

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA  
U.O.C. LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI

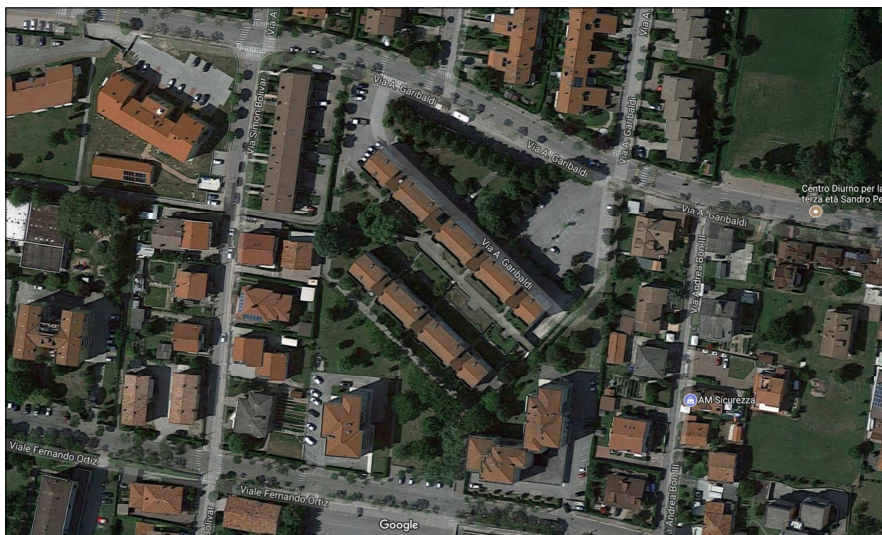
# RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE DENOMINATO 51 ALLOGGI

**COMUNE DI JESOLO**  
AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA  
U.O.C. LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI

07 novembre 2017

Prot. N° 74533

## PROGETTO ESECUTIVO



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

### RELAZIONE GENERALE

Tavola

**A01**

SCALA 1:

DATA RED. novembre 2017

C.U.P. F21H15000110004

IL PROGETTISTA

*Vavassori geom. Daniele*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

*Martini ing. Ugo*

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

*Legatto arch. Renato*

COLLABORATORI DEL PROGETTISTA:

*Montin ing. Massimo*

Ufficio Progettazione Opere Pubbliche Comune di Jesolo

30016 Jesolo (Venezia) Via S. Antonio, 11 - p.iva 00608720272

tel. 0421359249 - fax 0421359248 - e-mail [lavori.pubbltci@jesolo.it](mailto:lavori.pubbltci@jesolo.it) - [www.jesolo.it](http://www.jesolo.it)

Nome File :

Archivio File percorso

G/dlsegn/



Il Comune di Jesolo ha un Sistema di Gestione Ambientale certificato in accordo alla norma UNI EN ISO 14001



Il Comune di Jesolo ha un Sistema Qualità certificato in accordo alla norma UNI EN ISO 9002 per i seguenti uffici: Commercio, Tributi, Pianificazione e Attività Edilizia

## INDICE

---

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO E CONTESTO AMBIENTALE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>FINALITA' DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ANALISI DEL PROGETTO.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE MATERIALI .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI URBANISTICI.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>TEMPI DI ESECUZIONE.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>QUADRO TECNICO – ECONOMICO .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>QUADRO ECONOMICO .....</b>	<b>11</b>

## 1 PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Jesolo, da tempo persegue l'obiettivo di sistemazione ed adeguamento degli edifici residenziali al fine di rendere gli ambienti più consoni per le persone che vi abitano, al fine di salvaguardare il patrimonio immobiliare adibito al sociale.

Il fabbricato denominato "51 alloggi", ubicato in Jesolo Paese, Via F. Ortiz n. 6-16, venne realizzato nella seconda metà degli anni ottanta, ad oggi nessun lavoro di ristrutturazione è stato fatto, sono stati realizzati piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Con il presente progetto si intende sistemare il complesso abitativo mediante una ristrutturazione edilizia che prevede sull'edificio posto a nord la sistemazione per gli appartamenti dell'ala est, della copertura, la sostituzione dei serramenti per installazione di cappotto isolante da cm 12, ripassatura delle coperture nei vani scala con sostituzione delle tegole rotte, ed eventuali piccoli interventi di muratura su intonaci scrostati dovuta ad infiltrazione dell'acqua.

## **2 STATO DI FATTO E CONTESTO AMBIENTALE**

L'edificio si presenta come una costruzione in due blocchi in cemento armato e muratura con una piastra al piano scantinato dove sono ubicati i garage, 2 piani fuori terra per il blocco "B" e 3 piani fuori terra per il blocco "A".

L'involucro edilizio si trova in uno stato di conservazione mediocre, la copertura dell'intero complesso è priva di isolamento e la facciata nord-ovest del blocco "A" risulta in uno stato carente causa l'aggressione degli agenti atmosferici sulla parete.

Si è pertanto valutata la necessità di intervenire nella copertura negli infissi, realizzazione del cappotto, nell'ala est che comprende 12 appartamenti e sostituzione dei serramenti dei vani scale 1 e 2 del blocco "A".

### **3 FINALITA' DELL'INTERVENTO**

Il presente progetto ha lo scopo di effettuare il risanamento della copertura del complesso abitativo prevedendo altresì la sostituzione dei serramenti dell'ala est del blocco "A" .

Il progetto rientra nella progettazione opere pubbliche da finanziare con il fondo pluriennale vincolato 2016 per un importo pari a Euro 350.000,00.

## 4 ANALISI DEL PROGETTO

I lavori da eseguire si possono sintetizzare come segue:

- Demolizione della copertura del complesso, blocco "A"
- Taglio e asportazione dei davanzali esistenti;
- Installazione di nuovi davanzali di lunghezza appropriata alla realizzazione del cappotto esterno di cm. 12
- Demolizione serramenti dell'ala est e dei vani scale 1 e 2 del blocco "A";
- Posa in copertura di guaina bituminosa a doppio strato fino ad una altezza di cm 80 lungo i muri perimetrali e zona grondaie e su le falde per l'intera superficie;
- posa in opera di manto di copertura costituito da un pannello monolitico coibentato;
- ripassatura delle coperture nelle zone dei vani scala con sostituzione delle tegole rotte;
- Fornitura e posa in opera di serramenti esterni per le abitazioni in pvc;
- Fornitura e posa di serramenti in alluminio taglio termico per i vani scale
- Fornitura e posa in opera di isolamento esterno a cappotto dello spessore di cm 12;
- Rimozione e riposa pluviali esistenti con eventuale sostituzioni degli ancoraggi per posa in opera di isolamento esterno a cappotto;
- Posa di scossalina o conversa in lamiera di acciaio zincato per copertura linee di gas;
- Alcuni lavori di rifinitura;
- Noleggio n. 1 gru per 90 giorni;
- Adempimenti ai criteri di sicurezza.

## **5 DESCRIZIONE MATERIALI**

Per la realizzazione delle opere previste dal presente progetto saranno impiegati i materiali riportati all'interno delle voci di capitolato, accettati dalla direzione lavori in cantiere, con caratteristiche e di qualità identica o superiore di quella prevista.

## **6 COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI URBANISTICI**

La Destinazione urbanistica delle aree oggetto dell'intervento è la seguente: Zona residenziale esistente "B 1.2".



## **7 TEMPI DI ESECUZIONE**

L'intervento potrà essere realizzato durante il periodo estivo.

Per la realizzazione dell'intervento si prevede saranno necessari circa 90 giorni.

## **8 QUADRO TECNICO – ECONOMICO**

Con riferimento al computo metrico estimativo redatto sono stati definiti i costi delle lavorazioni e conseguentemente è stato redatto il seguente quadro di spesa riepilogativo dell'opera.

L'opera sarà finanziata con somme proprie a disposizione dell'amministrazione comunale.

## 9 QUADRO ECONOMICO

Codice	Descrizione	Parziale	Importo
A	Somme A		
A1	Lavori a misura	€283.922,80	
A2	Costi della sicurezza(Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)	€8.155,55	
TA	Sommano	€292.078,35	€292.078,35
IBA	Importo soggetto a ribasso		€283.922,80
B	Somme B		
B1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura		€3.000,00
B4	Imprevisti		€9.647,24
B7	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente		€10.000,00
B8	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento e di verifica e validazione		€5.841,57
B9	Spese di gara		€225,00
B12	I.V.A ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		€29.207,84
TB	Totale somme a disposizione dell'Amministrazione		€57.921,65
R	Riepilogo		
R1	Importo soggetto a ribasso		€283.922,80
R2	Ribasso contrattuale del ...%		€0,00
R4	Oneri della sicurezza (Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)		€8.155,55
R5	Somme a disposizione dell'Amministrazione (Somme B)		€57.921,65
ICO	<b>Prezzo complessivo dell'opera</b>		€350.000,00
M	<b>MANODOPERA</b>		
M1	Importo manodopera inclusa nei lavori		€65.409,52
M2	Importo manodopera inclusa nella sicurezza		€0,00
TM	Totale manodopera		€65.409,52
S	<b>SICUREZZA</b>		
TS	Totale oneri della sicurezza		€8.155,55

Il progettista

Vavassori geom. Daniele