivestimento del portone del garage, revisione delle ringhiere,

dei canali di gronda e delle discese, opere di tinteggiatura e verniciatura. Attualmente lo stabile è adibito ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ad uffici e negozi.



-Planimetria area

E' da rilevare che le strutture a sostegno dei manti di copertura degli edifici in oggetto differiscono in tipologia; infatti il fabbricato A1 presenta la soletta in c.a. su cui è posata l'orditura secondaria ed il relativo manto di copertura in coppi mentre in fabbricato A2 presenta un'orditura principale in legno su cui è posata una listellatura in legno ed il manto di copertura in coppi.

PRINCIPALI FASI TECNICHE LAVORATIVE

- Allestimento dell'area di cantiere e della logistica;
- Risanamento dei conglomerati cementizi esistenti;
- Demolizione del manto di copertura esistente dell'edificio A1 ed A2
- Realizzazione del nuovo manto di copertura in coppi costituita dalla seguente stratigrafia : lastre in polistirene espanso (cm), tavolato trattato di ca 3 cm, barriera al vapore, listellatura in legno di dimensioni cm 10x20 con interposto isolamento termico spessore 10 cm ;
- Sostituzione di pluviali, gronde e lattoneria varia;
- Demolizione di pavimentazione e dei sottofondi dei terrazzi T1 e T2 esistenti
- Preparazione del fondo di posa per la messa in opera della guaina bituminosa e successiva realizzazione dell'impermeabilizzazione sotto pavimentazione
- Realizzazione della caldana con ulteriore rasatura sul sottofondo di materiale impermeabilizzante
- Realizzazione di pavimento e posa di zoccolini su detti terrazzi;
- Varie spicconature di intonaci ammalorati sulle facciate;
- Rinzaffi ed intonaci ove scrostati con la conseguente preparazione delle superfici mediante la raschiatura delle vecchie tinte ed applicazione di fissativo;
- Tinteggiature;
- Rimozioni con taglio dei montanti delle ringhiere dei terrazzi per il loro fissaggio in corrispondenza della soletta di facciata
- Scartavetratura delle superfici metalliche (ringhiere-parti metalliche delle finestre del piano seminterrato), coloritura con una ripresa di antiruggine e verniciatura con smalto;
- Revisione delle persiane.

- Opere di finitura con lavorazioni complementari alle suindicate
- Pulizia area di cantiere e sgombero della stessa

C) CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE CON L'INDICAZIONE DEI TEMPI MASSIMI DI SVOLGIMENTO DELLE VARIE ATTIVITÀ

	<u>Attività</u>	<u>Tempo stimato in mesi per progettazione</u> <u>appalto e realizzazione lavori</u> <u>a partire dalla data di approvazione</u> <u>dello studio di fattibilità/DPP</u>
		<u>MESI :</u>
1	Progettazione preliminare definitiva ed esecutiva e relativa Verifica	Novembre 2013
2	Gara d'appalto	3 mesi dall'Approvazione del Progetto esecutivo
3	Contratto	2 mesi dalla gara d'appalto
4	Consegna lavori	45 giorni dalla registrazione del contratto d'appalto
5	Durata dei lavori	6 mesi dalla data di consegna dei lavori
6	Collaudo	6 mesi dalla data di fine lavori

L'intervento è inserito nel programma triennale delle opere pubbliche 2013/2015 (elenco annuale anno 2013, al n. 20 progressivo, priorità n. 1, approvato con G.C. n. 94 del 05/04/2013).

INDAGINI GEOLOGICHE

Non necessita far eseguire alcuna indagine geologica in quanto i lavori di ristrutturazione oggetto di intervento ricadono su un edificio già esistente.

E) ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA DISPONIBILITA' DELLE AREE O IMMOBILI DA UTILIZZARE, ALLE RELATIVE MODALITA' DI ACQUISIZIONE, AI PREVEDIBILI ONERI ED ALLA SITUAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI.

L'area oggetto di intervento è di proprietà Comunale come da accertamento presso l'Ufficio Patrimonio Comunale e pertanto non necessita attivare alcuna procedura di acquisizione.

F) DESCRIZIONE, AI FINI DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO, DEI REQUISITI DELL'OPERA DA PROGETTARE, DELLE CARATTERISTICHE E DEI COLLEGAMENTI CON IL CONTESTO NEL QUALE L'INTERVENTO SI INSERISCE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DEI VINCOLI AMBIENTALI, STORICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI INTERFERENTI SULLE AREE O SUGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'INTERVENTO, NONCHÉ L'INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE E I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI.

Per quanto riguarda la prefattibilità ambientale i lavori ricadono su un edificio di proprietà comunale già esistente e gli stessi lavori non comportano modifiche al volume dell'edificio bensì di rifacimento di opere già esistenti, quindi non verranno modificate o ampliati gli attuali confini del fabbricato. Non necessita eseguire le indagini storiche archeologiche ambientali, topografiche, idrauliche ,geotecniche in quanto nel presente appalto non sono previste lavorazioni di scavo ed in ogni caso, durante i lavori di ristrutturazione del 1985-86, venne incaricato l'archeologo Dott. Franco Cortellazzo della Cooperativa CHORA che presenziarono durante dette lavorazioni in cui affiorarono reperti archeologici consistenti in murature datate circa anno 1400.

G) PIANI DI SICUREZZA

Il presente progetto è redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, d. lgs 81/2008. Per ogni indicazione si rimanda al piano di sicurezza e di coordinamento allegato.

Tuttavia per quanto riguarda le interferenze quelle possibili potranno essere:

- tra la viabilità di zona
- con i residenti del palazzo;

- i fruitori dell'autorimessa con accesso da via Real Collegio destinata, attualmente, alle auto della polizia municipale;

sarà pertanto necessario considerare l'utilizzo di mantovane e piani di lavoro a protezione degli accessi. In questo specifico caso non risulta necessario interessarsi delle interferenze del sottosuolo in quanto le lavorazioni consistono in manutenzione straordinaria di opere soprassuolo esistenti nell'edificio.

Una problematica da affrontare è quella relativa all'utilizzo di spazi da destinare esclusivamente all'impresa per le attività di refezione, spogliatoio e servizi igienici, quindi la ditta esecutrice dei lavori dovrà dotare il cantiere di baracche per gli scopi suindicati. Il cantiere comunque sarà localizzato all'interno del cortile dell'edificio con accesso da Via Real Collegio.

E' opportuno per la fase di lavorazione redigere un piano di sicurezza al fine di definire i compiti, i ruoli e le responsabilità dei diversi soggetti che concorreranno alla realizzazione dell'opera, in conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di tutela della salute dei lavoratori nei cantieri ed in particolare nel rispetto dell'art. 3 - Misure generali di tutela - del D. Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 '' Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ''

Le problematiche principali da esaminare già in corso di progettazione del relativo piano di sicurezza e di coordinamento, oltre a quelle concernenti i lavori stessi oggetto di appalto, sono quelle di evitare per quanto possibile la commistione tra le attività degli utenti e le attività di cantiere.

Le attività di cantiere anche se si svolgeranno mediante l'utilizzo di mezzi d'opera, attrezzi manuali ed utensili di uso corrente non potranno evitare le problematiche inerenti l'inquinamento acustico, evidenziando fin d'ora che le attività di demolizione e/o rimozioni potranno essere concordate e definite in collaborazione con l'impresa aggiudicataria dei lavori , la direzione dei lavori e gli utenti del fabbricato.

Mentre per quanto riguarda in particolare le polveri sarà utile garantire con costanza un servizio di pulizia supplementare e con periodicità, da effettuare alla chiusura delle

attività di cantiere per consentire in particolare negli ambienti i requisiti igienico-sanitari minimi.

Gli oneri per la sicurezza, sono stati calcolati redigendo computo metrico estimativo specifico, allegato alla documentazione progettuale, tali oneri, non saranno soggetti a ribasso d'asta, e la loro percentuale di incidenza verrà calcolata sull'importo presunto dei lavori. Gli stessi oneri saranno liquidati ad ogni stato di avanzamento dei lavori per un ammontare pari alla percentuale di incidenza calcolata sull'importo dei lavori maturato per ogni singolo S.A.L.

Qualora si manifestasse durante i lavori, per qualsiasi motivo, l'interruzione di contratto, l'importo riferito agli oneri di sicurezza che verrà liquidato alla ditta sarà pari alla percentuale dell'importo dei lavori raggiunto.

Per il resto, è opportuno segnalare nella presente fase progettuale, che l'Appaltatore dovrà adottare tutti gli accorgimenti previsti dal piano di sicurezza, che verrà allegato al progetto esecutivo, senza pretesa di maggiori compensi oltre quelli pattuiti in sede di aggiudicazione, in quanto gli oneri per l'attuazione del piano, saranno valutati pari a una quota parte del prezzo di ciascuna lavorazione, in considerazione della natura dell'intervento.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

	Vista Aerea
	Prospetto di via Santa Croce 10,12
	Prospetto di via Santa Croce 10,12



Prospetto di via Santa
Croce 10,12

Prospetto di via Santa
Croce 10,12

	<p>Prospetto interno di Via Real Collegio 37</p>
	<p>Prospetto interno di via Santa Croce 10,12</p>
	<p>Prospetto interno di via Santa Croce 10,12</p>

	<p>Prospetto interno di via Santa Croce 10,12.</p>
---	--