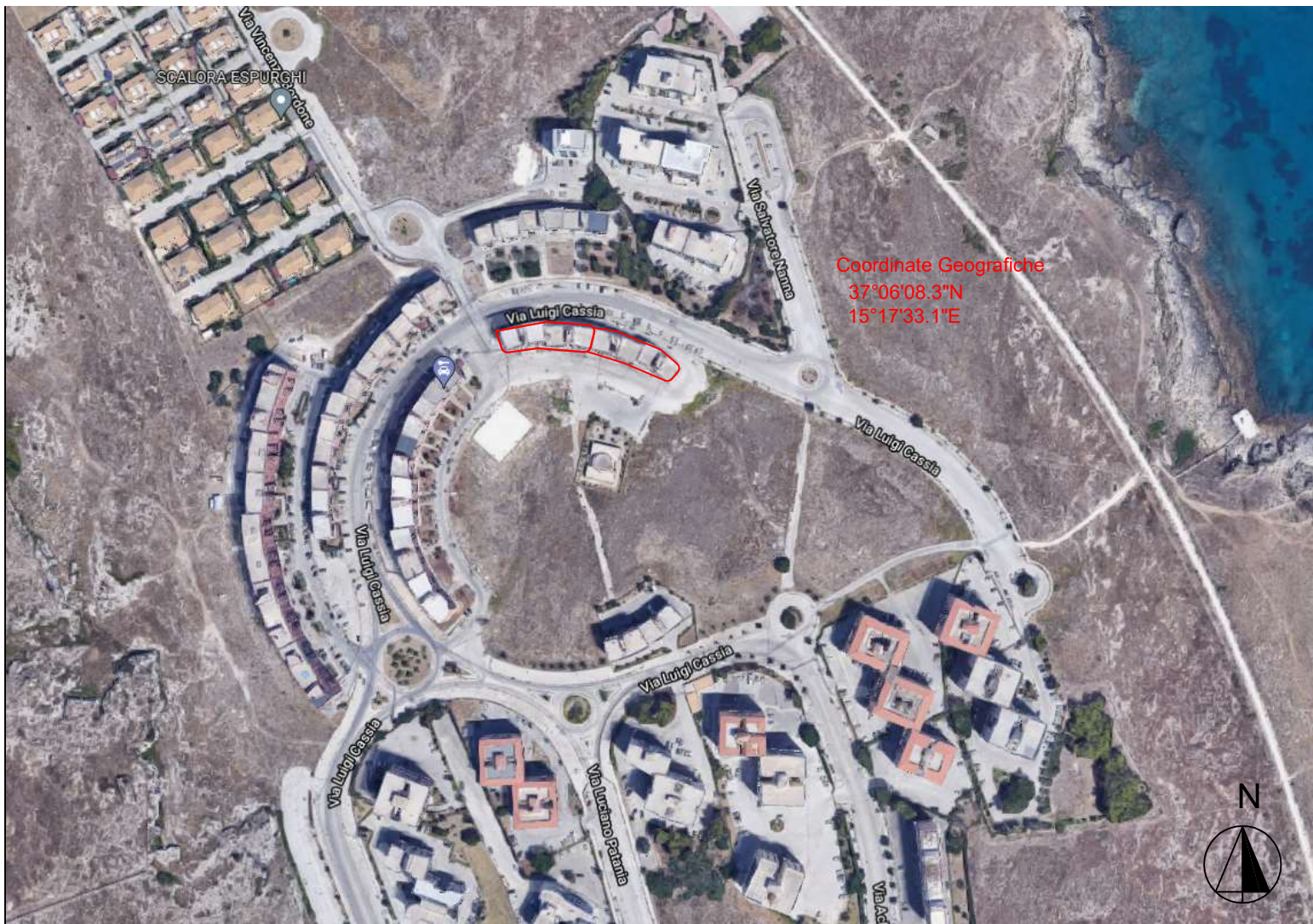




Coordinate Geografiche  
37°06'08.3"N  
15°17'33.1"E



Unione Europea



**ISTITUTO AUTONOMO  
CASE POPOLARI**

PROVINCIA DI SIRACUSA

Via Augusto Von Platen n. 37 - 96100 SIRACUSA  
Telefono 0931-707111 - Fax 0931-66931

CUP\_I39J21017770006

DATA  
Gennaio 2023

ELABORATO  
**08**

SCALA  
Varie

# **BANDO PNRR COMUNE DI SIRACUSA**

**LAVORI DI RECUPERO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**22 ALLOGGI - VIA CASSIA CIV. 40 - 42**

OGGETTO ELABORATO

**Relazione Tecnica**

C.T.R. SICILIA  
MAPPA CATASTALE  
GOOGLE MAPS

Progettista

Arch. Antonio Tripi

Responsabile Unico Procedimento  
Arch. Salvatore Campisi

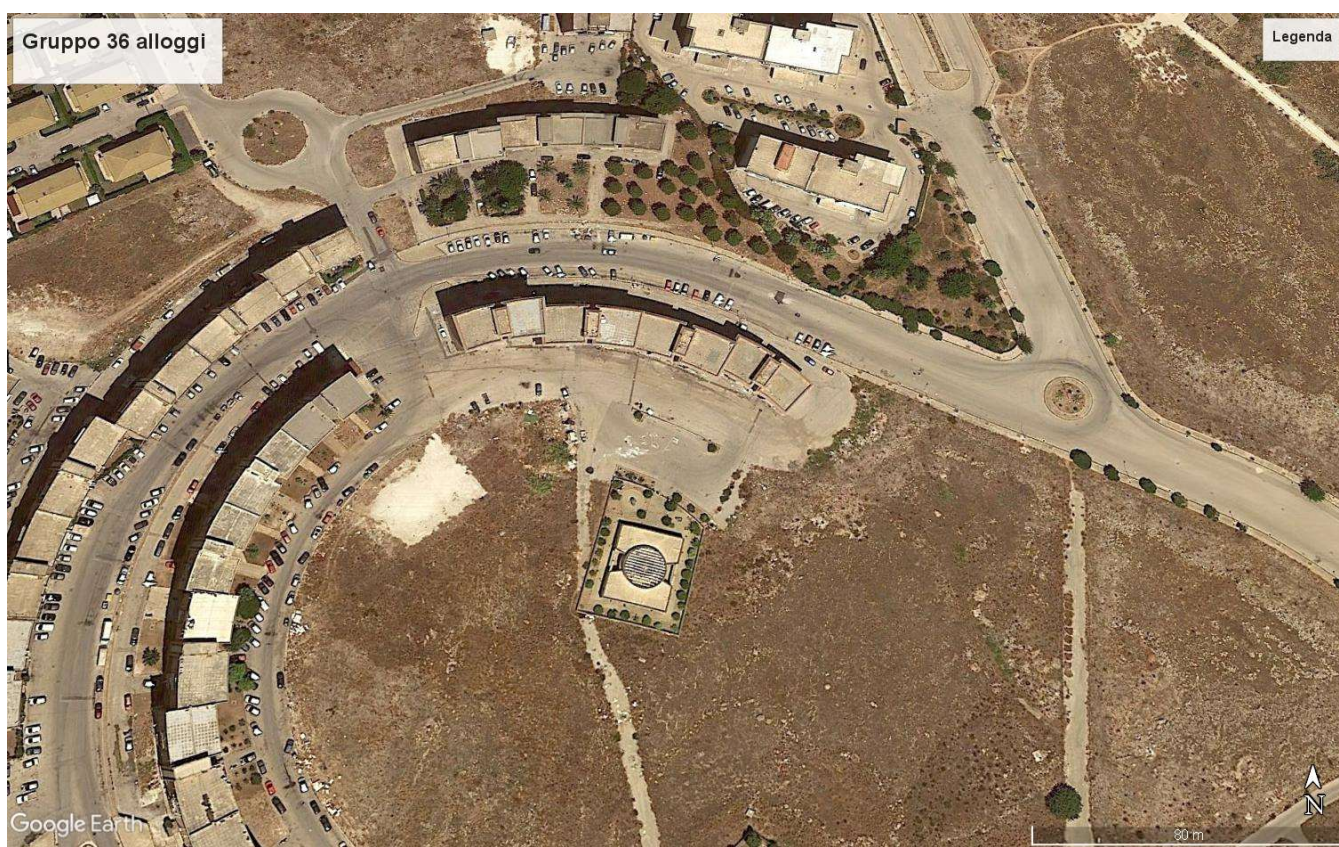
# **Progetto: di manutenzione straordinaria degli edifici siti in Siracusa via L. Cassia n.40 - 42 facenti parte del gruppo 36 alloggi**

## **RELAZIONE TECNICA**

**Gruppo 36 alloggi**

**civico 40**

**civico 42**



### **1. Premesse**

Veniva affidava, al sottoscritto arch. Antonio Tripi, di redigere un progetto di grado esecutivo incentrato sul recupero delle parti comuni, con elementi di riqualificazione energetica dell'involucro esterno, i due 2 edifici attigui sono ubicati in Siracusa via Luigi Cassia n.40 e n.42 facenti parte del gruppo di n. 36 alloggi.

A tal fine il dirigente dell'Area Tecnica dava disposizioni sulla localizzazione degli edifici e sul tipo di intervento da progettare.

### **2. Descrizione degli edifici**

Gli edifici sono composti da due corpi di fabbrica di forma leggermente curva, regolare a schiera, con un lato in comune e leggermente sfalsati.

Il civico 40 è composto da n.6 piani oltre il piano terra, per un totale di n.12 alloggi oltre a n.2 mini alloggi a piano terra, per complessivi alloggi n. 14;

Il civico 42 è composto da n.5 piani oltre il piano terra, per un totale di n.10 alloggi oltre a n.2 mini alloggi a piano terra, per complessivi alloggi n. 12

Gli alloggi al civico 40 si estendono per una superficie residenziale di mq. 115,00 oltre a mq. 24,00 di superficie non residenziale.

Gli alloggi al civico 42 si estendono per una superficie residenziale di mq. 95,00 oltre a mq. 18,00 di superficie non residenziale.

Gli edifici hanno copertura a terrazzo piano calpestabile.

Il progetto è costituito da due corpi di fabbrica così come sopra citato, concepito da un totale di n. 22 alloggi oltre 4 mini alloggi al piano terra, per un totale n. 26 di alloggi

### **3. Descrizione dello stato di fatto degli edifici.**

Dopo una analisi e valutazione dello stato conservativo degli edifici, si è dato atto che le opere da eseguire riguardano principalmente il miglioramento delle coperture, dei prospetti, degli infissi esterni ed una maggiore protezione dei parapetti del terrazzo e dei balconi in cemento armato.

Gli edifici sono privi di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a caldaia.

La climatizzazione di parte delle unità abitative avviene autonomamente per mezzo di pompe di calore. Una buona parte dell'energia che serve a riscaldare e/o raffrescare gli alloggi, viene dispersa dalle pareti, dalla copertura e dalle finestre.

#### **4. Criteri e tipologia di interventi.**

Le tipologie di interventi previsti riguardano principalmente un incremento dell'efficienza energetica degli edifici.

Gli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica U riguardano:

- involucro edilizio;
- coibentazione della copertura;
- monoblocchi termoisolanti;
- davanzali termici;
- infissi in pvc;

Gli interventi di recupero previsti sono da ricomprendersi tra quelli atti a migliorare le performance energetiche dell'alloggio e del fabbricato così da diminuire i costi di gestione del locatario.

Le tipologia di lavori congruente con tali obiettivi sono quelli di seguito elencati:

- interventi di riqualificazione energetica attuati migliorando l'involucro del fabbricato così da diminuire le dispersioni termiche, con l'impiego di intonaci altamente coibenti, con la posa in opera di intonaco a cappotto.

Si prevede la sostituzione dei monoblocchi termoisolanti, serramenti realizzati con profili in pvc, con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,0 W/(m<sup>2</sup>/K) con vetri termoacustici isolanti (vetrocamera), conformi alle norme di sicurezza dettate dalla norma UNI 7697, con caratteristiche termoisolanti secondo quanto indicato dal D.lgs. 192/05 all. C punto 4 e s.m.i., con davanzali e/o soglie termici.

La copertura verrà eseguita con nuovo pacchetto termico, 1 primo strato di guaina, 2 posa di pannelli isolanti da 3 cm con guaina preaccoppiata, massetto e pavimentazione.

Le performance energetiche raggiungibili con tale tipologia di intervento saranno idonee ad adire al passaggio ad una classe superiore di quella attualmente esistente.

Nel contempo sono stati previsti delle lavorazioni al fine di proteggere e conservare alcuni elementi strutturali esterni, pilastri, travi, sottobalconi e parapetti ecc..

#### ***4 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LAVORI PREVISTI***

Gli interventi previsti negli edifici possono riassumersi sinteticamente;

- formazione di ponteggi, area di lavoro e opere provvisorie per la sicurezza durante le lavorazioni, sia degli operai che delle persone che abitano il plesso;
- risanamento di tutti gli elementi in cemento armato quali, sotto balconi, balconi, travature esterne ed elementi verticali (pilastri);

1. demolizione del pacchetto pavimento torrino e sostituzione dello stesso come segue:

1. demolizione di tutto il pacchetto esistente (piastrelle, massetti, guaine ecc. fino al rinvenimento dell'estradosso del solaio;
2. Formazione di massetto coibentante in pendenza con altezza media di cm.7,00 mediante pannelli isolanti da 3 cm;
3. Formazione di barriera vapore con fogli in polipropilene spessore mm.4;
4. Formazione di massetto per pavimento spessore 4-6 cm.;
5. Formazione di giunti tecnici e angolari con nastro gommatizzato e successiva impermeabilizzazione con strato di rivestimento elasto-cementizio;
6. Massetto pavimentazione con spianata di malta;
7. Pavimentazione con piastrelle posate in opera con collante;
8. Sostituzione degli infissi esterni con serramenti realizzati con serramenti in

profili in pvc e vetro termoisolante (vetro camera).

9. realizzazione di isolamento delle facciate con sistema a cappotto, dato finito di rasatura e finitura con intonaco minerale silossanico.
10. Interventi su tamponamenti con metodo di rinforzo antiribaltamento, collegamento di queste con le travi e i pilastri di prossimità.
11. Altre opere di finitura.

Le opere previste, sono state suddivise in due categorie:

1. Opere edili
2. Opere provvisoriale di sicurezza

Nella seconda categoria sono stati calcolati analiticamente gli oneri previsti per la sicurezza da non assoggettare a ribasso d'asta. Essi riguardano opere quali recinzioni, ponteggi, tettoie, servizi igienici, cartellonistica ecc. necessari per la realizzazione dei lavori previsti.

## **6. Quadro economico.**

Il quadro di spesa generale è dedotto dal modello Q.T.E così come prescritto dalla circolare e di seguito riportato:

|                          |                                    |            |   |                     |
|--------------------------|------------------------------------|------------|---|---------------------|
| A                        | Lavori a base d'asta               | A          | € | 889.261,00          |
| B                        | Oneri della sicurezza              | B          | € | <u>158.719,00</u>   |
| C                        | Totale complessivo                 | C=A+B      | € | 1.047.980,00        |
|                          | Competenze tecniche                | 10% < di C | € | 94.704,00           |
|                          | Oneri per conferimento a discarica |            | € | 20.720,00           |
|                          | Imprevisti circa                   | 7% < di C  | € | 73.798,00           |
|                          | IVA                                | 10% di C   | € | 104.798,00          |
| <b>TOTALE INTERVENTO</b> |                                    |            | € | <u>1.342.000,00</u> |

Diconsi euro Unmillionetrecentoquarantaduemila/00.

## **7. Conclusioni.**

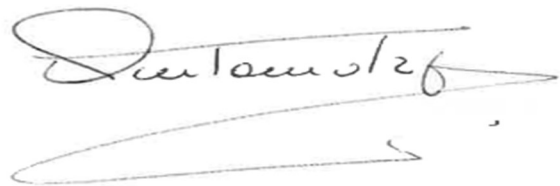
Il progetto esecutivo è stato definito secondo le indicazioni fornite dal Responsabile del procedimento. I prezzi unitari, applicati alle singole categorie di lavoro, sono stati desunti sia dal prezzo della Regione Siciliana, aggiornato ai sensi del c.2 art.26 D.L. n.50 del 17.05.2022, sia da apposite analisi, considerando i costi della manodopera, dei materiali e dei noli correnti sul mercato.

**Allegati.**

- 1- elaborato grafico
- A- relazione tecnica
- B- analisi prezzi
- C- elenco prezzi
- D- computo metrico
- E- stima inc. manodopera
- F- allegato fotografico

**IL PROGETTISTA**

*(Arch. Antonio Tripi)*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Tripi', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.