

COMUNE DI JESI

Servizi Tecnici – Ufficio Manutenzione Stabili

Interventi di straordinaria manutenzione di un edificio bifamiliare sito
in via S. Marcello, 35 censito al c.f. al fg. n. 22 part.IIa 69

Allegato A

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
E
QUADRO ECONOMICO**

Progetto:

geom. Ronconi Giannino

settembre 2017

L'intervento proposto riguarda la manutenzione straordinaria di una palazzina bifamiliare ubicata fuori del centro urbano, lungo la provinciale 18 – via S. Marcello n. 35.

L'immobile è composto da due piani fuori terra. Ha struttura portante in muratura di mattoni pieni e i solai sono costituiti da travature in legno, filetti anch'essi in legno e pianellato in laterizio pieno. Le pareti esterne sono intonacate e non presentano decorazioni di particolare pregio. Dal punto di vista strutturale, l'immobile si presenta in buone condizioni. Non si evidenziano fessurazioni o tracce di cedimento nelle strutture portanti. Anche i solai risultano in buone condizioni ivi compreso il solaio di copertura.

Gli interventi che si andranno a eseguire riguardano prevalentemente opere interne agli appartamenti e possono riassumersi come di seguito indicato:

A) Interventi sull'appartamento del primo piano:

- Demolizione degli attuali controsoffitti in faesite e successivo rifacimento della controsoffittatura di tutti gli ambienti con lastre di cartongesso e sovrastante materassino in lana minerale;
- revisione dell'impianto elettrico e messa sotto traccia delle canalizzazioni, degli apparecchi di comando e delle scatole di derivazione;
- revisione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico sanitario compresa la sostituzione della caldaia con una nuova caldaia murale a condensazione conforme alla normativa "eco design" prevista dall'Unione Europea e installazione di valvole termostatiche ai radiatori.
- riqualificazione del bagno mediante sostituzione dei sanitari, demolizione e rifacimento del pavimento e dei rivestimenti, revisione e messa sotto traccia dell'impianto di scarico;
- sostituzione degli attuali infissi finestra con nuovi infissi monoblocco in legno pich-pain dotate di persiane e di vetrate termoacustiche isolanti 33.1-15-33.1 con trattamento basso emissivo e intercapedine di aria secca;
- sostituzione delle porte interne all'appartamento (escluso il portoncino d'ingresso e la porta a due ante del soggiorno) con nuove in legno laccato bianco;
- eliminazione delle carte da parati e tinteggiatura di tutti gli ambienti con pittura idrorepellente per interni;

- nella zona cucina saranno rifatti i rivestimenti in ceramica e verrà sostituito il lavello con un nuovo in acciaio inox montato su mobiletto;
- i pavimenti in graniglia di marmo verranno conservati previa pulizia con detergenti neutri, trattamento finale con cera liquida e successiva lucidatura. Eventuali macchie verranno tolte applicando impasti di gesso e trielina. Se le macchie sono oleose l'impasto da applicare sarà di gesso e candeggina da togliere una volta solidificato;
- Le tubazioni di andata e ritorno dei radiatori saranno poste sotto pavimentazione asportando una fila di mattonelle in graniglia lungo il perimetro per poi essere ripristinate una volta posate le tubazioni. La traccia a pavimento sarà utilizzata anche per distribuire parte delle canalizzazioni dell'impianto elettrico;
- nel bagno situato lungo le scale verranno demoliti e rifatti i rivestimenti verticali e la pavimentazione; verrà sostituito il gruppo miscelatore della vasca, verrà installato allaccio idrico e di scarico per lavatrice e verrà posta in opera una vaschetta lavapanni montata su mobiletto in resina completo di gruppo miscelatore.
- In tutti gli ambienti sarà revisionato l'impianto elettrico, f.m. e l'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria e di riscaldamento mettendo sotto traccia le relative tubazioni.

B) Interventi dell'appartamento del piano terra;

- sostituzione degli attuali infissi finestra con nuovi infissi monoblocco in legno pich–pain dotate di persiane e di vetrate termoacustiche isolanti 33.1-15-33.1 con trattamento basso emissivo e intercapedine di aria secca;
- Tutti gli ambienti dell'appartamento saranno ritinteggiati con tinta idrorepellente per interni.

C) Interventi sulla corte esterna

- revisione impianto fognario, con sigillatura dei pozzetti;
- rifacimento della recinzione lungo via S. Marcello.
- realizzazione marciapiede lato fronte edificio.

QUADRO ECONOMICO

1) Lavori a base d'asta	€ 39.993,87
di cui € 500,00 per spese della sicurezza incluse nei prezzi	
2) A disposizione dell'Amm.ne:	
- Iva sui lavori 10%	€ 3.999,39
- incentivo	€ 599,91
- imprevisti	€ 5.406,83

Totale	€ 50.000,00

Jesi, settembre 2017