



COMUNE DI PADOVA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

RECUPERO ALLOGGI DI ERP: LOTTO 3

IMPORTO COMPLESSIVO: € 150.000,00

Cod.
LLPP EDP 2021/122

Data
16/09/2021

CUP

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

Progettisti

Ing. Arch. Fabiana Gavasso
Arch. Fabio Agostini
Dott. Arch. Fabiola Rigon

Rup

Arch. Stefano Benvegnu'

Capo Settore

Ing. Emanuele Nichele

OGGETTO: LLPP EDP 2021/122 Progetto di recupero alloggi in concessione e alloggi ERP. Lotto 3.

RELAZIONE TECNICA

A seguito della decisione dell'Amministrazione Comunale di togliere una serie di alloggi, liberi e non venduti nei precedenti anni, dal piano di vendita, c'è la necessità di ristrutturare gli stessi per poterli assegnare nuovamente. Tale bisogno riguarda anche altri appartamenti di proprietà del Comune di Padova dati in concessione e attualmente liberi in attesa di lavori.

Il progetto prevede di affidare tutte le diverse categorie di opere con un unico appalto in modo da gestire i lavori come una serie di piccoli cantieri di risanamento conservativo.

All'appaltatore verrà chiesto di eseguire preventivamente un sopralluogo all'interno di un certo numero di alloggi (fino 4 o 5 per volta) e di redigere un crono programma dei lavori che permetterà di fornire alle Politiche Abitative una tempistica di massima per organizzare l'assegnazione degli alloggi alle famiglie.

Gli appartamenti sono localizzati prevalentemente in Comune di Padova con poche eccezioni nei comuni limitrofi.

I lavori di recupero saranno finalizzati ad eliminare il rischio dovuto all'utilizzo di impianti fuori norma, a migliorare le condizioni igieniche dei bagni.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Di seguito si elencano le principali opere suddivise per categorie:

- le opere edili interne sono principalmente finalizzate al ripristino e risanamento delle murature (demolizioni e rifacimento intonaci, raschiature vecchie tinte, rasature, tinteggiature ecc.); le demolizioni di murature sono previste nel caso di accorpamento di due alloggi per crearne uno di maggiori dimensioni, in casi particolari potrà essere necessario demolire pavimenti e rifare gli stessi, in caso di alloggi fortemente degradati si potrà ristrutturare completamente l'appartamento (solo in tal caso le assistenze murarie agli impianti saranno contabilizzate a parte);
- le opere di falegnamerie riguardano principalmente la manutenzione e/o sostituzione puntuale di alcuni serramenti e nel caso di ristrutturazione completa dell'appartamento la sostituzione di tutti i serramenti (quelli esterni saranno del tipo basso emissivo);

- le opere relative agli impianti termici riguardano soprattutto sostituzioni di caldaie con conseguente intubaggio di canna fumaria, sostituzione di termosifoni e nel caso di ristrutturazione completa dell'appartamento il rifacimento completo dell'impianto termico;
- le opere relative agli impianti idrici riguardano soprattutto sostituzioni di vasche con docce, sostituzione di sanitari e nel caso di ristrutturazione completa dell'appartamento il rifacimento completo dell'impianto idrico e dei bagni;
- le opere relative agli impianti elettrici riguardano soprattutto la manutenzione e/o sostituzione puntuale di alcuni interruttori o prese, la redazione di rispondenza dell'impianto elettrico (ove non si fosse in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto), nel caso di messa a norma la sostituzione dell'interruttore generale con magnetotermico, differenziale e inserimento scaricatori, la verifica della sezione dei cavi e della terra delle prese ecc. e nel caso di ristrutturazione completa dell'appartamento il rifacimento completo dell'impianto elettrico.

Il computo metrico ha carattere indicativo, le opere saranno definite nel dettaglio alloggio per alloggio. Per tutte le lavorazioni non previste nel computo si farà riferimento all'elenco prezzi unitari.

IMPORTO DELL'OPERA

	IMPORTO LAVORI	
1	DEMOLIZIONI E SCAVI	€ 3.750,00
2	IMPIANTI ELETTRICI	€ 8.912,00
3	IMPIANTI IDROSANITARI	€ 4.860,00
4	IMPIANTI TERMICI	€ 20.568,00
5	INTONACI	€ 2.000,00
6	MASSETTI E SOTTOFONDI	€ 1.050,00
7	MURATURE E TRAMEZZE	€ 621,10
8	OPERE DA PITTORE	€ 53.000,00
9	OPERE IN LEGNO	€ 8.737,80
10	PAVIMENTI INTERNI	€ 12.890,00
11	SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO	€ 5.920,00

12	ONERI DI SICUREZZA	€	4.224,00
	TOTALE IMPORTO A BASE DI GARA	€	126.532,90
	SOMME A DISPOSIZIONE		
	IVA 10%	€	12.653,29
	INCENTIVO ALLA PROGETTAZIONE 2%	€	2.530,66
	ACCORDO BONARIO 3%	€	3.795,99
	IMPREVISTI	€	262,16
	SPESE TECNICHE	€	4.000,00
	CONTRIBUTO ANAC	€	225,00
	TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE	€	23.467,10
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€	150.000,00

Padova 28 settembre 2021

Il Responsabile del Progetto
ing. arch. Fabiana Gavasso

Il Responsabile del Procedimento
arch. Stefano Benvegnù