



COMUNE DI LOMAGNA

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
FINALIZZATA ALLA SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI
ESTERNI E DEGLI ANTONI DELLO STABILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN LOMAGNA VIA PER OSNAGO 2

PROGETTISTA :

CUP: B31I20001610005

CODICE:

TAV. N°

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

D02

DESCRIZIONE TAVOLA:

RELAZIONE GENERALE

SCALA:

DATA: SETTEMBRE 2022

AGG.

REV: 03

FILE

U.O.G. Lecco

 Via Caduti Lecchesi a Fossoli, 34
 Tel. 0341358311 Fax 0341358390
 info.lc@aler-bg-lc-so.it

COMMITTENTE:
ALER Bergamo Lecco Sondrio

ILLUSTRAZIONE

L'intervento in oggetto riguarda l'immobile sito in Via per Osnago n°2/Piazza Don Angelo Limonta n°11 nel comune amministrativo di Lomagna, censito al N.C.E.U. nel Comune Censuario di Lomagna al Foglio 5 con il Mappale n°111, è di proprietà del Comune di Lomagna, mentre l'A.L.E.R. di Bergamo-Lecco-Sondrio è l'ente gestore dell'immobile in base alla vigente convenzione.

L'immobile oggetto di intervento si sviluppa per 2 piani fuori terra e, oltre ad una piccola porzione di testa composta dal solo piano terra dove si trovano dei ripostigli, il fabbricato ospita alloggi di edilizia residenziale pubblica per un totale complessivo di 14 unità immobiliari abitative.

I fabbricati sono inseriti all'interno del centro storico di Lomagna, il quale è caratterizzato da un nucleo di vecchia formazione, è facilmente accessibile, è compatto e segue l'andamento pianeggiante del terreno.

Nel P.G.T. vigente è inserito nella Tavola del Piano delle Regole - Classificazione del Territorio nei Nuclei di Antica Formazione ed è classificato come Tessuto Urbano Consolidato – Zone Residenziali di Completamento.

Nella Tavola del “Piano delle Regole - Nuclei di Antica Formazione” è considerato un Edificio di Particolare Pregio Storico o Architettonico.

Nella Tavola del “Piano delle Regole – Paesaggio – Elementi Connotanti il Paesaggio” è inserito nei Nuclei Storici e rientra nei Monumenti e Altri Immobili di Pregio, ma non rientra nella zona gravata dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 Art. 134 Lettera “b” e Art. 142 e nemmeno nella zona in cui insiste il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 Art. 134 Lettera “a”.

Nella Tavola del “Piano delle Regole – Valutazione di Impatto Paesistico” ha una Classe di Sensibilità Molto Alta ma non rientra negli ambiti soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica (Art. 146 del D.Lgs. 42/2004) e non è identificato nei beni vincolati di cui al D.Lgs. 42/2004 Art. 134 Lettera “a”.

L'intervento in oggetto prevede l'efficientamento energetico mediante la sostituzione di tutti i serramenti esterni e di tutti gli antoni, configurandosi come intervento di manutenzione straordinaria.

STATO DI FATTO

Si prosegue di seguito ad inquadrare lo stato di fatto degli elementi oggetto dell'intervento:

Nella maggior part dei casi, le opere di finitura esterne per edifici residenziali, in particolar modo i serramenti realizzati negli anni dal 1974 al 1980, possono avere una durata massima di 40 anni per infissi ai quali si è costantemente effettuata manutenzione ordinaria, cosa che non è avvenuta, ad eccezione per alcuni casi isolati, ben visibili in quanto a stato di conservazione rispetto al contesto generale.

Attualmente la pessima situazione riscontrata in merito allo stato di conservazione dei serramenti si deve considerare causata, oltre che dalla mancata manutenzione ordinaria, anche dal degrado provocato dall'usura del materiale, dalla sua bassa qualità nonché dalla vetustà.

Alla luce di quanto riscontrato si può affermare che la sostituzione è necessaria in quanto molte degli antoni e delle finestre in oggetto versano in un pessimo stato manutentivo risultando di difficile utilizzo soprattutto per le molte persone anziane che risiedono nello stabile o per i casi più disagiati che non hanno, nella maggior parte dei casi, la possibilità di far fronte alla manutenzione necessaria.

All'attualità in relazione al contenimento energetico, i serramenti, a causa delle loro caratteristiche, hanno una efficienza bassissima, complice anche lo stato manutentivo dei telai e delle ante, dei meccanismi di chiusura e, soprattutto, dall'assenza di guarnizioni di tenuta su telaio e ante.

Gli odierni antoni sono a battente ad eccezione di 3 con chiusura di tipo a libro a causa della loro particolare collocazione. Tutti sono in materiale ligneo, con venature a vista pitturate con vernice trasparente.

A causa dei materiali costruttivi e della scarsa manutenzione da parte degli inquilini, gli antoni si presentano ad oggi in cattivo stato di conservazione e in cattive condizioni di sicurezza a causa di distacchi e cadute degli assi del rivestimento esterno.

Vi sono numerosi antoni che mostrano vistose deformazioni.

CRITERI PROGETTUALI

A seguito di quanto rilevato, in considerazione delle disponibilità economiche ed all'indagine effettuata si rende indispensabile procedere ad un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica che possa garantire miglior confort abitativo, risparmio energetico e minore necessità di manutenzione futura.

Sia i nuovi serramenti che le griglie saranno in legno.

Questa scelta progettuale è stata fatta in funzione dei vincoli che insistono sulla posizione del fabbricato oggetto dell'intervento.

Nello specifico gli antoni ed i serramenti, per migliorare e garantire nel tempo la loro robustezza, la loro stabilità e la loro resistenza agli agenti atmosferici, verranno realizzati in legno lamellare di Rovere il quale ha:

- Buona resistenza meccanica ed alle sollecitazioni esterne;
- Elevata durezza, tenacità ed elevata resistenza agli urti;
- Buona stabilità e durabilità;
- Resistenza alle intemperie ed agli agenti atmosferici. Non teme l'umidità;
- Buona durabilità del durame;
- Buona resistenza all'invecchiamento, ai funghi ed alle muffe.

Relativamente alle finiture di antoni e serramenti, verranno rispettate tutte le attuali cromaticità dei manufatti esistenti. La finitura degli antoni sarà naturale con venature a vista grazie all'uso di vernice trasparente, mentre per i serramenti verrà mantenuta la colorazione bianco RAL standard, omogenei inoltre al linguaggio architettonico locale e del nucleo storico.

Verranno inoltre mantenute inalterate tutte le attuali caratteristiche costruttive, di posa in opera, ambientali e visive in merito a:

- Posizione delle aperture e forme di tipo rettangolare;
- Disegno dei serramenti. Nelle portefinestre verrà confermata nelle ante la struttura con fascia centrale;
- Disegno degli antoni di tipo cieco;
- Dimensioni inalterate. Medesima apertura con 2 ante a battente per i serramenti. Anche gli antoni manterranno l'attuale tipo di meccanismo a battente, mentre per soli 3 antoni si manterrà l'odierna tipologia di apertura con meccanismo a libro.

Per quanto concerne la normativa in merito al contenimento energetico (Riferimento: D.D.U.O. 2456/17) tale intervento si configura come **Riqualificazione Energetica** in quanto coinvolge una superficie inferiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio stesso.

Pertanto, i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi ed impianti oggetto di intervento e si riferiscono alle loro caratteristiche termofisiche o di efficienza.

Si precisa dunque che essendo il territorio comunale dove è collocato l'edificio in fascia climatica E, le prestazioni attualmente richieste per serramenti e cassonetti sono le seguenti:

Trasmittanza Massima: **$U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$**

OPERE IN APPALTO

Le fasi di lavoro sono di seguito elencate.

- Verifica in loco delle misure dei serramenti e degli antoni indicate sugli elaborati grafici
- Approntamento area di cantiere
- Predisposizione delle necessarie opere provvisoriale
- Rimozione, accatastamento e successivo smaltimento serramenti/antoni
- Fornitura e posa in opera di nuovi serramenti/antoni
- Ripristini opere conseguenziali eventuali interventi interni agli alloggi
- Ripristini di eventuali danni cagionati all'immobile e/o a terzi nel corso dei lavori
- Ripristino delle sedi viarie pubbliche e/o private, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori
- La pulizia quotidiana delle sedi viarie soggette al transito dei mezzi di cantiere
- Dismissione, pulizia e ripristini area di cantiere
- Il pagamento del corrispettivo dei diritti di discarica del materiale proveniente dal cantiere
- Assistenze murarie per la rimozione e posa

DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

In Considerazione dell'entità dei lavori, e della tipologia dei lavori da progettare e del P.F.T.E. il sottoscritto R.U.P. ha indicato la documentazione necessaria per la predisposizione del PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO in un'unica soluzione

Tale progetto si compone dei seguenti elaborati:

NR.	DESCRIZIONE	SCALA	REV.	DATA
Documenti				
D01	ELENCO ELABORATI	--	03	09/2022
D02	RELAZIONE GENERALE	--	03	09/2022
D03	QUADRO TECNICO ED ECONOMICO	--	03	09/2022
D04	CRONOPROGRAMMA	--	03	09/2022
D05	SCHEMA DI CONTRATTO	--	02	09/2022
D06	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PARTE I	--	02	09/2022
D07	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PARTE II	--	03	09/2022
D08	ELENCO DEI PREZZI UNITARI	--	03	09/2022
D09	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	--	03	09/2022
D10	STIMA DELL'INCIDENZA DELLA MANODOPERA	--	03	09/2022
D11	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO	--	03	09/2022
D12	PIANO DI SICUREZZA COVID-19 (addendum al P.S.C.)	--	03	09/2022
D13	FASCICOLO DELL'OPERA	--	02	09/2022
Elaborati grafici				
A01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	--	01	11/2021
A02	PLANIMETRIA GENERALE-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI	1:100	01	11/2021
A03	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO	--	01	11/2021
A04	STATO DI PROGETTO E – ABACO DEI SERRAMENTI: - PIANTA PIANO RIALZATO - PIANTA PIANO PRIMO	1:100	02	12/2021
A05	PARTICOLARE COSTRUTTIVO	1:5	02	12/2021

Q.T.E. PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

A. Lavori		%	Importo €
A.1	Importo dei lavori		161.613,09 €
A.2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso		5.628,01 €
A. Totale Costo di Realizzazione Tecnica - C.R.T. (A.1+A.2)			167.241,10 €
B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		%	€ (IVA inclusa)
B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	0,00%	- €
B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	0,00%	- €
B.3	Allacciamento ai pubblici servizi	0,00%	- €
B.4	Imprevisti / ribassi d'asta	5,00%	8.362,06 €
B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni	1,79%	3.000,00 €
B.6.1	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113 co. 4 del Codice.	2,00%	3.344,82 €
B.6.2	Spese tecniche	4,20%	7.018,15 €
B.7	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, di verifica e validazione e accantonamento per accordi bonari ex art. 205 D.Lgs. 50/16 e s.m.i.	3,00%	5.017,23 €
B.8	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00%	- €
B.9	Spese di gara, per pubblicità e notifiche	0,65%	1.083,95 €
B.10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, collaudi	0,00%	- €
B.11	IVA 22% su C.R.T.	22,00%	36.793,04 €
B.12	IVA 22% su imprevisti / ribassi d'asta	1,10%	1.839,65 €
B. Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione			66.458,90 €
TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B)			233.700,00 €
C. Copertura economica		%	€ (IVA inclusa)
C.1	Fondi di cui alla Convenzione Comune-Aler per gestione patrimonio comunale ERP	100,00%	233.700,00 €

Settembre, 2022

A.L.E.R. BERGAMO LECCO SONDRIO
UFFICIO TECNICO
Il Progettista
Arch. Lino Antonio Saligari