



## COMUNE DI SASSARI

*Settore Progettazione e Direzione Lavori Pubblici  
e Manutenzione del Patrimonio Comunale*

*Servizio Uffici Comunali e Giudiziari*

---

# INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IMMOBILE DENOMINATO "CENTRO SERVIZI LATTE DOLCE" IN VIA BOTTEGO

## *Relazione Tecnica*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ARCH. TIZIANA FLORIS

IL TECNICO  
GEOM. SILVANA NIEDDU

## RELAZIONE TECNICA

Come da richiesta del Dirigente del Settore, la sottoscritta Geom. Silvana Nieddu insieme all'Arch. Tiziana Floris, ha effettuato sopralluogo nel "Centro Servizi Latte Dolce" posto tra la via Bottego, via Cabotto e via Luther King nel quartiere del Latte Dolce, per valutare lo stato dei luoghi, individuare gli interventi opportuni per risanare il fabbricato rendendolo agibile e formulare la stima dei costi per l'intervento di ristrutturazione dell'intero immobile.

L'immobile di cui trattasi è distribuito su 3 piani: al piano seminterrato sono ubicati i locali di servizio (locale ascensore, centrale termica) ma anche alcuni locali occupati da associazioni, un circolo privato, autorimessa, locali deposito e sulla parte sinistra il Centro Provinciale del Lavoro (non compreso nella stima); al piano rialzato e intermedio sono ubicati locali individuati in planimetria in uso ad associazioni, Il Punto Città N°2 di Via Dell'anziano; al piano primo sono presenti alcune associazioni, ma si ritiene inagibile a causa delle grosse infiltrazioni di acqua che avvengono dal tetto, dai lucernari presenti e in alcuni punti dalle pareti, in prossimità degli infissi.

Gli interventi necessari e individuati sono così descritti:

### IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA

Premesso che parte dell'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, oggi presenti i Servizi Territoriali 1 e 2, è ora opportuno completare la copertura con un intervento simile al precedente appalto, ovvero realizzazione di nuove pendenze con cls alleggerito da posarsi sul manto esistente, evitando costi di rimozione e smaltimento molto onerosi, realizzazione di nuova copertura con manto impermeabile autoprotetto con lamina metallica e rifacimento di tutti i bocchettoni di scarico.

Infatti le infiltrazioni interessano diversi punti del fabbricato in maniera copiosa e pertanto si ipotizza di dover intervenire sull'intera superficie rimanente.

È prevista anche la realizzazione di una linea vita opportuna per le manutenzioni degli impianti e la copertura stessa.

### SOSTITUZIONE INFISSI

Attualmente gli infissi esterni, costituiti da telaio in alluminio e vetro singolo, risultano essere fortemente danneggiati nella struttura, ferramenta e sistema di tenuta all'acqua; infatti, numerose guarnizioni sono deteriorate, numerosi vetri rotti, si rilevano lesioni nel vano murario alloggiante l'infisso e i cassettoni avvolgibili risultano ammuffiti per le continue infiltrazioni.

Pertanto si ipotizza la totale sostituzione degli stessi con infissi monoblocco con avvolgibile in pvc e finestra in alluminio anodizzato a taglio termico e vetro camera 4-16-4 e guarnizioni di tenuta a tutta anta.

Le porte interne, per la stragrande maggioranza difettose o in un precario stato di manutenzione, verranno sostituite con porte tamburate e sostituzione dei portoni di ingresso.

### PAVIMENTAZIONI

L'attuale pavimentazione costituita da piastrelle in monocottura 20x20 presenta in alcune stanze sollevamenti e spaccature. Tale fenomeno di sollevamento della pavimentazione può essere imputato alla posa priva di fughe utile per l'assorbimento delle dilatazioni di estese superfici o da un'insufficiente e/o scadente collante di fissaggio.

Pertanto si prevede la demolizione della pavimentazione nelle sole stanze in cui presenta distaccamenti, in particolare corridoi – bagni e per il passaggio degli impianti.

Il ripristino verrà realizzato con una pavimentazione in monocottura delle dimensioni e colori simili a quelli esistenti.

Si prevede la totale demolizione dei placcaggi dei bagni ed il rifacimento con piastrelle di gres a decoro semplice.

### INTONACI E PITTURE

Si prevede la demolizione e il rifacimento degli intonaci ammalorati sia nel solaio di copertura che sulle pareti, a causa delle infiltrazioni in copertura e dagli infissi e dalla cattiva manutenzione. Lo spicchettamento delle parti di intonaco che risultano spaccati o filati a causa di assestamenti strutturali. Pitture di tutte le pareti e stuccature ove necessario.

### CONTROSOFFITTATURA

Considerata l'enorme superficie dell'edificio, la notevole quantità di corpo illuminanti da dover smantellare e poi ripristinare, si prevede di realizzare una controsoffittatura in pannelli in fibre minerali 60x60 con armatura metallica a vista in acciaio zincato, a una quota di 3,00-3,20 mt dal piano nella zona corridoi, opportuna per mascherare la distribuzione degli impianti.

#### IMPIANTO ELETTRICO

L'attuale impianto elettrico, completamente fuori norma, verrà smantellato eliminando le lampade e i frutti esistenti e ogni elemento a vista presente nel fabbricato, quali scatole di derivazione, quadri elettrici, centraline, lo sfilamento dei cavi di qualsiasi tipo non più necessari . Verrà realizzato un impianto elettrico a canala esterna, in conformità alla normativa vigente CEI, con distribuzione a controsoffitto, installazione di lampade a fluorescenza a risparmio energetico; il tutto adeguatamente dimensionato in sede progettuale in base alla destinazione da conferirgli.

Sarà cura del progettista stimare la potenza necessaria sufficiente per garantire il funzionamento di tutti gli impianti compreso il condizionamento.

#### IMPIANTO IDRICO

Si prevede la demolizione e il rifacimento totale dei bagni completamente inadeguati e fatiscenti: rifacimento linee di adduzione e scarico, distribuzione con centralina a singoli punti con tubazioni in rame, fornitura e posa di nuovi pezzi sanitari con relative rubinetterie, prevedendo, dove la normativa lo richiede, la presenza di bagni per disabili.

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'attuale impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti tradizionali, risulta essere sottodimensionato in particolare nei corridoi e nei vari androni di accesso alle stanze.

Si pensa quindi di risolvere il problema realizzando un nuovo impianto CALDO – FREDDO che permette di risolvere sia il riscaldamento in inverno che il condizionamento in estate o comunque da valutare al momento della progettazione.

#### IMPIANTO ELEVATORE

Attualmente nell'immobile esistono 2 impianti non più utilizzati; sarà cura del progettista valutarne l'adeguamento o la sostituzione.

#### FACCIATA ESTERNA

La stima prevede il ripristino della facciata su tutti i lati, tramite l'installazione di ponteggio metallico e l'ausilio di piattaforma aerea per le parti difficilmente accessibili; la demolizione dell'intonaco ammalorato e non più coerente al supporto, i ripristino con intonaco, totale tinteggiatura con rivestimento plastico, sostituzione dei pluviali e terminali. E' opportuno mantenere tutte le cancellate, inferriate e parapetti in ferro presenti sulla Via Bottego. E' anche prevista la sostituzione

e integrazione di pavimentazioni esterne ormai danneggiate e divelte. Sarà cura del progettista prevedere delle rampe di accesso per disabili qualora la destinazione dei locali lo richieda.

#### ACCATASTAMENTO FABBRICATO

Il fabbricato di cui trattasi, da notizie acquisite dal settore patrimonio, a tutt'oggi non risulta accatastato; pertanto nel quadro economico si prevede una quota da destinare all'accatastamento dell'intero edificio.

#### QUADRO ECONOMICO TOTALE

<b>A)</b>	<b>IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>	
1	IMPORTO LAVORI	€ 1 974 856,12
2	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 39 497,12
<b>A1)</b>	<b>TOTALE LAVORAZIONI euro</b>	<b>€ 2 014 353,24</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B.01	SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE - D.L. - SICUREZZA)	€ 368 094,50
B.02	C.N.P.A.I.A. 2% su spese tecniche	€ 7 361,89
B.03	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e CNPAIA	€ 82 600,41
B.04	I.V.A. 22% sui Lavori (€ 846.454,43)	€ 443 157,71
B.05	FONDO PER ACCORDI BONARI	€ 40 287,06
B.06	SPESE PER PUBBLICITA', GARA E DIVULGAZIONE RISULTATI	€ 5 000,00
B.07	COMPENSO INCENTIVANTE 2% SU A1	€ 40 287,06
B.08	IMPREVISTI	€ 28 000,00
B.09	ACCATASTAMENTO FABBRICATO	€ 12 000,00
<b>B1)</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 1 026 788,64</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A1+B1</b>	<b>€ 3 041 141,88</b>

Di seguito si riportano a quadri economici suddivisi per lotti:

**QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI LOTTO 1**

PIANO PRIMO – RIFACIMENTO COPERTUTRA (priorità alta)

<b>A)</b>	<b>IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>	
1	IMPORTO LAVORI	€ 833 945,25
2	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 16 678,91
<b>A1)</b>	<b>TOTALE LAVORAZIONI euro</b>	<b>€ 850 624,16</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B.01	SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE - D.L. - SICUREZZA)	€ 151 878,35
B.02	C.N.P.A.I.A. 2% su spese tecniche	€ 3 037,57
B.03	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e CNPAIA	€ 34 081,50
B.04	I.V.A. 22% sui Lavori (€ 846.454,43)	€ 187 137,31
B.05	FONDO PER ACCORDI BONARI	€ 17 012,48
B.06	SPESE PER PUBBLICITA', GARA E DIVULGAZIONE RISULTATI	€ 1 500,00
B.07	COMPENSO INCENTIVANTE 2% SU A1	€ 17 012,48
B.08	IMPREVISTI	€ 8 000,00
B.09	ACCATAMENTO FABBRICATO	€ 12 000,00
<b>B1)</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 431 659,70</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A1+B1</b>	<b>€ 1 282 283,85</b>

**QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI LOTTO 2**

PIANO RIALZATO - INTERMEDIO (priorità media)

<b>A)</b>	<b>IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>	
1	IMPORTO LAVORI	€ 462 415,75
2	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 9 248,32
<b>A1)</b>	<b>TOTALE LAVORAZIONI euro</b>	<b>€ 471 664,07</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B.01	SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE - D.L. - SICUREZZA)	€ 101 140,05
B.02	C.N.P.A.I.A. 2% su spese tecniche	€ 2 022,80
B.03	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e CNPAIA	€ 22 695,83
B.04	I.V.A. 22% sui Lavori (€ 846.454,43)	€ 103 766,09
B.05	FONDO PER ACCORDI BONARI	€ 9 433,28
B.06	SPESE PER PUBBLICITA', GARA E DIVULGAZIONE RISULTATI	€ 1 500,00
B.07	COMPENSO INCENTIVANTE 2% SU A1	€ 9 433,28
B.08	IMPREVISTI	€ 5 000,00
<b>B1)</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 254 991,34</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A1+B1</b>	<b>€ 726 655,40</b>

**QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI LOTTO 3**

PIANO SEMINTERRATO (priorità bassa)

<b>A)</b>	<b>IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>	
1	IMPORTO LAVORI	€ 234 255,38
2	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 4 685,11
<b>A1)</b>	<b>TOTALE LAVORAZIONI euro</b>	<b>€ 238 940,49</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B.01	SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE - D.L. - SICUREZZA)	€ 62 739,99
B.02	C.N.P.A.I.A. 2% su spese tecniche	€ 1 254,80
B.03	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e CNPAIA	€ 14 078,85
B.04	I.V.A. 22% sui Lavori (€ 846.454,43)	€ 52 566,91
B.05	FONDO PER ACCORDI BONARI	€ 4 778,81
B.06	SPESE PER PUBBLICITA', GARA E DIVULGAZIONE RISULTATI	€ 1 000,00
B.07	COMPENSO INCENTIVANTE 2% SU A1	€ 4 778,81
B.08	IMPREVISTI	€ 5 000,00
<b>B1)</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 146 198,17</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A1+B1</b>	<b>€ 385 138,66</b>

**QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI LOTTO 4**

FACCIAE ESTERNE (priorità media)

<b>A)</b>	<b>IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>	
1	IMPORTO LAVORI	€ 416 239,74
2	ONERI DELLA SICUREZZA	€ 8 324,79
<b>A1)</b>	<b>TOTALE LAVORAZIONI euro</b>	<b>€ 424 564,53</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B.01	SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE - D.L. - SICUREZZA)	€ 57 311,00
B.02	C.N.P.A.I.A. 2% su spese tecniche	€ 1 146,22
B.03	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e CNPAIA	€ 12 860,59
B.04	I.V.A. 22% sui Lavori (€ 846.454,43)	€ 93 404,20
B.05	FONDO PER ACCORDI BONARI	€ 8 491,29
B.06	SPESE PER PUBBLICITA', GARA E DIVULGAZIONE RISULTATI	€ 1 000,00
B.07	COMPENSO INCENTIVANTE 2% SU A1	€ 8 491,29
B.08	IMPREVISTI	€ 10 000,00
<b>B1)</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 192 704,59</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A1+B1</b>	<b>€ 617 269,12</b>

Si allega alla presente relazione:

- stima lavori;
- documentazione fotografica;
- schem1 di parcella;
- planimetrie immobile.

Sassari, li 16/01/2015

IL TECNICO

Geom. Silvana Nieddu

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Tiziana Floris