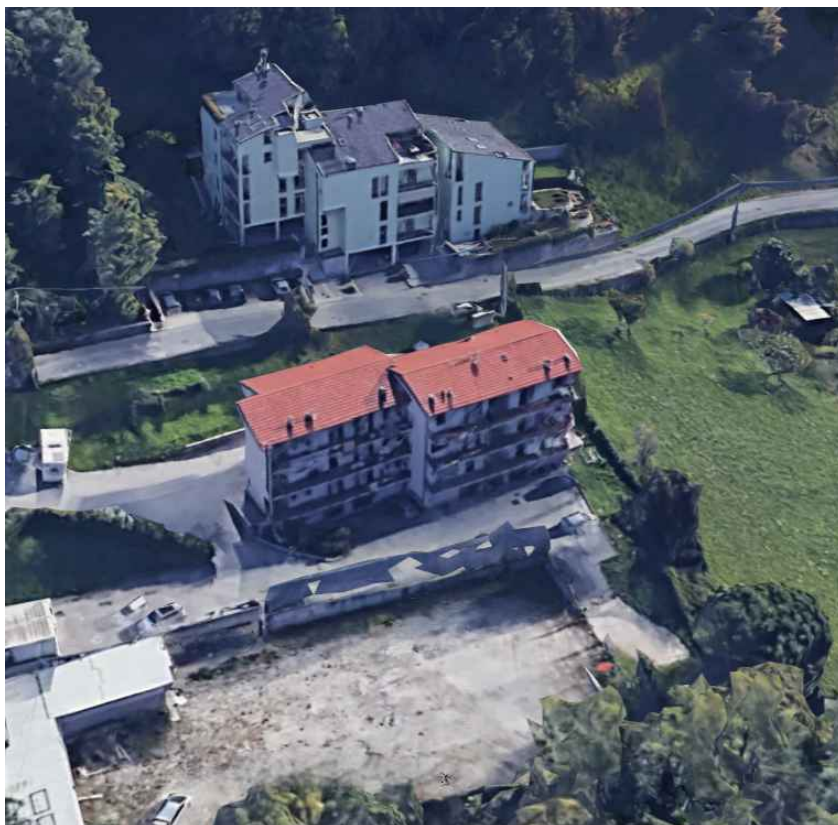


Unità Operativa Gestionale

Lecco



Via Mazzini 32/a 24128 Bergamo - Telefono 035/259595 Telefax 035/251185 C.F. e P.IVA 00225430164



COMUNE DI LECCO

PROGETTO:

VERSO CASA! ALLOGGI TEMPORANEI PER COSTRUIRE RELAZIONI NELLA COMUNITA'

BANDO HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI

FONDAZIONE CARIPLO

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI N° 3 ALLOGGI E

OPERE COMPLEMENTARI PARTI COMUNI ESTERNE

LECCO - VIA MOVEDO 37

PROGETTISTA :

CUP: B12D23000010004

CUI: L00225430164202300023

TAV. N°

PROGETTO ESECUTIVO

D02

DESCRIZIONE TAVOLA :

RELAZIONE GENERALE

SCALA:

DATA: OTT. 2023

REV:

AGG.

FILE

PROGETTISTA: Ing. Massimo Ruotolo
COLLABORATORI: Geom. Andrea Giugni - Geom. Walter Pellegrini

COMMITTENTE : ALER BERGAMO - LECCO- SONDRIO

U.O.G. Lecco

Via Caduti Lecchesi a Fossoli, 34

Tel. 0341 358311 Fax 0341 358390

info@aler.lecco.it

ILLUSTRAZIONE

Aler Bergamo Lecco Sondrio partecipa come partner tecnico di un progetto integrato che coinvolge più soggetti operanti nell'ambito del sociale e nello specifico: L'IMPRESA SOCIALE GIRASOLE come capofila e l'ARCOBALENO SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS come ente partner.

Tale cooperazione si inserisce nell'ambito del Bando di Fondazione Cariplo: **HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI.**

Il progetto Sviluppato prende il nome di: **VERSO CASA! ALLOGGI TEMPORANEI PER COSTRUIRE RELAZIONI NELLA COMUNITA'.**

Tale relazione intende presentare gli aspetti prettamente tecnici del progetto illustrando le lavorazioni che si andranno ad eseguire all'interno degli alloggi individuati e sulle parti comuni.

Per il progetto sono stati individuati n. 3 alloggi (interni n. 02, 04, 06 della Scala A) siti in Lecco via Per Movedo 37.

Lo stabile in oggetto di intervento è di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Lecco ed in gestione all'Aler di Lecco dal 2008 in base alla Convenzione sottoscritta dai due Enti il 15-04-2005 e rinnovata in data 28-03-2018, con la quale viene definita per l'appunto la conduzione di parte del patrimonio comunale riconducibile all'edilizia pubblica residenziale.

Tale intervento si colloca nell'ambito del programma per la manutenzione di tale patrimonio concordato con l'Amministrazione Comunale.

Le opere oggetto dell'appalto si riferiscono a tutte le forniture e prestazioni d'opera, trasporti, impiego di mezzi, attrezzature e tutto quanto occorrente per la ristrutturazione interna di tali alloggi, tale da garantire un risparmio energetico minimo del 30%, e per le opere complementari che andranno eseguite sulle parti e gli impianti comuni.

STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

Si prosegue di seguito ad inquadrare gli stabili oggetto dell'intervento:

Lo stabile di via per Moredò n. 37 viene attualmente destinato per le assegnazioni urgenti per lo più seguite dal settore dei Servizi Sociali del Comune di Lecco.

Esso è stato edificato nel 1984 a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale del 10-11-1981 n. 313.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 7, mappale 6496, sezione ACQ.

Gli alloggi oggetto di interventi interni risultano:

Int. 02 – Subalterno 14

Int 04 – Subalterno 16

Int 06 – Subalterno 18

E' costituito da due corpi di fabbrica entrambi di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato composto da locali adibiti a ripostiglio.

Esso è composto complessivamente da 12 alloggi: 9 bilocali e 3 trilocali.

Proprio i trilocali, a causa della loro maggior dimensione sono stati scelti per il progetto VERSO CASA!

Di seguito si specifica la superficie utile di tali alloggi:

Int. 02: superficie utile:62,68 mq

Int 04: superficie utile:62,22 mq

Int 04: superficie utile:62,42 mq

Attualmente gli alloggi risultano per la maggior parte sfitti.

Come si evince dalla documentazione fotografica (Elaborato A02) lo stato esterno delle parti comuni si presenta in uno stato manutentivo fatiscente, dovuto all'età del fabbricato alla carenza manutentiva e alla conduzione degli alloggi da parte degli inquilini stessi.

Tale condizione è precaria soprattutto per quanto riguarda i ballatoi, che peraltro costituiscono elemento estetico caratteristico del fabbricato stesso che richiama le tradizionali "case ringhiera".

Negli ultimi anni si è registrato un crescente stato degenerativo dei plafoni dei ballatoi stessi dovuto alle infiltrazioni d'acqua che hanno portato a fenomeni di carbonatazione dei ferri di armatura, con distacco del copriferro.

Si denota come i parapetti stessi vadano adeguati in altezza al fine di rispettare la norma attuale.

Dal punto di vista degli alloggi interni, si denota la necessità di andare a riattare tali alloggi dopo l'utilizzo degli ultimi assegnatari al fine di renderli nuovamente disponibili per i nuovi inquilini.

Si specifica che Aler negli anni scorsi aveva già intrapreso un percorso di riqualificazione dei suddetti alloggi, predisponendo per questo fabbricato, oltre che per altri di proprietà comunale, la sostituzione delle persiane e dei serramenti.

Si specifica che, essendo appena stati sostituiti, nel presente progetto l'apporto di risparmio energetico dei nuovi serramenti verrà considerato unicamente dal punto di vista energetico come stato di progetto.

Ne consegue che lo stato di fatto, sempre dal punto di vista del consumo energetico è stato quantificato tenendo conto dei vecchi serramenti in legno e doppio vetro appena sostituiti.

CRITERI PROGETTUALI

Opere interne agli alloggi oggetto di finanziamento

Per quanto gli interventi all'interno degli alloggi, stante la normativa in merito al contenimento energetico (Riferimento: D.D.U.O. 2456/17) tale intervento si configura come Riqualificazione Energetica in quanto coinvolge una superficie inferiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio stesso.

Inoltre, come richiamato dal HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI le opere sono state individuate al fine di garantire una riduzione dei consumi di energia da fonti fossili pari ad almeno il 30% rispetto alla situazione di partenza.

Per quanto riguarda le rimanenti opere interne agli alloggi, si tratta di opere edili normalmente vengono effettuate al fine di rendere nuovamente fruibile un alloggio una nuova assegnazione.

Opere esterne parti comuni oggetto di cofinanziamento e di finanziamento con fondi derivanti dalla convenzione Aler – Comune di Lecco

Per quanto concerne le opere delle parti comuni l'intervenendo si configura come una manutenzione straordinaria atta a riqualificare il C.A. dei plafoni dei ballatoi mediante un ciclo di risanamento – ripristino opere in c.a. ammalorate composto dalle seguenti fasi:

- Asportazione del calcestruzzo ammalorato
- Protezione anticorrosiva dei ferri d'armatura
- Ricostruzione del calcestruzzo copriferro
- Regolarizzazione delle superfici

dovendo inoltre intervenire nel rifacimento della pavimentazione e nel plafone dei balconi si rende necessario smontare gli attuali parapetti e predisporre di nuovi

Come opera complementare è stata prevista la pitturazione della facciata interessata dalla presenza dei ballatoi.

pertanto, i nuovi parapetti dovranno rispondere alla normativa vigente e nello specifico è stato predisposto che la quota del traverso superiore del parapetto, rispetto al piano di calpestio, dovrà risultare pari a 110 cm, su tutti i piani.

Di conseguenza anche i parapetti delle finestre interne agli alloggi saranno adeguati andando a predisporre degli appositi traversi metallici nello spessore della mazzetta.

Il fabbricato verrà inoltre collegato mediante impianto di sollevamento acque nere alla pubblica fognatura il cui ultimo punto disponibile di allaccio si trova attualmente sulla via Per Movedo subito a valle del fabbricato in oggetto.

Sicurezza D.LGS 81/2008 e s.m.i.

Le opere oggetto di appalto dovranno essere messe in opere nel pieno rispetto della normativa in merito alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro D.Lgs n. 81 del 9/4/2008 e s m.i.

Prima di iniziare le opere oggetto dell'appalto, l'impresa dovrà provvedere all'approntamento dell'area di cantiere, realizzando nel contesto idonee recinzioni per le aree di stoccaggio del materiale, la posa dei cartelli di segnalazione di presenza del cantiere, i camminamenti riservati ai non addetti al lavoro, l'eventuale baraccamento ad uso ufficio e deposito mezzi d'opera e tutte le necessarie opere provvisorie.

dovrà essere messo in opera:

- La segnaletica di cantiere obbligatoria.

- L'impianto elettrico del cantiere con il relativo quadro elettrico e dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 2008 n. 37 (se necessario)

- Il cartello di cantiere

- la richiesta e posa del contatore elettrico qualora se ne riscontrasse la necessità

- la trasmissione alla Stazione Appaltante del Piano Operativo di Sicurezza completo degli allegati obbligatori (nomine incaricati dei compiti di sicurezza identificati per specifico ruolo, attestati di formazione dei dipendenti e relativi incarichi di sicurezza, nominativi e qualifiche dei dipendenti).

OPERE IN APPALTO

Le fasi di lavoro sono di seguito elencate:

- Sgombero alloggi int 02, 04, 06;
- Approntamento area di cantiere e predisposizione delle necessarie opere provvisorie (ponteggio);
- Verifica in loco delle misure indicate sugli elaborati grafici;
- Rifacimento pareti attrezzate dei locali cucina;
- Rifacimento completo dei locali bagno;
- Sostituzione dei serramenti interni agli alloggi: porte
- Installazione di nuovi impianti di Ventilazione Meccanica Controllata a servizio degli alloggi int. 02, 04, 06;
- Sostituzione caldaie autonome bitermiche con nuove a condensazione a servizio degli alloggi int. 02, 04, 06;
- Rifacimento degli impianti elettrici a servizio degli alloggi int. 02, 04, 06;
- Adeguamento altezza parapetti serramenti di tutti gli alloggi
- Imbiancatura degli alloggi int. 02, 04, 06;
- Pulizia alloggi int. 02, 04, 06
- Posa isolamento termico prima soletta;
- Smontaggio parapetti ballatoi esistenti;
- ciclo di risanamento – ripristino opere in C.A ammalorate
- demolizione pavimenti e massetto ballatoi
- rifacimento pavimentazione ballatoi
- montaggio nuovi parapetti ballatoi
- ripristino facciata intonacata lato ballatoi
- nuova finitura plafoni ballatoi
- installazione nuovo impianto di smaltimento acque nere fabbricato
- Ripristini di eventuali danni cagionati all'immobile e/o a terzi nel corso dei lavori
- Ripristino delle sedi viarie pubbliche e/o private, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori

STRUTTURA PROGETTO TECNICO E COPERTURA FINANZIARIA

Come si evince dall'elaborato D03, QUADRO ECONOMICO DELL' OPERA, il presente progetto prende in considerazione le opere che Aler andrà ad appaltare ed eseguire nel suo complesso, e che saranno costituite da lavorazioni facente parte del progetto VERSO CASA! e da lavorazioni complementari che non è possibile né ragionevole, dal punto di vista edile, eseguire in un secondo momento.

Pertanto, all'interno del quadro tecnico economico complessivo si andrà suddividere le voci di spesa in tre parti come indicato dalla tabella sottostante:

STRUTTURA DEL PROGETTO TECNICO		COPERTURA FINANZIARIA	DETTAGLIO IMPUTAZIONE LAVORAZIONI
PROGETTO ESECUTIVO	PROGETTO VERSO CASA!	Finanziamento Fondazione Cariplo	Opere a servizio esclusivo degli alloggi 02, 04, 06.
		Co-Finanziamento (*)	Opere complementari su parti comuni, per la quota a servizio degli alloggi 02, 04, 06
	OPERE EXTRA PROGETTO	Convenzione Comune di Lecco / Aler Bg Lc So	Opere complementari su parti comuni, per la quota a servizio dei restanti alloggi.

(*) Si specifica che **anche per la parte di Co - Finanziamento la copertura finanziaria sarà realizzata mediante i fondi di cui alla convenzione tra Comune di Lecco e Aler Bg Lc So.**

Stante quanto sopra dettagliato, all' interno dell'elaborato D03 le voci sono pertanto denominate per comodità: Finanziamento Fondazione Cariplo, Co Finanziamento e Convenzione

Ottobre 2023

A.L.E.R. BERGAMO LECCO SONDRIO
UFFICIO M.S. E PATRIMONIO