

**LAVORI DI MANUTENZIONE FINALIZZATI
ALLA RIATTAZIONE DI N. 285 ALLOGGI SFITTI
PRESSO EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER BERGAMO LECCO
SONDRIO O DA ESSA GESTITI**

CODICE CUP B77H21009970007 - CODICE CUI L00225430164202200004

LOTTO 1:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 2:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 3:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 4:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 5:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 6:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 7:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 8:	20 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 9:	18 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN BERGAMO E PROVINCIA
LOTTO 10:	14 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN LECCO E PROVINCIA
LOTTO 11:	16 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN LECCO E PROVINCIA
LOTTO 12:	17 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN LECCO E PROVINCIA
LOTTO 13:	10 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN SONDRIO E PROVINCIA
LOTTO 14:	15 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER BG LC SO IN SONDRIO E PROVINCIA
LOTTO 15:	23 ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BERGAMO – GESTIONE ALER BG LC SO
LOTTO 16:	12 ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNI DI LECCO E PROVINCIA – GESTIONE ALER BG LC SO

elaborato n. 04
RELAZIONE GENERALE

Bergamo, 08.02.2022

Il progettista
Arch. Valeria Motta

Il RUP
Ing. Massimo Ruotolo

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	PROPOSTA	3
3.	CONTESTO SOCIALE	3
4.	DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LAVORAZIONI	4

1. PREMESSA

Gli alloggi sfitti individuati per la suddetta procedura d'appalto sono distribuiti sul territorio delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio, di pertinenza delle rispettive Unità Operative Gestionali.

Sono ubicati in quartieri piuttosto diversi tra loro per tipologia ed epoca costruttiva, realizzati nell'arco di tutto il secolo scorso, nell'ambito di diversi programmi di costruzione di alloggi di edilizia residenziale economica e popolare.

A seguito di disdette, sfratti, decadenze dei contratti di locazione e/o cambi alloggio, mensilmente ritornano disponibili ad ALER alloggi che richiedono interventi di manutenzione, al fine del loro reinserimento nel circuito abitativo.

2. PROPOSTA

L'obiettivo che si intende raggiungere è quello di reimmettere nel circuito abitativo, attraverso interventi di manutenzione di lieve/media entità, unità immobiliari attualmente sfitte da assegnare alle fasce più deboli della popolazione.

La necessità di soddisfare la domanda di fabbisogno abitativo in locazione a canone sociale rende necessario programmare interventi mirati all'adozione di standard minimi qualitativi, dando priorità alle opere necessarie per l'agibilità, quali l'adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico alle norme in materia D.M. 37/08. In tal modo si ottengono sia l'ottimizzazione dei tempi di attuazione delle iniziative, sia la razionalizzazione dei costi, anche in relazione ai parametri tecnici ed economici correlati ai canoni previsti per tale destinazione, con una standardizzazione delle lavorazioni da eseguirsi negli alloggi, consentendo quindi la diminuzione dei costi unitari e complessivi di ristrutturazione degli stessi.

3. CONTESTO SOCIALE

Il contesto sociale dei quartieri di proprietà di ALER Bergamo Lecco Sondrio risulta caratterizzato dalla presenza di fasce sociali deboli, la cui criticità si è accentuata nell'arco di questi anni a causa della crisi economica che ha investito la società nel suo complesso. Inoltre il processo di progressivo invecchiamento della popolazione e l'arrivo di stranieri, provoca una difficoltà di convivenza ed il disagio e isolamento delle persone anziane.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LAVORAZIONI

La riqualificazione degli alloggi potrà avvenire attraverso opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, in funzione delle esigenze manutentive che verranno riscontrate ed impartite dalla Direzione Lavori con appositi Ordini di Servizio.

Poiché gli alloggi riportati nell'elenco risultano dislocati a "macchia di leopardo" su tutto il patrimonio dell'Unità Organizzativa Gestionale di riferimento e presentano caratteristiche costruttive e dimensionali differenti, vengono di seguito indicate le lavorazioni di massima più facilmente riscontrabili, **fermo restando che si procederà all'individuazione puntuale delle stesse con appositi ordini impartiti dalla Direzione lavori, in funzione delle effettive necessità manutentive che verranno riscontrate.**

RIMOZIONI/DEMOLIZIONI:

- Rimozione degli apparecchi sanitari;
- Sfilaggio del vecchio impianto elettrico;
- Rimozione dell'impianto gas esistente;
- Eventuale rimozione, ove presenti, di caldaiette, scaldacqua e/o boiler elettrici;
- Eventuale ispezione ed intubazione di canna fumaria;
- Rimozione, ove necessario, di pavimenti/sottofondi e rivestimenti;

TAVOLATI

- Eventuale spostamento di tavolati interni, finalizzato principalmente all'allargamento del locale bagno per rendere a norma igienico – sanitaria l'alloggio;

INTONACI

- Ripristino/rappezzo di porzioni di intonaco ammalorato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Eventuale rifacimento di pavimenti e relativi sottofondi.
- Eventuale rifacimento dei rivestimenti del locale cucina/angolo cottura e del bagno.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

- Eventuale revisione dei serramenti interni e/o esterni esistenti.
- In alternativa alla revisione, sostituzione parziale di finestre e porte finestre con materiali e colori simili all'esistente, completi di vetrocamera, gocciolatoio e accessori vari, conformi alla normativa vigente in materia di contenimento energetico;

- Ove necessario, sostituzione delle porte interne e del portoncino d'ingresso, con nuovo blindato o di sicurezza.

APPARECCHI SANITARI

- Sostituzione degli apparecchi sanitari dei bagni.

ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO EX D.M. 37/2008 E S.M.I.

- Adeguamento e relativa certificazione dell'impianto elettrico, tramite infilaggio dei cavi utilizzando le tubazioni reflex esistenti; nei casi in cui ciò non fosse possibile, i cavidotti saranno posizionati sotto traccia o in canaline esterne a parziale o totale completamento dell'impianto;
- Sostituzione di interruttori, scatole e prese elettriche, conformemente alla normativa UNI CEI EN di riferimento, in particolare le prese dei locali cucina e bagno dovranno essere del tipo "schuko" specifiche per elettrodomestici.
- Eventuale predisposizione di linea per boiler elettrico e chiusura canne fumarie non a norma.

ADEGUAMENTO IMPIANTO GAS EX D.M. 37/2008 E S.M.I.

- Adeguamento e relativa certificazione dell'impianto gas, tramite realizzazione del collegamento del punto di cottura e dell'eventuale caldaietta con il contatore. Le tubazioni di alimentazione nell'alloggio saranno installate a vista in locali aerati;
- Realizzazione, ove necessario, di idonee prese d'aria per la ventilazione ed una per l'aerazione, conformi alle norme UNI CIG.
- Eventuale revisione o sostituzione della caldaietta.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- Eventuale realizzazione di nuove reti orizzontali di scarico e adduzione dell'acqua, dai singoli apparecchi utilizzatori sino alle colonne di scarico esistenti, compresa la sostituzione degli innesti.