

COMUNE DI GENOVA

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA N° 106 UNITA' IMMOBILIARI

DOC. 2

RELAZIONE TECNICA

Gli immobili oggetto di intervento sono costituiti da n.° 106 unità abitative localizzate in diverse parti del territorio del Comune di Genova, come meglio individuate sulla pianta di geolocalizzazione allegata. Doc.5.

Ad eccezione di alcune unità isolate site a Voltri e nelle valli Polcevera e Bisagno, la maggior parte delle unità immobiliari si concentra nei quartieri di Pra, Sestri Ponente, Sampierdarena, San Teodoro, Lagaccio, Molassana e San Martino.

Per tutti gli immobili sono previsti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria più o meno estesi ed adeguamenti impiantistici, in funzione del loro stato di conservazione, che in generale è scarso, con impianti datati e fuori norma, finiture ormai segnate dal tempo ed in gran numero anche privi di impianto di riscaldamento. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla rifunzionalizzazione dell'unità abitativa e all'adeguamento normativo minimi indispensabili per rendere gli immobili fruibili, nel rispetto delle normative vigenti.

La quasi totalità degli immobili si trova in edifici di edilizia popolare che non presentano particolari caratteristiche architettoniche; le tipologie costruttive prevalenti sono riconducibili alla muratura portante per quegli edifici costruiti a cavallo dei primi anni del '900, e alla struttura portante in C.A. per la maggior parte edificata a cavallo degli anni 60 del XX secolo.

Per quanto riguarda la grandezza media, la maggior parte degli immobili si colloca nella fascia compresa tra i 50 e i 70 mq con un buon numero di alloggi di taglio piccolo (al di sotto dei 50 mq) ed un più esiguo numero di appartamenti tra gli 80 e i 90 mq e più.

La consistenza e le condizioni di ciascun immobile sono illustrate nelle schede esplicative nelle quali, oltre ai dati geometrici ed alle fotografie, sono stati individuati in via preliminare e schematica la tipologia dell'intervento da eseguire e la presenza o meno di eventuali criticità. Gli interventi da eseguire, applicati ai singoli immobili a seconda del loro stato, sono stati classificati nelle seguenti tipologie:

A) Intervento MINIMO: riguarda quegli immobili per i quali si ritiene sufficiente un intervento leggero, costituito da:

- ⑩ tinteggiatura di pareti e soffitti;
- ⑩ rifacimento dei rivestimenti di bagni e cucina;
- ⑩ lucidatura dei pavimenti con eventuali piccole riparazione degli stessi;
- ⑩ tinteggiatura delle porte interne con la sola sostituzione della ferramenta;
- ⑩ registrazione di finestre ed elementi oscuranti con eventuali piccole riparazioni.

B) **Intervento ORDINARIO**: riguarda quegli immobili per i quali si ritiene necessario un intervento più impegnativo rispetto a quello minimo, per cui si prevedono:

- ⑩ tinteggiatura di pareti e soffitti;
- ⑩ rifacimento dei rivestimenti di bagni e cucina;
- ⑩ lucidatura dei pavimenti con eventuali piccole riparazione degli stessi;
- la parziale sostituzione delle porte interne con la tinteggiatura di quelle in buono stato e la sostituzione della ferramenta;
- la parziale sostituzione di finestre ed elementi oscuranti con registrazione ed eventuali piccole riparazioni di quelli in buono stato.

C) **Intervento STRAORDINARIO**: riguarda quegli immobili che versano in condizioni di degrado medio/alto per i quali si ritiene necessario eseguire i seguenti interventi:

- ripresa parziale degli intonaci e successiva rasatura totale;
- ⑩ tinteggiatura di pareti e soffitti;
- ⑩ rifacimento dei rivestimenti di bagni e cucina;
- ⑩ lucidatura dei pavimenti con eventuali piccole riparazione degli stessi;
- sostituzione integrale delle porte interne e della ferramenta;
- sostituzione integrale di finestre ed elementi oscuranti.

D) **RIFACIMENTO TOTALE**: riguarda quegli immobili le cui condizioni sono tali da dover prevedere un intervento globale comprendente:

- ripresa totale degli intonaci e successiva rasatura totale;
- ⑩ tinteggiatura di pareti e soffitti;
- ⑩ rifacimento dei rivestimenti di bagni e cucina;
- rifacimento totale pavimentazioni;
- sostituzione integrale delle porte interne e della ferramenta;
- sostituzione integrale di finestre ed elementi oscuranti.

E) **MESSA A NORMA IMPIANTI**: riguarda tutti gli immobili con diversi gradi di complessità. Per tutti saranno necessari lavori di rifacimento degli impianti elettrico, idro/sanitario (compresa la dotazione standard di rubinetterie e sanitari) e gas per adeguarli alla vigente normativa. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si

passa dal mero controllo/pulizia dei corpi scaldanti ed eventuale sostituzione di valvole termostatiche e/o contabilizzatori (in presenza di un impianto centralizzato), alla revisione/sostituzione in tutto o in parte degli impianti di riscaldamento autonomi, fino alla nuova installazione di sistemi di riscaldamento laddove gli immobili ne siano privi.

Si fa presente che le schede e le indicazioni in esse contenute sono puramente indicative ed hanno come unico scopo quello di dare un quadro complessivo dello stato dell'immobile. Sarà compito ed onere del progettista effettuare sopralluoghi e indagini puntuali e rilevare per ciascun immobile l'effettivo stato di conservazione, la tipologia d'intervento da eseguire, la presenza di eventuali problematiche o di criticità. E' onere del progettista rilevare situazioni di criticità che esulano dal livello di interventi sopraindicati o eventuali problematiche strutturali, ed informare in tal caso il RuP per le decisioni necessarie.

Dal punto di vista normativo il progettista, pur tenendo conto che in massima parte la tipologia degli interventi sarà da ricondursi nell'alveo della manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e quindi in interventi che non necessitano di particolari iter autorizzativi, dovrà valutare in caso di presenza di difformità riguardo gli attuali requisiti igienico/sanitari se, con interventi di lieve entità, si possa ottenere l'adeguamento o comunque una significativa riduzione della difformità stessa, predisponendo, subordinatamente all'autorizzazione del RUP, tutta la documentazione finalizzata all'ottenimento della regolarità presso gli uffici competenti.

Lo stesso iter dovrà essere applicato nel caso in cui, lo stesso riscontri difformità edilizio/catastali non sanabili con interventi di cui sopra.

Per gli immobile vincolati dalla Soprintendenza, il progettista dovrà farsi carico delle comunicazioni necessarie.

La progettazione dovrà essere improntata a criteri di economicità ma, al tempo stesso, di durata e di facilità manutentiva per i futuri interventi, evitando quindi l'utilizzo di soluzioni e di materiali che non siano in linea con tali criteri.

Per quanto concerne la DLL ed il Coordinamento della sicurezza, si ricorda che l'appalto dei lavori sarà aggiudicato in due lotti separati, secondo quanto indicato nel Doc.6.

In particolare per le attività da svolgere in merito alla Direzione dei Lavori, che fanno capo a quanto previsto dal D.M. 49/2018, dovranno essere svolte tutte le attività e redatti i relativi documenti separatamente per ciascuno dei due lotti di intervento (consegna dei lavori, giornale

dei lavori, registro di contabilità, SAL, certificati di pagamento, certificati di fine lavori, comunicazioni di inizio e fine lavori agli uffici competenti, etc.).

Con riferimento alla sicurezza, invece, ancorchè ripetitivo per gli interventi simili il PSC dovrà essere valutato per ogni singolo cantiere e quindi riferito ad ogni immobile, salvo il caso in cui l'intervento riguardi più immobili confinanti e possa pertanto essere considerato quale un unico cantiere.