



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari

**INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S. ELIA A
CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ AREA**

FASE II - 2° STRALCIO

CUP J24B15000040002

ANNO 2017

Lotti 1-2-3-4-5-6

Progetto esecutivo

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Progettista

Ing. Giulio Barca

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulio Barca

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DEFINIZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI	5
3. QUADRO TECNICO ECONOMICO	12
4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA	13
5. LAVORAZIONI PREVISTE.....	13
6. PIANI DI SICUREZZA	14

1. PREMESSA

Con Accordo di Programma RAS – AREA del 28.10.2015, prot 40506 rep. 36 l'Azienda si è impegnata alla realizzazione degli "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S.ELIA A CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ DI AREA – FASE II - 2° Stralcio", per uno stanziamento complessivo di € 5.000.000, in naturale prosecuzione delle attività già definite con l'accordo di programma del 19.06.2015, per il quale era stato previsto un finanziamento di € 5.303.874,52 e le cui attività sono attualmente in fase esecutiva.

Viste le ipotesi di profonde trasformazioni urbanistiche del quartiere, che vedono impegnate l'Azienda, la RAS e il Comune di Cagliari e che contemplano anche la demolizione, integrale o parziale del complesso "Del Favero", si ritiene opportuno destinare nell'immediato, a lavori urgenti di manutenzione, riparazione e messa in sicurezza, una quota parte dello stanziamento complessivo, pari a € 3.000.000,00. La quota residua verrà indirizzata ad attività diverse, destinate comunque ai fabbricati e agli alloggi del quartiere, ivi compresa l'eventuale sostituzione o rinnovamento dei serramenti del complesso "Del Favero".

Al fine di consentire la partecipazione alle piccole e medie imprese e garantire la contemporanea esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs 50/2016, si prevede l'articolazione del progetto in sei lotti distinti e indipendenti, dotati di singola autonomia funzionale.

Il presente progetto esecutivo viene pertanto redatto ai fini della definizione degli accordi quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base ai quali affidare, in un periodo di tempo della durata di dodici mesi, i lavori urgenti di manutenzione e riparazione degli immobili di proprietà dell'AREA ubicati nel quartiere di S. Elia, in particolare in continuità con gli interventi in corso d'esecuzione di cui sopra, in relazione ai lotti riportati nel seguito della presente relazione.

- **Lotto 1** Complesso delle Lame (Palazzo Bodano e Palazzo Gariazzo);
- **Lotto 2** Complesso delle Lame (Palazzo Puddu), Complesso delle Torri (via Schiavazzi civ. 46 e piazza Pigafetta);
- **Lotto 3** Complesso delle Torri (piazza Casati, via Livingstone, piazza De Gama, piazza Stanley, piazza da Verrazzano);
- **Lotto 4** Complesso degli Anelli (anello via Schiavazzi);
- **Lotto 5** Complesso degli Anelli (anello via Utzeri);
- **Lotto 6** Complesso del Favero.

Si definiscono le tipologie generali di intervento, la quantificazione degli importi necessari per far fronte agli interventi ed il periodo di tempo di riferimento, sulla base degli obiettivi Aziendali ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Il complesso "Del Favero" è composto da 14 fabbricati multipiano che si articolano sulle piazze "De Muro", "Falchi" e "Lao Silesu". Gli alloggi sono del tipo duplex con scala interna e ingressi su ballatoio. L'altezza massima è di circa 30 m, la superficie coperta complessiva di circa 7.060 mq. Nel complesso sono presenti 9 vani scala costituenti accesso indipendente ai vari blocchi, il cui torrino di copertura sarà oggetto di

intervento. In origine erano presenti, per ciascun vano scala, due impianti ascensore. Attualmente solo parte degli ascensori è funzionante

Il complesso “Delle Lame” è composto da tre fabbricati multipiano della tipologia in linea. Complessivamente si compone di 433 alloggi suddivisi in maniera omogenea nei tre immobili. L'altezza massima è di circa 35 m, la superficie coperta complessiva di 5.300 mq. In ciascun fabbricato sono presenti 5 vani scala costituenti accesso indipendente, il cui torrino di copertura sarà oggetto di intervento. In origine erano presenti, per ciascun vano scala, due impianti ascensore. Attualmente solo parte degli ascensori è funzionante.

Il complesso “Degli Anelli” è composto da fabbricati multipiano a tre o quattro livelli fuoriterza, articolati planimetricamente in due anelli paralleli; l'anello basso è prospiciente la via Schiavazzi, e l'anello alto è prospiciente la via S. Utzeri. L'altezza massima è di 12 metri circa, la superficie coperta complessiva 15.600 mq.

Il complesso “Delle Torri” è composto da fabbricati multipiano della tipologia a torre, serviti da vani scala che li collegano a catena; planimetricamente si sviluppano intorno alle piazze “Da Verrazzano”, “Stanley”, “Vasco de Gama”, “Casati”, “Pigafetta” e alla via “Livingstone”. L'altezza massima è di circa 36 metri, la superficie coperta complessiva circa 8.000 mq.

2. DEFINIZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI

Ciascun lotto distinto e indipendente, come rappresentato graficamente e analiticamente nel seguito della presente relazione, è dotato di singola autonomia funzionale.

Il **Lotto 1** comprende:

- palazzo Bodano e Palazzo Gariazzo, 2 fabbricati in linea situati ad ovest ed al centro del complesso delle Lame; Compresa le relative pertinenze;

Il **Lotto 2** comprende:

- palazzo Puddu, il fabbricato est del complesso delle Lame, e 14 fabbricati del complesso delle Torri prospicienti la via Schiavazzi civ. 46 e piazza Pigafetta; comprese le relative pertinenze;

Il **Lotto 3** comprende:

- 25 fabbricati del complesso delle Torri prospicienti le piazze “Da Verrazzano”, “Stanley”, “Vasco de Gama”, “Casati” e la via Livingstone; comprese le relative pertinenze;

Il **Lotto 4** comprende:

- i fabbricati del complesso degli Anelli prospicienti la via Schiavazzi; comprese le relative pertinenze;

Il **Lotto 5** comprende:

- i fabbricati del complesso degli Anelli prospicienti la via S. Utzeri; comprese le relative pertinenze;

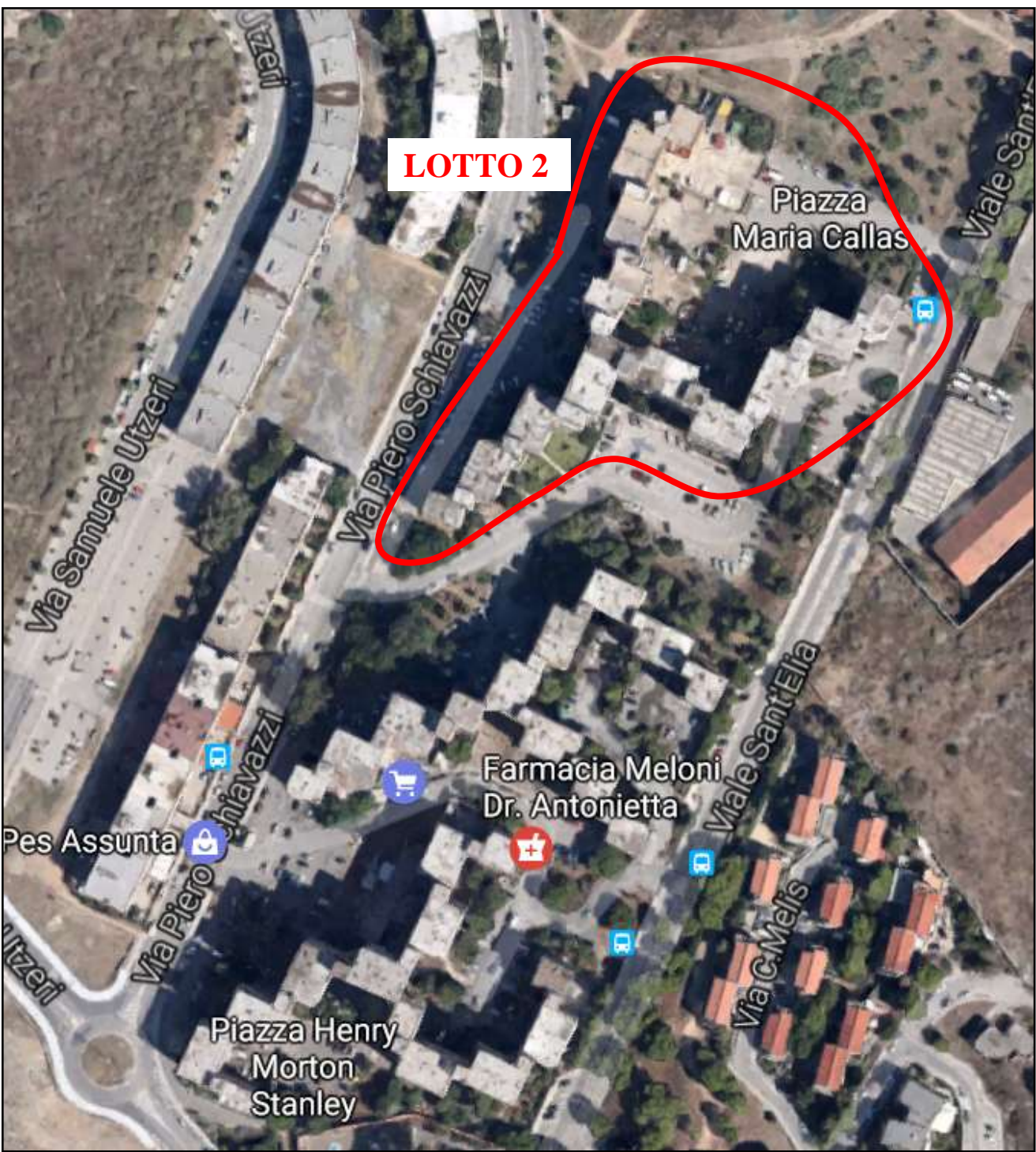
Il **Lotto 6** comprende:

- i 14 fabbricati del complesso del Favero; comprese le relative pertinenze.

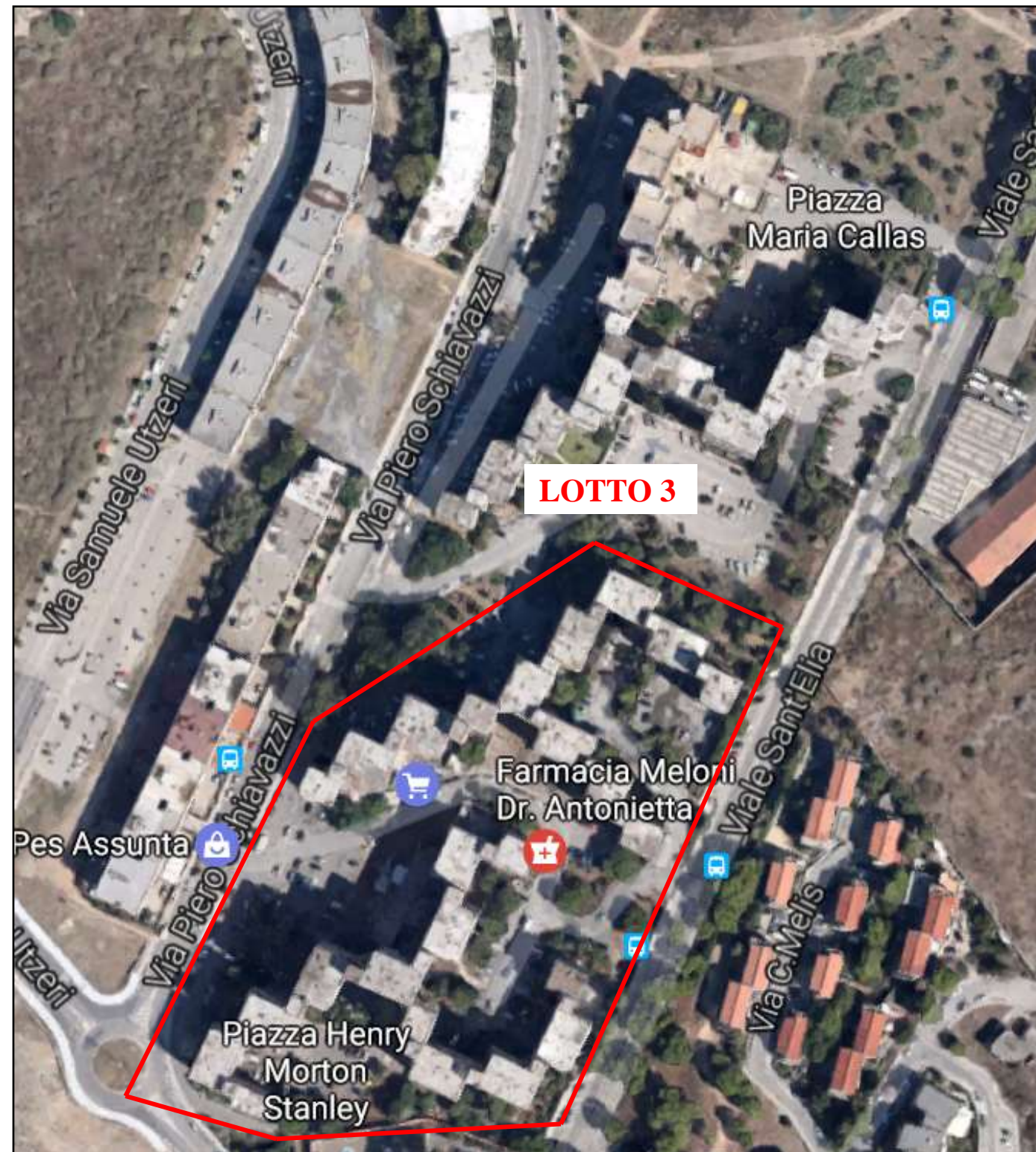
LOTTO 1



LOTTO 2



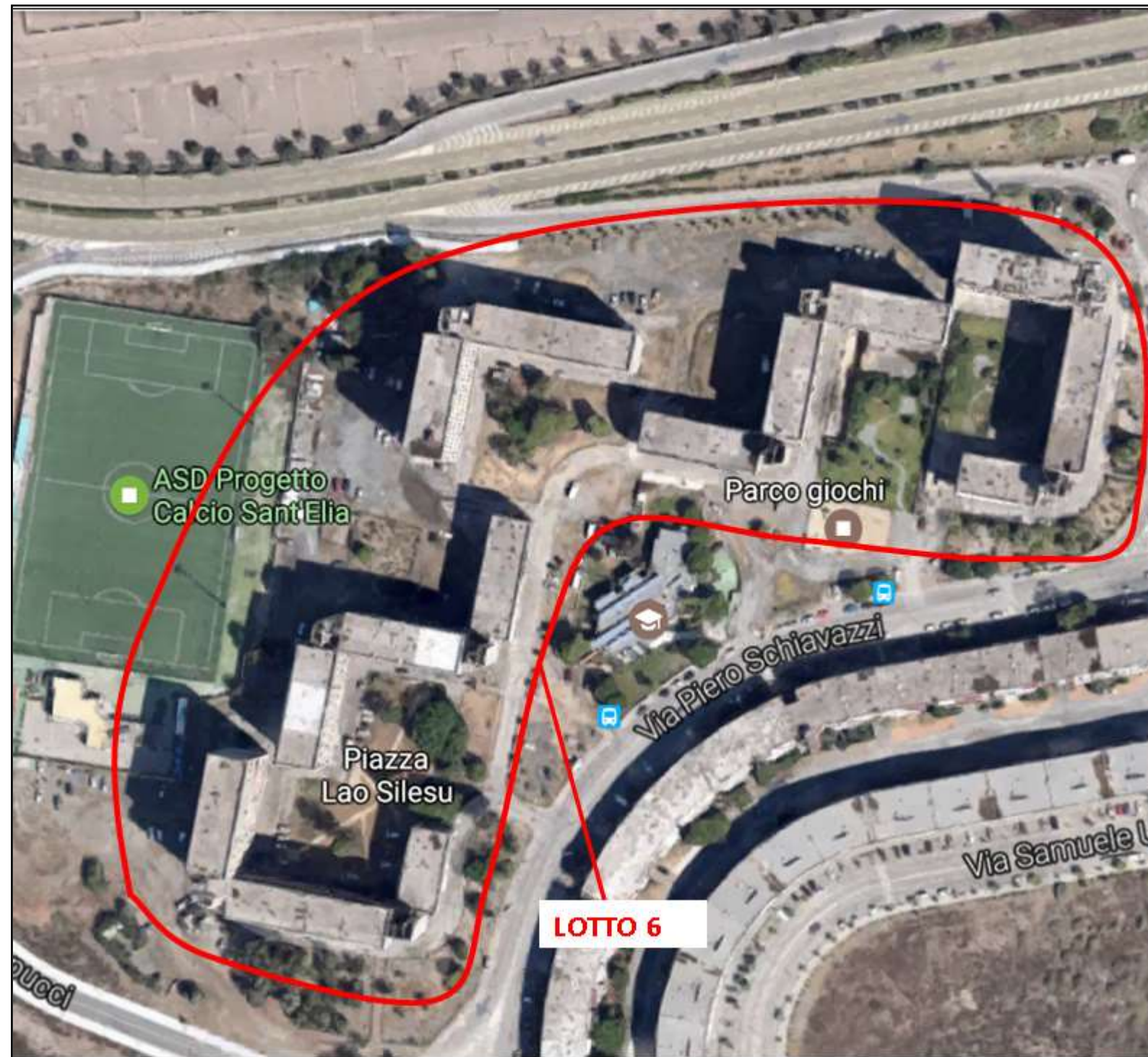
LOTTO 3







LOTTO 6



3. QUADRO TECNICO ECONOMICO

Si riportano di seguito il quadro tecnico economico dell'intero progetto e di ciascun lotto.

			Stanziamiento complessivo	Progetto LOTTO 1 - PALAZZI BODANO E GARIAZZO	Progetto LOTTO 2 - PALAZZO PUDDU, VIA SCHIAVAZZI 46 E PIAZZA PIGAFETTA	Progetto LOTTO 3 - PIAZZA CASATI, VASCO DE GAMA, STANLEY, VIA LIVINGSTONE	Progetto LOTTO 4 - ANELLO DI VIA SCHIAVAZZI	Progetto LOTTO 5 - ANELLO DI VIA S. UTZERI	Progetto LOTTO 6 - DEL FAVERO
LAVORI									
	Lavori a misura		€ 1 955 000,00	€ 320 000,00	€ 425 000,00	€ 235 000,00	€ 350 000,00	€ 225 000,00	€ 400 000,00
	Sicurezza		€ 293 250,00	€ 48 000,00	€ 63 750,00	€ 35 250,00	€ 52 500,00	€ 33 750,00	€ 60 000,00
	Totale importo lavori da appaltare		€ 2 248 250,00	€ 368 000,00	€ 488 750,00	€ 270 250,00	€ 402 500,00	€ 258 750,00	€ 460 000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE									
RAS max 10% di lavori	Imprevisti - Accantonamenti	4,03%	€ 90 688,64	€ 14 844,18	€ 19 714,92	€ 10 901,19	€ 16 235,82	€ 10 437,31	€ 18 555,22
	IVA Imprevisti	10%	€ 9 068,86	€ 1 484,42	€ 1 971,49	€ 1 090,12	€ 1 623,58	€ 1 043,73	€ 1 855,52
RAS max 19% di lavori	Spese Tecniche e generali	19%	€ 427 167,50	€ 69 920,00	€ 92 862,50	€ 51 347,50	€ 76 475,00	€ 49 162,50	€ 87 400,00
	IVA lavori	10%	€ 224 825,00	€ 36 800,00	€ 48 875,00	€ 27 025,00	€ 40 250,00	€ 25 875,00	€ 46 000,00
	Totale somme a disposizione		€ 751 750,00	€ 123 048,59	€ 163 423,91	€ 90 363,81	€ 134 584,40	€ 86 518,54	€ 153 810,74
	Importo totale del progetto		€ 3 000 000,00	€ 491 048,59	€ 652 173,91	€ 360 613,81	€ 537 084,40	€ 345 268,54	€ 613 810,74

4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA

E' previsto il perfezionamento di un accordo quadro con un singolo operatore economico per ciascun singolo lotto funzionale. I singoli appalti verranno affidati sulla base delle esigenze, definite di volta in volta, dalla Stazione Appaltante.

In relazione al singolo intervento da affidare in appalto, verrà redatto un ordine di lavoro (Odl) descrittivo delle lavorazioni da svolgersi corredato, se necessario, da altri elaborati grafici o di dettaglio.

5. LAVORAZIONI PREVISTE

Gli interventi interessano edifici ed unità immobiliari abitati e le rispettive aree di pertinenza, e a titolo meramente esemplificativo possono essere indicate le seguenti attività preponderanti:

Lotto 1	Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni; messa in sicurezza di parti corticali;
Lotto 2	Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di parti corticali e prospetti esterni, ripristino pavimentazione ed impermeabilizzazioni;
Lotto 3	Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni; messa in sicurezza di parti corticali;
Lotto 4	Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
Lotto 5	Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
Lotto 6	Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di parti corticali, ripristino pavimentazione ed impermeabilizzazioni.

Inoltre, per tutti i lotti, sempre a titolo meramente esemplificativo:

- 1) Ricerca perdite idriche interne o esterne ai fabbricati ed eliminazione di acque;
- 2) Riparazione e realizzazione completa o parziale di nuovi servizi igienici;
- 3) Riparazione e realizzazione completa o parziale di pavimenti e rivestimenti;
- 4) Riparazione e realizzazione completa o parziale di intonaci e tinteggiature;
- 5) Adeguamento impianti elettrici, idraulici e sanitari, di sollevamento e tecnologici in genere, alla normativa vigente e riparazione, sostituzione o installazione degli stessi;
- 6) Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
- 7) Ristrutturazione statica delle strutture portanti;
- 8) Manutenzione straordinaria e sostituzione di infissi;
- 9) Spurgo pozzetti, stasamento e realizzazione linee fognarie;
- 10) Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di prospetti esterni;
- 11) Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere gli alloggi e i locali agibili e abitabili e/o il fabbricato e sue pertinenze esterne rispondenti ai requisiti di sicurezza statica, igienica e funzionale, nonché gli interventi richiesti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

- 12) Rifacimento colonne degli impianti idro-sanitari, di adduzione, distribuzione e scarico;
- 13) Rifacimento vani bagno e impianti idro-sanitari annessi;
- 14) Messa in sicurezza di parti corticali di cornicioni e prospetti.

Tutte le lavorazioni ricadono in categoria OG1.

6. PIANI DI SICUREZZA

Data la tipologia dei lavori, si prevede la presenza in ciascun lotto /cantiere di una singola impresa. Non è pertanto necessario redigere il piano di sicurezza e coordinamento PSC previsto dall' art. 100 del D. Lgs 81/2008. Al presente progetto viene allegata una relazione contenente le indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili. La localizzazione dei cantieri sarà variabile di volta in volta a seconda dell'edificio sul quale verranno eseguiti i lavori. Risulta pertanto estremamente difficile prevedere l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari. Gli interventi verranno eseguiti su edifici abitati, quindi si dovranno mettere in atto tutti gli accorgimenti ed apprestamenti necessari ad evitare che sia gli occupanti degli immobili, che i lavoratori dell'impresa appaltatrice siano sottoposti ai rischi derivanti dall'interferenza delle operazioni di cantiere con le normali attività domestiche svolte.

L'operatore economico, entro dieci giorni dalla stipula dell'accordo quadro e comunque prima della consegna dei lavori relativi al primo Odl dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante un piano operativo di sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. h) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. finalizzato alle definizioni di dettaglio delle attività di cantiere, conforme alle disposizioni riportate nel piano di sicurezza sostitutivo (PSS) del piano di sicurezza e coordinamento (PSC). Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si configurasse la necessità della presenza anche non contemporanea di più imprese in cantiere, si dovrà predisporre, a cura del coordinatore della sicurezza per l'esecuzione, il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e adeguare con le modalità dettate dal D.lgs 81/2008 il POS delle imprese esecutrici al PSC. Se necessario i piani di sicurezza vengono aggiornati durante l'esecuzione del singolo Odl.

Il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ove nominato, vigila sull'osservanza dei piani di sicurezza.