

# COMUNE DI PALERMO

## FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA C.C.R.V.E. PER LE PROVINCIE SICILIANE

Progetto per i lavori di manutenzione ordinaria dei prospetti e della  
copertura dell'edificio sito in Palermo, via Villareale n. 6

	<i>Elaborato n°</i>  <b>1</b>  Relazione tecnico-illustrativa
	<i>Progettista</i>  Arch. Antonio De Caro Carella
	<i>Consulente</i>  Ing. Vincenzo Giannola
	<i>Proprietario</i>  -----
	<i>Data</i> Palermo li 09.06.2014

<i>Visti ed approvazioni</i>
------------------------------

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**OGGETTO:** OPERE DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA V. VILLAREALE N. 6, DI PROPRIETÀ DEL FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE- PALERMO.

In data 26 Feb.2014 prot. 0990, con Raccomandata A.R. il Presidente del Fondo Pensioni, in oggetto, comunicava al sottoscritto Architetto Antonio De Caro Carella, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 273, l'intenzione di conferirgli l'incarico della progettazione e del coordinamento della sicurezza in fase progettuale, delle opere di Manutenzione Straordinaria con ponteggio fisso di cui al punto 3 della allegata relazione, redatta da dall'Ing. Renzo Botindari, nonché predisporre tutta la documentazione tecnico-amministrativa per lo svolgimento della relativa gare di appalto e per le eventuali autorizzazioni e/o comunicazioni a norma di legge, chiedendo di fare conoscere, preventivamente, l'ammontare della parcella che, per l'espletamento delle suddette attività professionali, doveva essere calcolata secondo parametri stabiliti dal D.M. 20 Luglio 2012 n° 140.

Successivamente, presa visione della relazione tecnica redatta dall'Ing. Renzo Botindari ed effettuato un accurato e approfondito sopralluogo nei luoghi dei lavori, il sottoscritto, in data 7.03.2014, ha inviato una relazione contenente i necessari, a proprio avviso, interventi da porre in essere, per il raggiungimento dei più idonei risultati tecnici ed economici per gli obiettivi che la proprietà intende raggiungere.

Si è pertanto proceduto, in via preliminare, ad una stima di massima degli interventi calcolata in circa 200.000,00 di euro e su detta base di partenza è stato calcolato, a norma del D.M. 20 luglio 2012 n° 140, l'onorario determinato in €26.000,00 circa al quale si è ritenuto doversi applicare un ribasso del 20% per un onorario, pertanto di €20.800,00 oltre IVA ed oneri previdenziali.

In data 17 aprile 2014 prot. 1680, con raccomandata A.R. il Fondo Pensioni, comunicava al sottoscritto Architetto Antonio De Caro Carella la deliberazione del CdA , con la quale, nella seduta del 16/4/2014, gli conferiva l'incarico per la redazione del progetto, di cui all'oggetto.

Preso atto dell'incarico, ricevuto, si è proceduto alla redazione del progetto di cui alla presente relazione.

### **LO STATO ATTUALE**

L'edificio cui si riferisce il presente progetto si trova in zona centralissima del Comune di Palermo in prossimità dell'incrocio tra le vie Ruggero Settimo e Mariano Stabile costituente il "baricentro" di tutte le più importanti attività commerciali e finanziarie presenti sul territorio comunale.

La costruzione, ubicata ad angolo tra via Valerio Villareale e via Mariano Stabile, consiste in 8 piani fuori terra oltre a due piani cantinati e accessibili, il primo, da una rampa carrabile che conduce all'autorimessa, il secondo piano cantinato, destinato a locali tecnologici, è servito da una scala metallica esterna.

Il complesso edilizio ha sostanzialmente una pianta rettangolare, col lato maggiore prospiciente su via Mariano Stabile, con un'appendice di forma irregolare che ospita i sistemi di collegamento verticali (ascensori e scale).

I prospetti sono di forma molto regolare con distribuzione altrettanto regolare dei vani finestra.

Non sono presenti balconi o altri aggetti in considerazione della vocazione specifica dell'edificio realizzato per ospitare attività proprie della sfera del "terziario".

Verosimilmente il corpo principale è realizzato con tompagnatura costituita da pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso.

Il corpo adiacente, nel quale sono ubicati gli ascensori ed il vano scala, sembrerebbero realizzati, con tecniche tradizionali, in cemento armato parzialmente lasciato a vista.

Le coperture dell'edificio, site a diversi livelli, sono costituite per la maggiore estensione da una struttura avente la forma di una volta a botte che copre il livello più alto dell'edificio (8° piano fuori terra); ad un livello inferiore (calpestio dell'8° piano fuori terra) si trova una terrazza piana che divide l'edificio in oggetto dall'adiacente costruzione ubicata in via Mariano Stabile.

Altri terrazzi, di superficie minore, ubicati nella zona adiacente il torrino degli ascensori, a livelli diversi, sono occupati in massima parte dalle unità di trattamento aria che un tempo alimentavano l'impianto di condizionamento.

La copertura “a botte” è rivestita con uno strato di guaina bituminosa protetta da una lamina di rame, gli altri terrazzi presentano una tradizionale pavimentazione in marmette di cemento o in gres porcellanato.

Quasi tutti i muretti d’attico sono protetti da una scossalina in lamiera di rame

### **Diagnostica della situazione dell’immobile, allo stato attuale.**

Dai vari sopralluoghi effettuati presso la sede dell’immobile e dalle indagini, non distruttive, eseguite, si è rilevato quanto segue:

- l’intonaco dei prospetti risulta interessato da una fitta rete di microcavillature che dalla loro reazione alla percussione, lascia molto perplessi sulla futura tenuta dello stesso, così come cominciano ad accusare i segni del tempo le parti di facciata in cemento armato a faccia vista, anche se in massima parte le stesse si presentano in discreto stato di conservazione.

- in seguito ad un sopralluogo effettuato nei locali dell’ultimo piano, sottotetto, dell’edificio è stato riscontrato che in più di un vano, dello stesso, sono presenti infiltrazioni di acqua provenienti dalle coperture, costituite da un guscio sottile rivestito con una membrana bituminosa del tipo auto protetta con una lamina di rame. Ciò è dimostrato dai vistosi fenomeni di gocciolamento sul pavimento, così come vi sono infiltrazioni meteoriche provenienti dai lastrici solari e dalle canalette di gronda.

- alcune scossaline di rame risultano danneggiate e pertanto parzialmente da sostituire.

## **L'INTERVENTO PROGETTUALE**

Il presente progetto prevede la manutenzione ordinaria dei prospetti e delle coperture dell'edificio, al fine di metterlo in sicurezza restituendo, nel contempo, all'originaria eleganza uno dei più pregevoli edifici moderni presenti nella "City Palermitana".

L'intervento verrà realizzato, in assoluta sicurezza, con l'approntamento di un tradizionale ponteggio metallico del tipo a tubi e giunti, sistema questo più adattabile nelle zone in cui, a causa dell'andamento articolato del prospetto o per la presenza di aggetti di notevoli dimensioni, sarà necessario creare delle strutture a sbalzo o che, comunque, riescano a seguire in maniera più flessibile le zone su cui effettuare gli interventi manutentivi.

Gli interventi, meglio descritti negli specifici elaborati di progetto (computo metrico estimativo ed elenco prezzi) consistono fondamentalmente in:

1. Dismissione di tutti gli intonaci dei prospetti che alla percussione ed ad insindacabile giudizio della D.L., dovessero risultare staccate dal supporto murario o comunque non più aderenti allo stesso; detto intervento, nel presente progetto, è previsto sul 50% dell'intera superficie. Appare evidente che detta previsione, in quanto tale, è da confermare in fase esecutiva non essendo stato possibile effettuare diffuse indagini a causa dell'inaccessibilità delle pareti di prospetto se non con l'approntamento di cestelli elevatori il cui impiego non è stato previsto nell'incarico affidatomi.

2. Picchettatura di tutti gli intonaci delle superfici di prospetto intonacate che alla percussione risultano in buono stato di aderenza ma che, al fine di consentire un migliore ancoraggio del nuovo strato di finitura, necessitano della creazione di un utile ancoraggio.
3. Demolizione delle parti di calcestruzzo ammalorato a causa dell'azione spingente delle armature metalliche ossidate;
4. Demolizione di tutte le pavimentazioni dei terrazzi esistenti alle varie quote della copertura;
5. Sostituzione delle scossaline in lamiera di rame danneggiate poste a coronamento di cordoli e muretti;
6. Sostituzione di alcune lastre di marmo danneggiate poste a coronamento di cordoli e muretti parapetto;
7. Ripristino degli intonaci dismessi con formazione del nuovo traversato, rasatura totale delle superfici da intonacare (vecchie e nuove) ed applicazione di strato di finitura con intonaco silossanico precolorato;
8. Impermeabilizzazione e ripavimentazione delle suddette terrazze con l'impiego di una guaina poliuretanicca gettata in opera ed armata con tessuto non tessuto;
9. Ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura a botte con applicazione, al di sopra dell'esistente guaina bituminosa, di un pacchetto impermeabilizzante costituito da resine poliuretanicche armate con tessuto non tessuto e verniciato nei colori a scelta della committenza, con un

prodotto avente funzione di proteggere la resina dall'azione dei raggi solari.

Per maggiori dettagli sulle tecniche di intervento e la tipologia dei materiali da utilizzare si rinvia agli specifici elaborati di progetto (elenco prezzi e computo metrico estimativo).

Si precisa che i nomi commerciale di taluni materiali sono indicati al solo fine di individuarne le specifiche caratteristiche senza che detta circostanza implichi obbligo per l'Impresa esecutrice che avrà la facoltà di sottoporre all'approvazione della Direzione lavori prodotti similari, di pari caratteristiche tecniche.

E' opportuno evidenziare che, per poter realizzare gli interventi di ripavimentazione della terrazza posta a quota +23,95 sarà necessario dismettere le UTA dell'impianto di condizionamento d'aria che, a giudicare dallo stato in cui si trovano, non sono più recuperabili per un futuro reimpiego.

Per detto intervento, che necessita di una gru semovente, è stata prevista, tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, una somma di € 5.000,00 che dovrebbe coprire, con ampio margine di sicurezza, sia le operazioni di smontaggio che quelle di movimentazione fino al luogo indicato dalla proprietà.

Altri € 10.000,00 sono stati previsti, sempre tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, per il pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico su cui dovrà essere collocato il ponteggio.

## QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA SPESA PREVISTA

a1) Importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta	€ 141.888,24	
a2) Importo degli oneri diretti della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	<u>€ 62.607,93</u>	
A) IMPORTO TOTALE DEI LAVORI		<b>€ 204.496,17</b>
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
b1) Imprevisti ed arrotondamenti	€ 14.123,63	
b2) Costi a carico della Committenza per occupazione suolo pubblico e dismissione apparecchiature impianto di condizionamento	€ 15.000,00	
b3) Spese tecniche di progettazione e Coordinamento sicurezza in fase di progettazione	€ 20.800,00	
b4) Contributo CNPAIALP (4%)	€ 832,00	
b5) IVA 22% su spese tecniche	€ 4.759,04	
b6) IVA 22% su A)	<u>€ 44.989,16</u>	
Sommano	€ 100.503,83	<b>€ 100.503,83</b>
		<b>€ 305.000,00</b>

Il Progettista

Arch. Antonio De Caro Carella