



# COMUNE DI PADOVA

---

## SETTORE LAVORI PUBBLICI

### RECUPERO ALLOGGI IN CONCESSIONE E ALLOGGI DI ERP

IMPORTO COMPLESSIVO: € 180.000,00

<div>Cod. LLPP 2019</div> <div>Data 17/06/2019</div>	CUP	<div>Elaborato</div> <div><b>RELAZIONE TECNICA</b></div>	
<div>Progettisti</div> <div>Ing. Arch. Fabiana Gavasso Arch. Fabio Agostini Dott. Arch. Fabiola Rigon</div>	<div>Rup</div> <div>Arch. Stefano Benvegnu'</div>	<div>Capo Settore</div> <div>Ing. Massimo Benvenuti</div>	

**OGGETTO:** Progetto di recupero alloggi in concessione e alloggi di ERP.

## **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. Attualmente gli alloggi in concessione sono 197, 108 di proprietà e 89 in locazione da privati e/o enti. Gli alloggi in locazione necessitano anche di manutenzione ordinaria (quella da porre a carico degli inquilini sarà risarcita dagli stessi).

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 e avere a disposizione tutte le tipologie di lavori necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

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. Mentre per la manutenzione ordinaria, le segnalazioni raccolte dalle politiche abitative verranno trasmesse all'appaltatore che comunicherà la data dell'intervento (anche in relazione al grado d'urgenza).

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

I lavori recupero saranno finalizzati ad eliminare il rischio dovuto all'utilizzo di impianti fuori norma, a migliorare le condizioni igieniche dei bagni e dove possibile a migliorare la classe energetica dell'intero edificio.

## **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 edili esterne riguardano la ripassatura dei manti di copertura di piccole dimensioni, il ripristino di recinzioni e pavimentazioni esterne, l'eventuale realizzazione di rivestimenti esterni a cappotto;
- le opere di falegname 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**

	<b>IMPORTO LAVORI</b>	
1	DEMOLIZIONI E SCAVI	€ 6.375,00
2	IMPERMEABILIZZAZIONI, COIBENTAZIONI	€ 2.499,00
3	IMPIANTI ELETTRICI	€ 7.480,00

4	IMPIANTI IDROSANITARI	€	8.590,00
5	IMPIANTI TERMICI	€	33.000,00
6	INTONACI	€	2.200,00
7	MASSETTI E SOTTOFONDI	€	2.100,00
8	MURATURE E TRAMEZZE	€	1.695,00
9	OPERE DA PITTORE	€	59.714,00
10	OPERE DI LATTONIERE	€	2.560,00
11	OPERE EDILI E ASSISTENZE MURARIE	€	4.585,00
12	OPERE IN LEGNO	€	4.080,00
13	PAVIMENTI INTERNI	€	3.180,00
14	SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO	€	11.100,00
15	ONERI DI SICUREZZA	€	4.400,00
	<b>TOTALE IMPORTO A BASE DI GARA</b>	<b>€</b>	<b>153.558,00</b>
	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
	IVA 10%	€	15.355,80
	INCENTIVO ALLA PROGETTAZIONE 2%	€	3.071,16
	ACCORDO BONARIO 3%	€	4.606,74
	IMPREVISTI	€	183,30
	SPESE TECNICHE	€	3.000,00
	CONTRIBUTO ANAC	€	225,00
	<b>TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€</b>	<b>26.442,00</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA</b>	<b>€</b>	<b>180.000,00</b>

Padova 25 giugno 2019

Il Responsabile del Progetto  
ing. arch. Fabiana Gavasso

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Stefano Benvegnù