

RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione

Il Comune di Nuragus, ha usufruito del finanziamento regionale per l'edificazione o il recupero di edifici da adibire ad alloggi a canone sociale. La somma erogata è stata pari a 1.038.379,30 €, di cui 700.000,00 € per lavori a base d'asta.

L'intervento ha riguardato il recupero di due edifici piuttosto compromessi ubicati nella Via Roma.

2 Descrizione dello stato dei luoghi prima dell'intervento ed elenco delle opere da realizzare

Si sono rinominati gli edifici con il cognome dei proprietari originali.

Il primo intervento denominato CASA TRUDU, ha riguardato un edificio in grado di ospitare due appartamenti. Il secondo denominato CASA MELAS è stato diviso in quattro appartamenti. Con le somme dell'appalto si è potuti intervenire sulle abitazioni realizzandone completamente gli interni e quasi tutte le sistemazioni delle murature esterne (si escludono infatti le finiture delle murature di testa di casa Melas).

Si evidenzia il fatto che, grazie ad una progettazione mirata, si è riusciti ad aumentare il numero di appartamenti dai 4 iniziali a 6. Naturalmente tale aumento, ed in particolare le difficoltà legate al restauro della casa Melas, hanno fatto sì che gli esterni siano stati stralciati dalla prima parte di intervento.

A tale inconveniente, si è aggiunto il degrado delle murature di confine, che come evidenziato anche dal collaudatore versano in condizioni tali da poter arrecare rischi concreti per le persone che abitano gli edifici contermini e per i futuri affidatari degli appartamenti da destinare ad edilizia a canone sociale.

Gli interventi, per i quali si chiede l'utilizzo delle economie riguarderanno principalmente le opere di consolidamento delle murature esterne di tutti questi edifici, e poi le opere di completamento degli esterni quali:

Per la casa Trudu: il cortile posteriore e l'edificio di supporto.

Per la casa Melas: la sistemazione delle pavimentazioni della corte interna. L'accesso ad un appartamento e la sistemazione del cortile posteriore nonché la sistemazione dell'area pubblica prospiciente nella quale ubicare un parcheggio a servizio dell'intero complesso residenziale, con le opere di smaltimento delle acque e di adduzione elettrica la sistemazione della corte interna. Infine la sistemazione dei prospetti di fronte e coda dell'edificio. Sono infine da fornire le macchine termiche necessarie alla fornitura dell'acqua sanitaria, inizialmente non inserite nel progetto per l'insufficienza delle risorse disponibili, per le quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad una trattativa a parte.

3 Interventi proposti e valutazione dell'incidenza economica

Come riportato nel capitolo precedente le opere per le quali si richiede l'erogazione delle economie riguarderanno:

Casa Trudu

1. Restauro e completamento della muratura di confine.
2. Pavimentazione del cortile posteriore
3. Ricostruzione dell'edificio di supporto
4. Fornitura dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Casa Melas

Cortile comune anteriore

1. Pavimentazione esterna in calcestruzzo architettonico e pietra
2. Realizzazione di scale e rampe esterne
3. Demolizione di muratura esterna in pietra e ricostruzione in blocchi da intonacare
4. Finitura di parete di testa ubicata sul vicolo
5. Impianto di smaltimento acque meteoriche
6. Fornitura dell'impianto di produzione dell'acqua calda

Cortile posteriore

1. Posa di gronde e pluviali in rame
2. Pavimentazione esterna in calcestruzzo architettonico e pietra
3. Finitura di parete di testa ubicata sulla proprietà privata
4. Impianto di smaltimento acque meteoriche
5. Finitura pareti di confine
6. Fornitura dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria costituita da pannelli solari termodinamici.

Accesso al lotto e spazio di parcheggio a supporto alle residenze

1. Arco e cancello di accesso
2. Pavimentazione esterna in calcestruzzo architettonico e pietra
3. Finitura delle murature di confine
4. Impianto di smaltimento acque meteoriche

QUADRO ECONOMICO PROGETTO DI COMPLETAMENTO

A) IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI

A misura	€ 0,00
A corpo	€ 96.000,00
Ribasso offerto	27.786%
Totale dopo ribasso	€ 69.325,44

B) IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

A misura	€ 0,00
A corpo	€ 2.674,56
Totale	€ 2.674,56

Sommano A+B	€ 72.000,00
--------------------	--------------------

C) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

I.V.A. 10% (A+B)	€ 7.200,00
Spese tecniche relative a: progettazione e alla direzione dei lavori (INARCASSA E IVA INCLUSA)	€ 24.915,00
Spese per attività di consulenza o di supporto 2% incentivo art. 92 D.Lgs 163/2006 e ss.mm.i.i.	€ 1.440,00
Imprevisti e spese allacci	€ 2.120,84
Totale complessivo C	€ 35.567,48

D) IMPORTO COMPLESSIVO	€ 107.567,48
-------------------------------	---------------------

Nuragus, li 15.09.2107

Il Progettista

Ing. Francesco Trudu