



OPERA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI ALLOGGIO DI
PROPRIETÀ COMUNALE - VIA DANTE ALIGHIERI 3

FASE
PROGETTUALE

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

TIPO
ELABORATO

ALLEGATO A : RELAZIONE GENERALE, RELAZIONE SPECIALISTICA

Responsabile del procedimento
Architetto Paola Annoni

Progettista
Architetto Paolo Renzetti
via M. D'Azeglio 11 20900 Monza (MB)
T: +39.039.382009
renzetti.paolo@fastwebnet.it

Responsabile d'area
Architetto Giovanna Frediani



AGGIORNAMENTI

N°	Data	Descrizione aggiornamento	Resp. aggiorn.	Res. validazione

DATA

24.11.2021

ALLEGATO

A

*a termine di legge si riserva la proprietà di questo elaborato con divieto di
riprodurlo o di renderlo comunque noto senza autorizzazione scritta*

INDICE

A. RELAZIONE GENERALE

1. Introduzione pag .2
2. Inquadramento dell'opera e criteri di progetto pag .3
3. Relazione in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche pag .5
4. Elenco documenti di progetto pag .6

B. RELAZIONE SPECIALISTICApag .7
-----------------------------------	-------------

A. RELAZIONE GENERALE

1. INTRODUZIONE

L'Amministrazione Comunale di Pogliano Milanese intende procedere con la manutenzione straordinaria dell'alloggio di proprietà comunale sito al piano rialzato dello stabile di via Dante n°3.

L'alloggio è da tempo sfitto e versa in cattive condizioni di conservazione.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale locare detto immobile a soggetti in condizioni socio-economiche disagiate.

L'impegno previsto a carico del Comune consiste per opere, IVA ed altri oneri, in € **35.000,00**. Il presente progetto Definitivo/Esecutivo è conforme al limite di spesa, come meglio specificato nel Quadro Economico compreso negli elaborati di progetto (Allegato C)

2. INQUADRAMENTO DELL'OPERA E CRITERI DI PROGETTO

L'appartamento è posto al piano rialzato di un edificio residenziale composto da rialzato, primo e secondo, sito in fregio alla via Dante al civico n. 3. Il complesso si trova all'interno di un'area cortilizia di proprietà privata, l'accesso pedonale e carroia avviene da via Dante.

L'area confina con una zona a parcheggio pubblico e con proprietà private.

L'immobile è inserito all'interno del centro abitato, in una via a mobilità lenta ma prospiciente un complesso scolastico costituito da scuola primaria e in prossimità del centro cittadino di Pogliano Milanese.

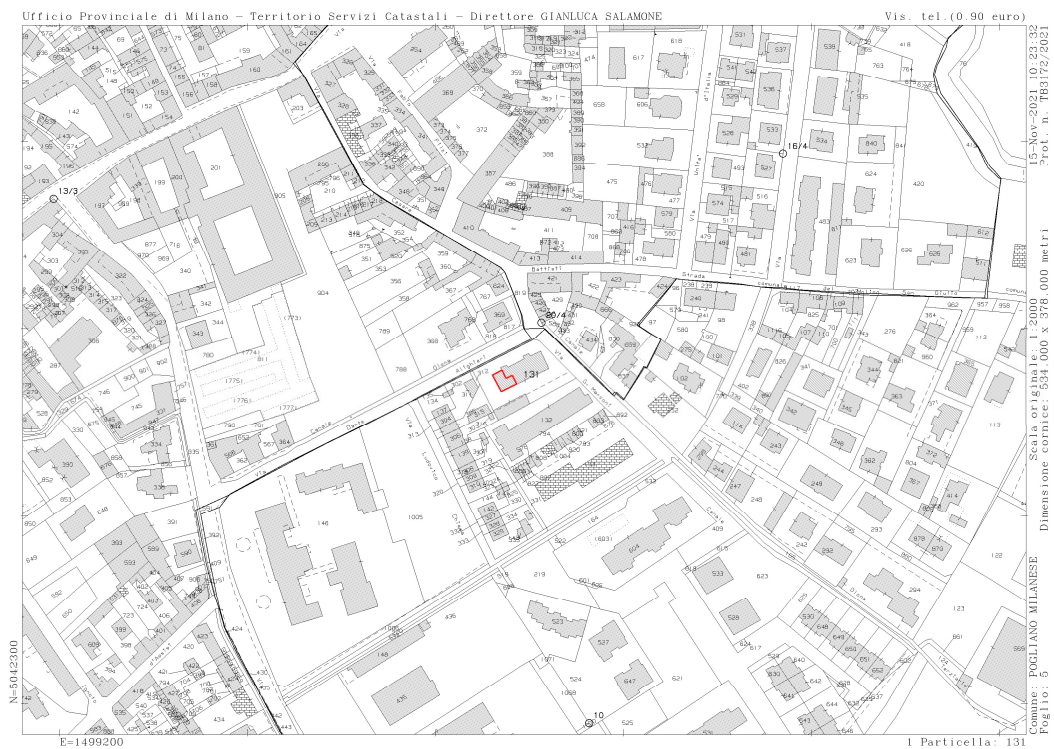
Le opere da realizzare sono tutte interne all'edificio, non andando pertanto ad intralciare le vie di comunicazione veicolare.

L'alloggio è così identificato al NCEU:

foglio 5, part. 131 sub. 8

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Pogliano Milanese, approvato nel 2013, con successiva variante adottata nel Settembre 2020, individua l'area oggetto di intervento come "Tessuto aperto a media densità" art. 45 delle NTA del Piano delle Regole.

Gli interventi previsti sono focalizzati particolarmente sui servizi igienici e sulle cucine, per un loro totale adeguamento, e sui serramenti, sia interni sia esterni.



ESTRATTO di MAPPA

VEDUTA AEREA

3. RELAZIONE IN MERITO SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(Art.77 del T.U. Lg. 9/01/89 n°13 art.1)

(d.lg. n° 236 del 14/06/89 Art.82 del T.U. Lg 5/02/92 n° 104, art.24; d.lg. 31/03/98 n°112, art.62; d.lg. n° 267 del 2000 artt. 107 e 109 art.14 della L.R. n°6 del 1989)

Trattasi nei fatti di opere di manutenzione straordinaria .

Pertanto è sufficiente che nel progetto vengano garantiti i requisiti della Visitabilità e della Adattabilità.

La visitabilità è garantita in quanto sono accessibili la zona giorno e un servizio igienico , con deroga all'accostamento al wc. ,come previsto dall'art.8.1.6 del D.M.n°236/89.

L'adattabilità (anche secondo le disposizioni di cui all'art.14 della L.R. n°6 del 1989) sarà garantita essendo gli altri locali della casa già accessibili, con alcune modifiche ai servizi igienici, come nello schema grafico allegato, per garantire le distanze minime di accostamento.

Ved.Tav. 7 SCHEMA ADATTABILITA'

4. ELENCO DOCUMENTI DI PROGETTO

Il progetto Definitivo/Esecutivo si compone dei seguenti elaborati:

Elenco elaborati

Elaborati grafici

Tav 1	Inquadramento urbanistico e territoriale
Tav 2	Stato di fatto: pianta piano secondo
Tav 3	Stato comparativo: pianta piano secondo
Tav.4	Progetto: pianta piano secondo
Tav 5	Progetto: schema Impianto Elettrico
Tav.6	Abaco serramenti esterni
Tav.7	Progetto: schema adattabilita'

Documentazione tecnica

All. A	Relazione generale, Relazione specialistica
All. B	Cronoprogramma
All. C	Quadro economico
All. D	Computo metrico estimativo
All. E	Elenco prezzi unitari
All. F	Capitolato speciale d'appalto
All. G	Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
All. H	Piano di sicurezza e coordinamento
All. I	Fascicolo tecnico
All. L	Analisi prezzi unitari
All. M	Quadro incidenza manodopera

B. RELAZIONE SPECIALISTICA

Le scelte tecniche sono state elaborate in funzione delle problematiche di un intervento di recupero residenziale.

A partire da ciò sono stati individuati materiali e lavorazioni atti al mantenimento nel tempo della qualità del manufatto, in relazione a tutte le variabili, in particolare alla fruibilità da parte degli utenti .

Essendo l'appalto a forfait, la seguente descrizione dei lavori da realizzare e delle finiture da impiegare ha lo scopo di precisare alcuni elementi fondamentali delle opere stesse ed è da intendersi come una integrazione delle tavole progettuali, fatta a buon fine .

Questo significa che le eventuali omissioni , inesattezze o manchevolezze non autorizzano l'Impresa che eseguirà i lavori alla inosservanza dell'ottimo costruire : l'Impresa sarà cioè impegnata in qualsiasi modo a fornire tutti i materiali efficienti e perfetti e quindi a dare tutte le opere completamente ultimate a tutti gli effetti , nonché funzionanti per ciò che riguarda gli impianti ed agibili per quanto riguarda le parti edificate.

Tutte le opere e forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere , mano d'opera, materiali, messa in opera, assistenza, etc. necessari a dare le opere stesse finite, posate, funzionanti a perfetta regola d'arte e collaudabili.

Per eventuali divergenze fra tavole di progetto architettoniche , la descrizione delle opere, l'elenco prezzi e le specifiche tecniche deciderà insindacabilmente la Direzione Lavori in base alle esigenze tecniche dell'opera.

In merito a particolari esecuzioni costruttive che dovranno essere realizzate, si evidenzia che deve essere rispettata la soluzione prevista in fase progettuale garantendo al tempo stesso una corretta esecuzione tecnica.

Questo significa che l'Impresa Appaltatrice, per dimostrati problemi tecnici o semplicemente per differenti soluzioni che lei stessa è in grado di offrire, può sottoporre alla Direzione Lavori le alternative proposte ricordando comunque che per queste non potrà avanzare ulteriori richieste economiche.

Sono comprese nell'appalto eventuali opere provvisorie particolari, atte a garantire il passaggio pedonale ,l' occupazione di suolo pubblico etc.

Tutti i manufatti esistenti, tra cui le parti comuni dell'edificio, qualora fossero danneggiati nel corso dei lavori, dovranno essere ripristinati a carico dell'Appaltatore, in modo da essere restituiti in perfetto stato.

Data la particolare localizzazione dell'opera, le maestranze dovranno sempre tenere un atteggiamento ed un abbigliamento decoroso .

Sono previste in sintesi le seguenti opere:

DEMOLIZIONI E APPRESTAMENTO CANTIERE:

Impianto di cantiere comprendente: nolo dei macchinari necessari per il sollevamento e la discesa dei materiali, formazione di impianto elettrico da cantiere, delimitazione area di cantiere, comprese pulizie a lavoro ultimato di tutte le aree interessate dai lavori. Compresa rimozione manufatti vari, quali copricapricci, lampade, arredi vari e loro conferimento alle discariche o in altro luogo indicato dal Committente

Demolizione di tavolati e tramezzi, realizzati con materiali di qualsiasi tipo, inclusi intonaci, rivestimenti, ecc., provvisori e di protezione.

Demolizione di pavimento dei bagni , la movimentazione con qualsiasi mezzo delle macerie nell'ambito del cantiere; la cernita, pulizia ed accatastamento del materiale di recupero; il carico e trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica, La demolizione di massetti e/o sottofondi di bagni.

Rimozione di zoccolini, da supporti che vengono conservati.

Rimozione di serramenti in legno interni ed esterni, di qualunque forma e dimensione, incluse mostre, controtelai, imbotti ecc. compreso il carico ed il trasporto a deposito o alle discariche autorizzate:

Rimozione di apparecchi igienico-sanitari, incluso lo smontaggio delle apparecchiature, rubinetterie e degli accessori, degli apparecchi di riscaldamento, di qualunque tipo e dimensione, radiatori e caldaia.

Rimozione rivestimenti bagni e cucine , da supporti che vengono conservati, di rivestimenti con relativa malta di allettamento o collante.

OPERE EDILI:

Rasatura a gesso per interni ad esecuzione meccanica, con finitura liscia, dove necessario in funzione delle demolizioni o dello stato delle murature.

Massetto bagni per pavimenti incollati in ceramica e simili, con impasto a 300 kg di cemento 32,5 R per m³ di sabbia, tirato in perfetto piano, spessore cm 5

Controsoffitto portante ad uso ripostiglio costituito da guide a U , isolate dalle strutture perimetrali mediante nastro acustico monoadesivo in polietilene , e montanti a C 27-48-27 mm posti ad interasse non superiore a 30 cm. ,doppio paramento in lastre di gesso rivestito (cartongesso) da 12,5 mm di spessore è avvitato ortogonalmente ai profili con viti autoperforanti fosfatate , con sfalsamento dei giunti di testa , compreso il trattamento dei giunti e la loro rasatura . . Modalità di messa in opera secondo la Norma UNI 11424. Sportello in legno con chiusura magnetica per ripostiglio, compreso falso telaio e doppia mano di verniciatura a smalto.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Sgrassatura di vecchi pavimenti in piastrelle con gel di solventi speciali, applicato a spatola e successivo lavaggio delle superfici.

Pavimento in piastrelle di grès fine porcellanato a superficie smaltata, spessore 8 ÷ 10 mm, incollato su idoneo sottofondo; comprese assistenze murarie, , con piastrelle:- 30 x 30 cm, colori chiari, compresa eventuale livellina per preparazione fondo,con posa fugata con distanziatori e accurata sigillatura dei giunti

Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, con superficie smaltata, posato con colla su idoneo intonaco; compreso: la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato, i pezzi speciali (jolly, pie d'oca, gusce ecc.), gli zoccoli, la pulitura e l'assistenza muraria; con piastrelle - 20 x 20 cm, tipo tinte unite

Zoccolino in legno duro, compresi tagli sfridi e assistenza muraria: - 80 x 10 mm, incollato o inchiodato, laccato bianco

PORTE INTERNE:

Fornitura e posa di controtelai in abete per porte comprese le assistenze murarie.

Porte interne a battente ad un'anta, in legno tamburate, con struttura interna cellulare a nido d'ape, spessore finito mm 48,

intelaiatura perimetrale in legno di abete e pannelli fibrolegnosi, battente con spalla, completa di mostre e contromostre, telaio ad imbotte da mm 80 a 120. Compresa la maniglia in alluminio tipo

pesante, le cerniere tipo anuba in acciaio da 13 mm, la serratura con due chiavi; la finitura con mano di fondo e verniciatura con lacche poliuretaniche, la fornitura e posa falso telaio. Compresa la posa in opera nonché le prestazioni di assistenza muraria per movimentazioni, pulizia ed allontanamento dei materiali di risulta. Rivestite sulle due facce in:- medium density, laccato

PORTA BLINDATA "DIERRE" Mod. SENTRY DOBLE o similari ,dimensioni 90/100 x 210. completa di : - Limitatore di apertura a rotazione "Open-View" (catenella) - Piastra antitrapano a protezione della serratura - Serratura movimento ad ingranaggi "lock blocking system" a doppio cilindro ad alta sicurezza - N° 2 cilindri ad alta sicurezza masterizzati "D-UP" con ingresso chiave lato esterno e pomolo lato interno - Spioncino grandangolare con campo visivo a 200 gradi - N° 2 boccole + rondelle antitrapano a protezione dei cilindri - Deviatore HOOK + Asta telescopica di chiusura + n°6 rostri fissi SHILD + N° 2 cerniere registrabili in altezza

- Porta omologata antieffrazione Classe 3

- Pannello di rivestimento interno/esterno : noce tanganica lucidato

Accessori e Maniglieria di serie CROMO SATINATI

9

SERRAMENTI ESTERNI:

verranno installate nuove finestre e porte finestre in PVC antiurto, ad alta resistenza, colori di serie. Telaio armato con profilati di acciaio, sezione pluricamera, angoli termosaldati, finitura superficiale liscia, Vetro camera con gas. Comprese le guarnizioni in materiale elastomero, tutte le necessarie ferramenta, maniglia, falso telaio. Sono comprese altresì le prestazioni di assistenza muraria alla posa con tutte le movimentazioni e la sigillatura tra falso telaio e telaio con nastro autoespandente. Misurazione esterno telaio. Permeabilità all'aria (EN 1026 e UNI EN 12207): MINIMO CLASSE 3 -Tenuta all'acqua (EN 1027 e UNI EN 12208): MINIMO CLASSE 4A - Trasmissione termica (UNI EN 10077-1): inferiore a 1,30 w/MqK

Verranno sostituite le vecchie tapparelle con tapparelle avvolgibili in materia plastica (PVC rigido) con stecche da 13/14 mm di spessore a doppio agganciamento continuo; compresi i supporti normali zincati, l'albero in acciaio zincato a caldo spessore 12/10, puleggia in lamiera zincata spessore 8/10 o plastica antiurto, passacringhia con pareti arcuate, cringhia di manovra di plastica, cringhia di nylon per il collegamento dei teli al rullo, squadrette o tappi di arresto, guide fisse ad U in profilato di ferro zincato spessore 8/10, avvolgitore contenuto in cassetta metallica zincata spessore 8/10 o di plastica antiurto, placca di acciaio inox.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO E ACS:

Non verrà sostituita la caldaia esistente murale a gas posta esternamente all'alloggio.

Le tubazioni di mandata e ritorno ai caloriferi, attualmente esterne, verranno sostituite con altre incassate sotto traccia.

Verranno sostituiti tutti i radiatori con nuovi Radiatori in alluminio con o senza aperture frontali con profondità fino a mm 100 e altezza fino a mm 900, pressione massima d'esercizio bar 6, verniciati di bianco, completi di raccordi, guarnizioni e staffaggi.

Saranno realizzati inoltre: Allacciamenti completi di apparecchi sanitari all'interno di bagni, cucine e altri locali.

Tipi di allacciamenti:- acqua fredda e acqua calda, con scarico

Inclusioni:

- valvola d'intercettazione generale DN15 ubicata in prossimità del locale, tipo da incasso con cappuccio cromato o a sfera con eventuale cassetta a muro;
- tubazione di alimentazione DN15 (completa di maggiorazione 50% per raccorderia) da valvola generale ad apparecchio sanitario, in materiale metallico o plastico;
- guaina isolante spessore 9 mm, per tubazione d'alimentazione;
- tubazione di scarico DE40 (completa di maggiorazione 300% per raccorderia) da apparecchio sanitario a colonna di scarico, in p.e.d. doccia, bidet, wc, lavabo, lavabo cucina, lavatrice

Vasi igienici a sedere in vetrochina colore bianco:- sospeso, completo di telaio metallico da incasso, mensole, raccordo di scarico e guarnizioni, sedile per vaso normale in poliestere con coperchio

Cassette di lavaggio da incasso capacità minima 10 l, completa di gruppo di scarico con comando a pulsante, placca d'ispezione, tubo d'allacciamento al vaso, canotto con rosone e guarnizioni

Lavabi normali in vetrochina colore bianco a parete da 60 x 45 cm circa, completo di mensola

Gruppi d'erogazione per lavabo: - a bordo lavabo da 1/2", composto da: rubinetto miscelatore monocomando a bocca fissa con rompigitto e scarico a saltarello, 2 tubi cromati d'allacciamento con rosetta, guarnizioni

Gruppi di scarico per lavabo: a saltarello da 1"1/4, composto da: sifone ispezionabile con canotto e rosone, guarnizioni

Bidet in vetrochina col.bianco, sospeso in vetrochina colore bianco, completo di telaio metallico da incasso e mensola

Gruppo d'erogazione per bidet con rubinetto da 1/2" , composto da: rubinetto miscelatore monocomando a bocca fissa con rompigitto e comando scarico a saltarello, 2 raccordi flessibili con rosetta, guarnizioni

Gruppo di scarico per bidet, a saltarello da 1"1/4, composto da: piletta con saltarello, sifone con canotto e rosone, guarnizioni

11

Piatti doccia colore bianco:- in fire-clay, da 70 x 90 cm

Gruppi d'erogazione per doccia:- da incasso da 1/2", composto da: rubinetto miscelatore manuale monocomando, braccio doccia con soffione anticalcare orientabile, guarnizioni.

Gruppo di scarico per doccia composto da: pozzetto sifonato da 1"1/2 con piletta grigliata e guarnizioni

Verrà eseguito lo spostamento del contatore gas attualmente interno alla cucina, esternamente al condominio, compresa formazione nicchia in muratura e sportello in lamiera con chiusura a chiave, ogni onere compreso.

IMPIANTO ELETTRICO:

NUOVO IMPIANTO ELETTRICO costituito da:collegamento al contatore (escluso interruttore automatico a valle dello stesso) con linea dimensionata per kW 6; quadretto

d'utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale e interruttori automatici magnetotermici quanti necessari; circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente, circuito ai punti prese per elettrodomestici; derivazioni ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici.

L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nell'unità abitativa comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato alla rete di terra di cui ai servizi generali; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale sul quadretto d'utenza. Sono compresi i collegamenti equipotenziali delle diverse parti metalliche, dei servizi idraulici, per la parte di competenza dell'installatore elettrico e le relative connessioni all'impianto di protezione contro le tensioni di contatto secondo le prescrizioni normative.

Oltre all'impianto utilizzatore sarà eseguito un impianto di segnalazioni con pulsante all'ingresso e suoneria relativa.

Gli impianti devono essere eseguiti a regola d'arte con l'installazione di componenti nuovi secondo le indicazioni delle Leggi n. 186 e 791; in particolare:
Tubazioni: Incassate: in PVC pesante flessibile
Cavi: Infilati nelle tubazioni: tipo unipolare NO7V-K - tensione nominale 450/750 V
Comandi e prese: tipo da incasso. Gli apparecchi di comando e le prese all'interno delle unità immobiliari saranno del tipo da incasso con placca in tecnopolimero della B-TICINO serie MATIX o similari.

Prese, interruttori e accessori come da CME.

Centralino elettrico da parete in resina, 18 moduli, grado di protezione IP40, doppio isolamento, completo di porta trasparente intelaiatura interna per il fissaggio delle apparecchiature elettriche modulari, .Quadro elettrico da incasso composto da n°1 Differenziale puro 25A, n°1 MT 16A per circuito prese, n°1 MT 10A per circuito luce, n°1 Trasformatore 230/12V, n°1 suoneria in bronzo.

Collegamento di n°1 punto cronotermostato, predisposizione di n°2 punti con scatola 503 per termostato ambiente. Il prezzo si intende comprensivo dell'onere di allacciamento della valvola di zona installata nel modulo di utenza e di ogni altra opera e accessorio per dare il lavoro finito funzionante a regola d'arte.

Citofoni da parete in materiale termoplastico, dotati di un altoparlante per le chiamate elettroniche, per montaggio in scatola rettangolare verticale, forniti con 2 pulsanti e predisposti per l'aggiunta di altri 7 pulsanti e accessori, nelle tipologie per portiere elettrico, videocitofonia e sistema intercomunicante

Faretti da incasso per interni. Prodotto in conformità alle norme EN 60598-1 CEI 34-21, classe di isolamento I e grado di protezione IP40 - IK07 in conformità alle norme EN 60529 e EN 50102. Corpo in polycarbonato infrangibile ed autoestinguente V2, stabilizzato ai raggi UV, antigiallimento, riflettore in polycarbonato infrangibile autoestinguente sistema antiriflesso ed anti abbagliamento, alimentatore incorporato, completo di staffa regolabile in acciaio che assicura l'aderenza al controsoffitto, alimentazione 230 V 50 Hz; equipaggiato con lampada led 3000K , 28W

OPERE DA VERNICIATORE:

Saranno eseguiti:

PARETI E SOFFITTI: Stuccatura saltuaria di superfici interne con stucco emulsionato a ricoprimento di scalfitture, di fori, di cavillature, con carteggiatura delle zone stuccate.

Trattamento di superfici, prima di eseguire rasature, stuccature o pitturazioni, compresi piani di lavoro interni ed assistenze murarie. Con applicazione a rullo o pennello di: primer in dispersione acquosa

Pitturazione a due riprese, su superfici interne in intonaco civile o lisciate a gesso, già preparate ed isolate. Compresi piani di lavoro ed assistenze murarie. Con idropittura a base di resine in emulsione, secondo norma UNI EN 13300, cariche micronizzate, additivi, battericidi, fungicidi

CASSONETTI TAPPARELLE: Carteggiatura leggera di superfici in legno grezze, per aggrappaggio di mano di fondo, oppure già verniciate, per una migliore finitura. Compresi piani di lavoro ed assistenze murarie.

Verniciatura cassonetti con smalto a base di resine sintetiche, lucido, multiuso (p.s. 0,95-1,10 kg/l secondo i colori - resa 0,075-0,09 l/m² per una mano)