



OGGETTO: Intervento di recupero e ripristino funzionale di 8 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino indirizzi vari;
Finanziamenti: POR 2020.
Relazione generale di progetto

1. Premessa

Si tratta di un intervento che ha per oggetto il recupero e ripristino funzionale di 8 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica posti nel Comune di Sesto Fiorentino ad indirizzi vari previsto nell'ambito del "Programma Regionale per la manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP" POR 2020 in attesa di approvazione.

Qui di seguito si riporta l'elenco dei 8 alloggi inserito in un LOTTO UNICO con gli importi complessivi per ogni alloggio di intervento per un totale di lavori pari a **€ 100.126,73**

ALLOGGI COMUNE DI SESTO FIORENTINO

LOTTO	prog	Codici	indirizzo	Località	S.Netta	SNR	Foglio	Mappale	Sub	Piano	Preventivo
UNICO	1	0430145 0507	Via Moravia 60/H	Sesto F.no	45,62	12,52	54	904	88	2	€ 4.265,48
	2	C0430111 0406	Via Signorini 16/D	Sesto F.no	45,07	25,48	43	1744	17	1	€ 3.787,11
	3	00430143 0308	Viale Ariosto 19	Sesto F.no	77,67	11,57	54	841	89	4	€ 17.816,64
	4	00430141 0116	Viale Ariosto 1	Sesto F.no	64,57	10,59	54	788	22	7	€ 19.840,95
	5	C0430101 0301	Viale Togliatti 182	Sesto F.no	68,18	9,86	44	1714	41	T	€ 16.535,35
	6	00430101 0106	Via del Mandorlo 19	Sesto F.no	72,52	35,41	29	420	14	3	€ 17.194,60
	7	00430101 0101	Via del Mandorlo 19	Sesto F.no	72,87	30,83	29	420	7	1	€ 7.923,47
	8	00430144 0207	Via Moravia 58/b	Sesto F.no	84,97	32,1	54	905	34	4	€ 12.763,13

TOTALE € 100.126,73

Gli alloggi per il loro stato manutentivo richiedono semplici interventi di manutenzione ordinaria utili per la futura rassegnazione. Solo in alcuni casi si andranno a modificare/rifare le reti gas e gli impianti elettrici. Mentre in altri casi, data la vetustà delle tubazioni idriche, si provvederà al rifacimento delle condotte idriche compreso tutte le opere correlate.

Negli alloggi oggetto dei lavori non sono previste modifiche interne. Solo in un alloggio posto in Via del Mandorlo 19 si provvederà all'eliminazione di un abuso consistente nella tamponatura con muratura del vano luce della porta finestra del vano soggiorno.

Date le semplici lavorazioni prima dell'inizio lavori si provvederà a dare semplice comunicazione al Comune di Sesto Fiorentino.

Per una maggiore e più chiara rappresentazione dell'effettivo stato dei singoli alloggi si rinvia alla documentazione fotografica.

2. Tipologia di intervento

Trattasi di opere che ricadono in parte tra quelle indicate alla lett. a) dell'art. 3 del DPR 380/2001: *"interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

3. Riferimenti catastali

I riferimenti catastali sono riportati nella tabella riepilogativa in corrispondenza di ogni indirizzo.

4. Descrizione delle opere

Sulla base del finanziamento a disposizione e in considerazione dello stato manutentivo delle unità abitative, è stata effettuata un'indagine preliminare su ogni singolo alloggio interessato per individuare le tipologie d'intervento necessarie per giungere al completo recupero degli alloggi interessati.

In generale le opere previste comprendono:

- **Pulizia e smaltimento di masserizie e mobilio presenti all'interno dell'alloggio**
- **Installazione di generatori di calore a condensazione ove necessario;**
- **Rifacimento completo degli impianti idrico e igienico-sanitari;**
- **Rifacimento degli impianti gas metano;**
- **Rifacimenti e/o adeguamenti normativi degli impianti elettrici;**
- **Rifacimento e/o adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;**
- **Rifacimento completo vano bagno ed adeguamento ai parametri di legge;**
- **Riparazione e restauro degli infissi interni ed esterni, dove necessario sostituzione degli stessi;**
- **Rasature, verniciature e tinteggiature;**
- **Opere di finitura;**

5. Disposizioni per gara di appalto

Le imprese che parteciperanno alla gara di aggiudicazione lavori dovranno prendere atto fin d'ora delle avvertenze speciali nel formulare l'Offerta perché a seguito dell'espletamento della gara d'appalto, eventuali economie derivanti da ribassi oltre agli imprevisi già ricompresi nel quadro economico sopra indicato potranno essere utilizzati per effettuare le lavorazioni di finitura degli 8 alloggi oggetto del presente appalto. Tali lavorazioni potranno essere affidate all'Impresa aggiudicataria ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) del D.lgs. 50/2016

Le imprese, inoltre, dovranno prendere atto fin d'ora che i lavori potranno avere inizio in pendenza del contratto come previsto dall'art. 32 comma 8 del D.lgs. 50/2016 per garantire il rispetto dei tempi indicati nella Delibera G.R.T., pena la decadenza del finanziamento;

Si dichiara inoltre che l'intervento di cui sopra è soggetto al DLgs. n° 81/2008 e pertanto è stato redatto il P.S.C.

Il PSC in fase di progettazione è stato predisposto come modello unico per tutti gli alloggi. Gli oneri potranno variare durante la fase dei lavori e contabilizzati secondo l'Elenco Prezzi di Riferimento e le indicazioni del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione.

Qui di seguito si riportano gli importi suddivisi per categoria d'intervento di lavori ;per:

IMPORTI A BASE DI GARA-LOTTO UNICO			
Categoria SOA		Importo	%
OG1	Edifici civili e industriali	46.397,77	46,33
OS28	Impianti termici e di condizionamento	12.299,39	12,28
OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi	20.983,36	20,95
OS3	Impianti idrici Sanitari	20.446,17	20,42

Importo a base di gara	100.126,73	100,00
Di cui:		
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	4.080,16	
Totale netto soggetto a ribasso	96.046,54	

IMPORTI MANO D'OPERA		
Descrizione	Importo	%
Incidenza della Mano d'Opera		34,48
	34.531,11	
Importo totale Mano d'Opera		

L'importo complessivo posto a base di gara è pari a **€ 100.126,73** di cui **€ 4.080,16** per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed **€ 96.046,54** per lavori soggetti a ribasso.

La decisione di avvio dell'affidamento, dovrà essere sulla base dei seguenti strumenti tecnici:

- **La presente relazione progettuale con l'indicazione delle opere da realizzare;**
- **Il Computo metrico estimativo con oneri della sicurezza per ogni singolo alloggio;**
- **Gli elaborati grafici di progetto;**
- **Il Piano di sicurezza e coordinamento – tipo;**
- **Il Capitolato Speciale d'appalto parte I e II;**
- **Prezzario dei Lavori Pubblici della Toscana (provincia di Firenze) 2021 – EPU di Riferimento;**
- **Nuovi Prezzi;**
- **Analisi dei Nuovi Prezzi.**

Firenze 26/01/2022

Il progettista

Geom. Alessandro Daidone

Il Responsabile Unico del Procedimento

(Geom. Alessio Romagnoli)