



COMUNE DI PIANEZZE

Provincia di VICENZA

Piazza IV Novembre, 11 - 36060 PIANEZZE

Tel. 0424/780643 - Fax 0424/470387

PC1 – Slow Revolution
MANUTENZIONE STRAORDINARIA
FABBRICATO COMUNALE
ex Scuole Elementari Comunali

Completamento Lavori

RELAZIONE GENERALE

Dueville, 07/10/2020

ARCH. CLAUDIO POBBE
c.f. PBBCLD60T07F465O
Ordine Architetti Vicenza - 586
claudio.pobbe@archiworldpec.it
(f.to digitalmente)

Indice generale

1. Premessa.....	3
2. Descrizione dell'iter amministrativo.....	3
2.1 Oggetto dell'appalto iniziale.....	3
2.2 Descrizione dei lavori.....	3
2.2 Inizio dei lavori.....	4
2.3 Durata dei lavori.....	4
2.4 Perizia Suppletiva e di Variante n. 1.....	4
2.5 Opere eseguite.....	4
3. Interruzione dei lavori.....	5
4. Lavori del presente appalto.....	5
4.1 Lavori da completare.....	5
4.2 Lavori da realizzare.....	5
4.3 Lavori previsti nell'appalto iniziale ma non compresi nel presente appalto.....	6
5. Aspetti Ambientali - Interferenze.....	6
5.1 Morfologia – caratteristiche geotecniche.....	6
5.2 Gestione dei materiali di scavo.....	6
5.3 Reti tecnologiche - interferenze.....	6
6. Barriere architettoniche - Soluzioni.....	6
7. Opere di valorizzazione architettonica.....	7
8. Caratteristiche funzionali.....	7
8.1 Piano Terra.....	7
8.2 Piano Primo.....	7
8.3 Piano Secondo e copertura.....	7
9. Elenco dei Prezzi Unitari - aggiornamento.....	7

1. Premessa

Trattasi di lavori di completamento relativamente alla Manutenzione straordinaria del fabbricato comunale - ex scuole elementari comunali in via Roma 31.

Il progetto prevedeva il recupero dell'immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale per attività legate alla promozione turistica del territorio, con la promozione dei prodotti locali, ed una sala di prima informazione turistica.

Gli interventi hanno interessato in modo completo i Piani Terra e 1°, mentre al 2° piano è prevista una sala polifunzionale per riunioni ad uso dell'amministrazione comunale con finitura parziale delle sole pareti e l'installazione dei serramenti.

2. Descrizione dell'iter amministrativo

2.1 Oggetto dell'appalto iniziale

Con contratto d'appalto n. 338 di Rep. - prot. n. 2615 del 13/05/2019 l'impresa PRO-EDIL s.r.l. (Mandataria) (P.I.V.A. e C.F. 03319420166) con sede legale: 20124 Milano, viale Andrea Doria 17, sede Operativa: Fontanella (BG) Via delle Industrie e dell'Artigianato 412, aveva assunto i lavori relativi a "Manutenzione straordinaria del fabbricato comunale - ex scuole elementari comunali in via Roma 31" per l'importo al netto del ribasso d'asta di € 207.401,88 (euro duecentosettemilaquattrocentouno/88), oltre all'IVA, comprensivo di € 11.934,45 (euro undicimilanovecentotrentaquattro/45) per oneri di attuazione dei piani di sicurezza.

I lavori sono stati co-finanziati dalla Regione Veneto - GAL Montagna Vicentina – Tipo Intervento 7.5.1 – PC1 - Domanda n. 3770718 e con fondi dell'Amministrazione Comunale di Pianezze (VI).

2.2 Descrizione dei lavori

L'intervento secondo quanto indicato nel progetto esecutivo prevedeva lavori per:

- il rinforzo delle strutture murarie con l'adeguamento, ove possibile alla normativa antisismica;
- il risanamento delle murature perimetrali esistenti con il recupero delle decorazioni e modanature in pietra esterne;
- il rimaneggio della copertura in legno;
- l'installazione di nuovi impianti idro-termo-sanitari ed elettrici al piano terra e primo;
- la sostituzione dei serramenti esterni ed interni con caratteristiche di protezione termica ed acustica adeguati alla normativa vigente;
- l'installazione di un ascensore per rendere fruibile i locali anche a persone con limitate capacità motorie;
- l'esecuzione delle finiture interne ed esterne (pavimenti, rivestimenti e tinteggiature).

2.2 Inizio dei lavori

I lavori sono stati consegnati all'impresa appaltatrice in data 15/05/2019 come risulta dal relativo Verbale depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico al prot. n. 2675.

2.3 Durata dei lavori

I lavori secondo quanto previsto dal Contratto d'appalto cit. avevano una durata di giorni 210 naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna, pertanto dovevano concludersi entro il 11/12/2019.

2.4 Perizia Suppletiva e di Variante n. 1

Nel corso dei lavori a causa di circostanze impreviste ed imprevedibili, si è resa necessaria una perizia di variante autorizzata dal RUP.

La perizia di variante prevedeva le seguenti modifiche ed integrazioni al progetto principale:

- maggiori oneri per rimozione dei solai in legno con travature;
- estensione della stilatura delle fughe con la sostituzione degli elementi lapidei precari e più disgregati;
- modifica della tecnica per il recupero delle modanature prevista a seguito della modifica del rinforzo parietale delle murature eseguito con l'utilizzo di reti in materiale composito fibro-rinforzato con applicazione di uno specifico intonaco;
- maggiore onere per il lievo del manto di copertura e delle tavelle in laterizio della parte interessata dal rifacimento, con criticità in ordine agli appoggi della struttura in legno, a causa del grave stato di degrado delle teste delle travi esistenti diffuso su tutta la copertura;
- sostituzione della cornice di gronda in muratura in quanto irrimediabilmente compromessa con disgregazione degli elementi in laterizio e lesioni strutturali importanti.

La perizia di variante è stata approvata dal RUP con Determinazione Area Tecnica/Tributi n. 134 del 31/12/2019 - prot. gen. n. 251

2.5 Opere eseguite

L'esecuzione delle opere si è svolta con regolarità e non si sono verificati incidenti di sorta o situazioni di impedimento tecnico tali da costituire elemento di rilievo ai fini delle lavorazioni eseguite.

Allo stato attuale risultano eseguite le seguenti lavorazioni:

- demolizioni interne ed esterne;
- scavi ed opere in c.a. a rinforzo delle fondazioni;
- rinforzo delle murature perimetrali con rete ed intonaco strutturale;
- esecuzione degli scarichi fognari e meteorici interrati;

- esecuzione delle murature in c.a. del vano ascensore;
- esecuzione della nuova cornice di copertura in c.a.;
- fornitura e posa di strutture in acciaio a rinforzo dei solai;
- fornitura e posa della struttura in legno della copertura e del pacchetto isolante;
- fornitura e posa dei pannelli isolanti del cappotto esterno;
- fornitura e posa parziale della struttura per il rivestimento in cartongesso delle pareti interne.

3. Interruzione dei lavori

In data 21/01/2020 la ditta PRO-EDIL srl dichiarava che la medesima non è più in grado di far fronte agli impegni assunti con la sottoscrizione del contratto REP. N. 338 del 13/05/2019 e quindi abbandonava il cantiere.

In data 31/01/2020 si constatava che i lavori non erano stati completati a causa di rinuncia da parte della ditta Appaltatrice e veniva accertato che vi è stata inadempienza contrattuale da parte della ditta Appaltatrice con totale abbandono del cantiere, ovvero vi era negligente ritardo causato dall'appaltatore tale da compromettere la buona riuscita delle prestazioni; si invitava l'Amministrazione a procedere nei confronti dell'impresa Pro-Edil s.r.l. nella risoluzione del contratto d'appalto.

4. Lavori del presente appalto

4.1 Lavori da completare

I lavori che sono stati iniziati e non risultano ancora completati e sono ricompresi nel presente appalto sono:

- completamento della copertura – coppi e lattonerie;
- completamento della posa del rivestimento a cappotto esterno;
- completamento della posa dell'isolamento e delle lastre di cartongesso delle pareti e contropareti interne;
- completamento della posa dei controsoffitti;
- completamento delle modanature delle pareti esterne;
- opere in pietra – soglie e davanzali;

4.2 Lavori da realizzare

Restano ancora da realizzare e sono oggetto del presente appalto le seguenti lavorazioni:

- Impianto Idraulico – Tubazioni C/F
- Impianto Termico – Tubazioni - VMR

- Impianto Sanitario – Scarichi
- Impianti elettrici
- Sottofondi e massetti
- Pavimenti e rivestimenti interni
- Serramenti esterni - porte interne
- Tinteggiature interne ed esterne
- Pavimentazioni degli spazi esteni

4.3 Lavori previsti nell'appalto iniziale ma non compresi nel presente appalto

L'ente appaltante ha ritenuto di scorporare dal presente appalto i seguenti lavori:

- Fornitura ed installazione dell'ascensore

5. Aspetti Ambientali - Interferenze

5.1 Morfologia – caratteristiche geotecniche

L'edificio sorge su un'area già da tempo edificata, inizialmente sottoforma di aggregato rurale, via via sviluppatosi in residenziale ed attività commerciali.

Gli edifici dell'aggregato attualmente si presentano a 2-3 piani, con strutture generalmente in muratura secondo l'edificazione tradizionale locale.

Generalmente le unità immobiliari dell'area non presentano locali interrati.

5.2 Gestione dei materiali di scavo

I lavori di completamento non prevedono demolizioni ne' scavi.

5.3 Reti tecnologiche - interferenze

Non vi sono interferenze di reti tecnologiche pubbliche, ne' private che attraversano il fabbricato, le linee di adduzione dei servizi (luce, acqua, gas, telefono e fognature) sono esterne al sedime del fabbricato.

Gli scarichi dei servizi igienici e dei pluviali alla rete pubblica sfrutteranno gli allacci esistenti. Le reti di fornitura dei servizi sono sufficienti al fabbisogno dell'utenza.

6. Barriere architettoniche - Soluzioni

In conformità a quanto disposto dall'art. 82 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, I nuovi locali ricavati saranno tutti accessibili a persone portatrici di handicap; al piano gli spazi interni non presentano dislivelli e/o altri ostacoli per l'accesso ai vari locali, inoltre, i piani sono collegati da un vano scala ed un ascensore di idonea capacità tale da garantire il trasferimento agevole del personale anche con limitate funzioni motorie. Tutti i locali interni ed almeno un wc sono dotati di porte con apertura di cm 80 (art. 33 D.Lgs. 626/94-bis).

Al piano terra è previsto un servizio igienico adatto a persone con limitate funzionalità

motorie.

7. Opere di valorizzazione architettonica

Il progetto prevede il recupero dell'immagine architettonica originale del fabbricato, pertanto i lavori di completamento prevedono il ripristino delle modanature e decori delle facciate realizzate con profili sagomati in polistirolo/EPS rivestito. La tinteggiatura sarà ripristinata secondo le originali tonalità. I serramenti saranno sostituiti con altri più performanti sotto il profilo igro-termico ed acustico. Vista la nuova destinazione dell'immobile, l'intervento non prevede il ripristino degli oscuri. Le pavimentazioni esterne attualmente composte da elementi in porfido saranno ripristinate e completate ove degradate o mancanti.

8. Caratteristiche funzionali

8.1 Piano Terra

E' prevista una sala principale ad uso attività di promozione dei prodotti del territorio con annesso doppio servizio igienico di cui uno adatto a persone con limitate capacità motorie. La sala avrà l'accesso direttamente dalla via pubblica.

I lavori prevedono il completamento dei rivestimenti

L'accesso ai piani superiori è garantito dalla scala esistente e dal nuovo ascensore.

8.2 Piano Primo

La sala principale, sarà destinata alla prima informazione turistica; anche in questo piano si preve il completamento dei pavimenti oltre alla realizzazione di nuovi servizi igienici.

8.3 Piano Secondo e copertura

L'intervento principale è costituito dal completamento della copertura con posa del nuovo manto in coppi di laterizio, tutte le lattonerie (grondaie, pluviali e scossaline) saranno rifatte in lamiera di rame.

Si rimanda ad un successivo intervento la definizione degli impianti, la nuova pavimentazione e la finitura delle pareti interne.

9. Elenco dei Prezzi Unitari - aggiornamento

Nel progetto originario le voci dell'Elenco Prezzi Unitari erano desunti dal:

- Prezziario della Regione Veneto aggiornato a sett. 2013 (L.R. 7 novembre 2003, n. 27 "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche" art. 12 comma 2);
- Prezziario della CCIAA di Belluno;

ed in subordine al:

- Prezziario della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Vicenza – Prezziario Interprovinciale Opere Edili 31/12/2016.

Le eventuali voci mancanti il relativo prezzo era stato determinato mediante analisi secondo i seguenti criteri:

- a) applicando alle quantità di materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o dai listini delle locali camere di commercio ovvero, in difetto, dai prezzi correnti di mercato;
- b) aggiungendo ulteriormente una percentuale variabile tra il tredici e diciassette per cento, a seconda della importanza, della natura, della durata e di particolari esigenze dei singoli lavori, per spese generali;
- c) aggiungendo infine una percentuale del dieci per cento per utile dell'esecutore.

I lavori di completamento relativamente alla Manutenzione straordinaria del fabbricato comunale - ex scuole elementari comunali in via Roma 31 consistono principalmente nella realizzazione delle opere di finitura e degli impianti termo-idraulici ed elettrici, oltre all'installazione dell'impianto ascensore.

Valutato che, nella redazione della Perizia Suppletiva e di Variante n. 1 approvata con Determina n. 134 del 31/12/2019 del Responsabile Area Tecnica/Tributi, in accordo con l'AVEPA, i Nuovi Prezzi utilizzati erano stati ricavati dal Prezziario della Regione Veneto aggiornato al 2018 (L.R. 7 novembre 2003, n. 27 "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche" art. 12 comma 2); l'Elenco dei Prezzi Unitari, pertanto è stato aggiornato facendo riferimento al Prezziario della Regione Veneto del 2018 ed al Prezziario della CCIAA di Belluno aggiornato al 2018;

Per i prezzi indicati come NP, sono stati mantenuti i prezzi indicati nella gara d'appalto originaria.

Dueville, 07/10/2020

ARCH. CLAUDIO POBBE
c.f. PBBCLD60T07F465O
Ordine Architetti Vicenza - 586
claudio.pobbe@archiworldpec.it
(f.to digitalmente)