

COMUNE DI NAPOLI
CONDOMINIO VIA D. FONTANA 184
LAVORI DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE
SCALA A
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione concerne la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato per civili abitazioni ubicato nel Comune di Napoli, via Domenico Fontana 184 , parco “Il Poggio”, Scala A

STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato è costituito dalla parte di corpo in aderenza alle scale B –C.

Esso si sviluppa su quattro lati, precisamente facciata cortile interno, facciata su accesso box auto, facciata su ingresso da via D. Fontana e prospetto su via D. Fontana.

Parte della parete nel cortile interno è in aderenza con il corpo scale “B -C”.

Tutte le facciate prospettanti sono dotate di finestre e balconi, con aggetti di larghezza e lunghezze variabili.

L'altezza del fabbricato è in funzione del dislivello esistente tra via D. Fontana e il cortile interno.

pari a 22.50 fino alla terrazza di copertura, di proprietà condominiale, a cui si accede dal vano scala condominiale.

L'edificio ha complessivamente 6 piani.

Tutto il fabbricato è a destinazione per civili abitazioni.

La superficie in pianta della parte di fabbricato interessata dagli interventi è all'incirca di 390,00 mq.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. con sporti per balconi e cornicioni con travetti in c.a. e pignatte di laterizio.

Particolare è la struttura dei balconi, che sono delimitati anteriormente da strutture in calcestruzzo armato, di altezza di circa 60 cm, e larghezza di 50 cm, che costituivano in origine le fioriere, sormontate da ringhiera in profilato di metallo e pannelli in cristallo retinato.

I tompagni sono in doppia fodera di mattoni rivestite all'esterno con intonaco civile attintati. Parti delle facciate sono dotate di rivestimento in pietra naturale.

Il cornicione di coronamento del fabbricato è costituito da una struttura verticale in calcestruzzo armato, che funge anche da sporto per i balconi sottostanti.

Il fabbricato si presenta in condizioni normali sotto il profilo strutturale, non evidenziandosi nessun tipo di dissesto o degrado.

Si rilevano segni di degrado dei frontalini dei balconi e i sottobalconi, seppure non per tutti i balconi, compreso il fronte del cornicione.

Affiorano anche parti con i ferri di armatura in stato di ossidazione.

Il sistema di drenaggio delle acque meteoriche è affidato a canali di scolo, posti perimetralmente al fabbricato, di larghezza all'incirca di 30 cm, e imbocchi con tubo in PVC che scaricano a bocca libera.

GLI INTERVENTI PREVISTI.

Sulla base dei rilievi ed osservazioni precedentemente esposte, gli interventi che si sono ipotizzati con il presente progetto e da eseguire sul fabbricato scala "A" sono elencati di seguito:

Così come già realizzato per molti balconi di questa parte di fabbricato, si è ipotizzata l'eliminazione delle strutture che costituiscono le fioriere, con ripristino della parte interna frontale in calcestruzzo, ed avanzamento delle ringhiere sul bordo di esso, con eventuale trattamento dei ferri di armatura anche all'intradosso dei balconi, laddove necessario, e rifacimento della finitura di intonaco e tinteggiatura, oltre al ripristino delle soglie di marmo sul bordo superiore del corrente, e delle ringhiere.

Per la parte del cornicione di coronamento, invece si è proceduto a prevedere un classico intervento di risanamento delle parti degradate, e finiture come previsto.

Gli interventi saranno completati con tinteggiatura delle facciate e di tutte le parti risanate con pitture a base di resine acriliche nei colori correnti preesistenti.

L'onere per il ponteggio è stato valutato in via preventiva per un periodo di due mesi, fermo restando che qualora per ciascuna facciata il periodo dovesse essere inferiore o pari a 30 giorni, tale voce non sarà applicata.

OPERE PRIVATE

- Rientrano nel computo delle opere a carico dei singoli condomini quelle relative al rifacimento dei balconi con eliminazione delle fioriere e avanzamento delle ringhiere e tutte le opere conseguenziali.
- Nel computo metrico relativo alla voce di eliminazione delle fioriere è compreso l'onere per l'avanzamento delle ringhiere, il rifacimento della pavimentazione del balcone, il ripristino dei pannelli di vetro delle ringhiere e l'integrazione degli stessi per maggiore lunghezza
- Nel computo viene riportata la voce relativa a opere private nel caso non dovesse essere richiesta la demolizione delle fioriere, ma unicamente la copertura delle stesse con soglia di marmo e riempimento con argilla espansa.

- Il computo metrico estimativo redatto tiene conto delle differenti competenze nell’addebito delle singole categorie di opere, tra le parti condominiali e quelle private, in modo tale da rendere più agevole il lavoro di suddivisione delle spese.

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, il computo metrico è stato redatto “a misura”.

Sono parte integrante della presente Relazione i grafici planimetrici e di dettaglio del fabbricato e i particolari costruttivi delle opere da eseguire.

Il progetto in fase di appalto sarà corredato dal Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di progettazione, obbligatorio nel caso operino più imprese, e per lavori di importo superiore a € 100.000,00 da comunicare al Comune ed all’ASL di competenza.

Negli importi indicati, dettagliati nel computo metrico estimativo, sono compresi gli oneri per la sicurezza.

Il Committente avrà facoltà di scegliere e far eseguire le lavorazioni che ritiene opportune e secondo le disponibilità economiche senza che l’appaltatore possa chiedere compensi non contemplati nel presente capitolato.

L’appalto è previsto a corpo, per cui le imprese partecipanti avranno cura di verificare attentamente le misure riportate nel computo metrico.

Di seguito è riportata la pagina internet dello studio del sottoscritto al cui link è possibile scaricare i files di progetto.

http://www.studiomaravolo.it/in_evidenza_9.html

Portici, 31/03/2017

Il Progettista

Ing. Giuseppe Maravolo

