



RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Si tratta di un intervento che ha per oggetto il recupero e ripristino funzionale di 32 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica distribuiti nell'ambito del Comune di Firenze ad indirizzi vari di proprietà del Comune stesso previsto nell'ambito del "Piano Casa Fase 3" Delibera Dirigenziale n. 3743 del 2022 e finanziato con Fondi propri del Comune.

Gli alloggi sono stati suddivisi in 3 Lotti di intervento, suddivisi come di seguito rappresentato:

LOTTO 1

	Codici	Indirizzo	Località	S. netta	SNR	Fg	P.Illa	Sub	Piano
1	00170724 0106	VIA CARLO DEL PRETE 98	FIRENZE	74,75	2,16	33	287	6	2
2	00170703 0401	VIA CARLO DEL PRETE 29	FIRENZE	60,05	0,00	42	517	3	T
3	00170719 0607	VIA CARLO DEL PRETE 62	FIRENZE	61,30	2,52	33	280	15	2
4	00170703 0403	VIA CARLO DEL PRETE 29	FIRENZE	73,30	4,80	42	517	8	1
5	00170712 0304	VIA CARLO DEL PRETE 89	FIRENZE	59,85	2,43	42	402	6	1
6	00170725 0103	VIA CARLO DEL PRETE 88	FIRENZE	74,75	2,16	33	285	3	1
7	00170721 0406	VIA CARLO DEL PRETE 54	FIRENZE	52,81	4,68	33	276	9	2
8	A0170532 0101	VIA BENEDETTO DEI 48	FIRENZE	77,95	264,35	33	386	1	T
9	00170719 0603	VIA CARLO DEL PRETE 62	FIRENZE	49,22	3,50	33	280	8	1
10	00170776 0104	VIA DE PERFETTI RICASOLI 24	FIRENZE	60,80	3,20	22	134	9	2

TOTALE

Importo per lavori soggetto a ribasso
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

€ 279.264,58

€ 169.181,05

€ 10.181,05

LOTTO 2

	Codici	Indirizzo	Località	S. netta	SNR	Fg	P.Illa	Sub	Piano
1	A0170562 0103	VIA IPPOLITO ROSELLINI 5	FIRENZE	36,54	3,40	33	452	5	1
2	A0170586 0104	VIA CARLO PIAGGIA 2	FIRENZE	46,07	4,94	33	454	11	1
3	A0170587 0114	VIA CARLO PIAGGIA 4	FIRENZE	36,54	4,40	33	453	19	2
4	A0170563 0103	VIA IPPOLITO ROSELLINI 3	FIRENZE	36,54	3,00	33	453	21	3
5	A0170558 0110	VIA GIUSEPPE PESCECETTI 1/B	FIRENZE	44,10	14,38	23	1924	20	1
6	A0170584 0109	VIA VERSILIA 18	FIRENZE	36,50	2,57	42	1268		1
7	A0170559 0112	VIA GIUSEPPE PESCECETTI 1/A	FIRENZE	65,82	20,13	23	1924	61	6
8	A0170582 0109	VIA VERSILIA 10	FIRENZE	36,43	4,27	42	1268		3
9	A0170583 0110	VIA VERSILIA 13	FIRENZE	36,93	4,34	42	1267		2
10	A0170580 0124	VIA DELLA VERNA 2	FIRENZE	64,65	10,80	42	2692	43	5
11	A0170580 0120	VIA DELLA VERNA 2	FIRENZE	64,65	10,77	42	2692	35	4

TOTALE

Importo per lavori soggetto a ribasso
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

€ 262.837,10

€ 247.446,18

€ 15.390,92

LOTTO 3

	Codici	Indirizzo	Località	S. netta	SNR	Fg	P.IIa	Sub	Piano
1	A01705E1 0120	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 3	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	7	1
2	A01705D9 0112	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	21,30	30	878	35	1
3	A01705D9 0120	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	30	R
4	A01705E0 0102	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	72	R
5	A01705E0 0111	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	69	R
6	A01705D9 0113	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	21,30	30	878	32	R
7	A01705E0 0116	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	75	1
8	A01705D9 0114	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	22,86	30	878	34	1
9	A01705D9 0119	VIA FRANCESCO ZAMBECCARI 2	FIRENZE	38,50	21,30	30	878	38	1
10	A01705C1 0118	VIA REGINALDO GIULIANI 133	FIRENZE	54,74	6,87	34	14	72	2
11	A01705C1 0106	VIA REGINALDO GIULIANI 133	FIRENZE	89,61	14,70	34	14	63	1

TOTALE

Importo per lavori soggetto a ribasso

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

€ 162.946,18

€ 147.725,31

€ 15.220,87

Gli alloggi attualmente si presentano in un cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi manca l'impianto di riscaldamento in altri è da adeguare, l'impianto elettrico è da adeguare, pertanto, sono previsti lavori e opere finalizzate alla riqualificazione igienico sanitaria dell'alloggio.

Negli alloggi ove manca l'impianto di riscaldamento le opere sono soggette alle verifiche sul rendimento energetico in riferimento al Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e s.m.i. (ex L. 10/91) e relativo deposito del progetto termico presso gli uffici competenti del Comune di Firenze.

Per gli alloggi ricadenti in immobili di interesse storico, verrà richiesta relativa autorizzazione alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ed a seguire verrà depositata la pratica CILA/SCIA e relativi adempimenti dettati dalla L.10/81.

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

2. Tipologia di intervento

Trattasi di opere che ricadono 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 nell'elenco al paragrafo 1 in corrispondenza di ogni indirizzo.

5. Descrizione delle opere

In generale le opere da realizzare consistono in:

- Realizzazione di nuovo impianto e/o adeguamento di impianti di riscaldamento;
- Installazione di generatori di calore a condensazione ove necessario;
- Rifacimento completo degli impianti idrico e igienico-sanitari;
- Rifacimento degli impianti gas metano;
- Spostamento contatore gas da interno alloggio ad esterno vano scale ove necessario;
- Rifacimento completo vano bagno ed adeguamento agli standard abitativi;
- Rifacimento e/o adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;
- Rifacimenti e/o adeguamenti normativi degli impianti elettrici;
- Riparazione e restauro degli infissi interni ed esterni dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;

- Rasature, verniciature e tinteggiature dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Opere di rifinitura
- Pulizia e smaltimento di masserizie e mobilio presenti all'interno dell'alloggio
- Modifiche funzionali interne per fruibilità alloggio;

6. Conclusioni

Per quanto non espressamente detto si rimanda agli elaborati tecnici allegati.

In particolare si precisa che:

- Non saranno effettuate modifiche prospettiche;

Firenze lì, 19 Gennaio 2022

Il Tecnico
Arch. Rosanna De Filippo