



COMUNE DI PAVIA

**SETTORE LAVORI PUBBLICI
SERVIZIO MANUTENZIONE
VIA SCOPOLI, 1
27100 PAVIA**



**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E.R.P. RECUPERO ALLOGGI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' COMUNALE
(COD. INT. POP165)**

**PROGETTO ESECUTIVO
ALLEGATO 2 – RELAZIONE GENERALE**

GRUPPO DI LAVORO:

Responsabile del Procedimento: arch. Mauro Mericco
Responsabile del servizio: Ing. Luigi Abelli
Progetto: arch. Sonia Calò
arch. Teresio Fasani
arch. Giuseppe Maggi

COLLABORATORI:

arch. Luigi Ferrari
arch. Ombretta Pavesi

Aspetti impiantistici:

Pavia, li 14 dicembre 2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP. - R.U.P.
(Arch. Mauro Mericco)



RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale ha inteso procedere al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Pavia; riferimento alla Delibera di Giunta n. 79, 20/04/2017 ed alle variazioni di bilancio 2017-2019, si veda la Delibera di Consiglio Comunale del 9/11/2017. Le attività di rilievo e di progetto sono state concordate con il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, Ufficio U.O.I. - Programmazione e controllo attività amministrativa.

2. Generalità

Le unità abitative oggetto del presente intervento sono di proprietà Comunale, appartengono al patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro destinazione è di civile abitazione; sono ubicate nell'ambito dei comparti E.R.P di:

- via San Giovannino ai civici 37-B (due unità) e 39-B (una unità);
- P.zzale Crosione ai civici 2 (una unità)-14 (una unità)—16 (una unità)-18 (una unità)
- via F.lli Cervi al civico 16 (due unità Scala A, una unità scala C, due unità Scala D).

I tecnici incaricati, nel rispetto della tempistica esplicitata nel Disciplinare di Incarico, hanno redatto e predisposto gli allegati progetti per un importo complessivo dei lavori pari ad €. 198.467,09.

Sono stati redatti i seguenti documenti ed elaborati, secondo le specifiche esigenze riscontrate nei singoli alloggi appartenenti ai tre comparti interessati dai lavori di manutenzione straordinaria:

1. Q.E. n. 2
2. Relazione generale
3. Capitolato Speciale d'Appalto;
4. Computo metrico estimativo;
5. Elenco prezzi unitari;
6. Piano delle manutenzioni;
7. Piano di Sicurezza e Coordinamento e Fascicolo dell'opera;
8. Cronoprogramma dell'intervento;
9. Schema di contratto



FRATELLI CERVI (ARCH. GIUSEPPE MAGGI)

Progetto definitivo

CER 01 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 – Planimetria generale dell'ambito di intervento

CER 02 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA A, Piano primo

CER 03 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA A, Piano secondo

CER 04 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA C, Piano quinto

CER 05 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA D, Piano secondo

CER 06 D- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA D, Piano quarto

Progetto esecutivo

CER 01 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 – Planimetria generale dell'ambito di intervento

CER 02 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA A, Piano primo

CER 03 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA A, Piano secondo

CER 04 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA C, Piano quinto

CER 05 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA D, Piano secondo

CER 06 E- Complesso di via F.lli Cervi n. 16 - Alloggio SCALA D, Piano quarto

CROSIONE (ARCH. TERESIO FASANI)

CRO 01 - Inquadramento generale - Estratti P.G.T;

CRO 02 – Complesso Crosione Ex Bizzini;

CRO 03- Complesso Crosione Ex Morandi;

CRO 04 - Complesso Crosione Ex Gradinaru;

CRO 05 - Complesso Crosione Ex Morandi;

CRO 06 - Complesso Crosione Progetto impianti.

SAN GIOVANNINO (ARCH. SONIA CALO')

GIO 01 - Inquadramento generale;

GIO 02 - Complesso San Giovannino Ex Bossolesi;

GIO 03 - Complesso San Giovannino Ex Petrelli;

GIO 04 - Complesso San Giovannino Ex Fiocchi;

GIO 05 - Complesso San Giovannino Progetto impianti Ex Bossolesi.

GIO 06 - Complesso San Giovannino impianti Ex Petrelli;

GIO 07 - Complesso San Giovannino impianti Ex Fiocchi

10.Schema di contratto.



3. Cenni storici

Ambito di via San Giovannino

Gli alloggi oggetto del presente interventi sono inseriti in un contesto di edilizia residenziale pubblica all'interno di un Comparto ERP Comunale più esteso costituito da tre corpi di fabbrica in cortile carrabile comune.

Il comparto è collocato sulla via San Giovannino posto ad angolo rispetto al viale Campari (fig.1)

Il comparto è stato probabilmente edificato nei primi decenni del secolo scorso, con destinazione residenziale pubblica in un'area di espansione urbana con prevalenza di abitazioni di pertinenza del vicino stabilimento SNIA Viscosa.

Le planimetrie recuperate dall'archivio del Servizio Manutenzione fabbricati riportano la tipologia originale dei fabbricati che è rimasta invariata fino ad oggi; si tratta di due stecche ad "L" speculari l'una rispetto all'altra con una terza stecca posta tra le due a formare una conformazione ad U, la corte interna è chiusa sul quarto lato da edificio ad un piano fuori terra avente affaccio su strada a destinazione commerciale.

L'intero complesso si affaccia a nord su viale Campari, a est su via San Giovannino, ad ovest su altra proprietà, mentre a sud su via Ferrari.

Ogni corpo di fabbrica si sviluppa per 3 piani fuori terra ed ha un corpo scala posto al centro dello stesso, da qui sono accessibili tutti gli appartamenti dello stesso edificio. Nessun edificio è dotato di ascensore. Gli appartamenti sono bilocali o trilocali dotati di angolo cottura, servizio igienico e piccolo balcone di esclusiva pertinenza e cantina al piano seminterrato.

Ambito di Piazzale Crosione

Il complesso di edifici si trova in un ambito della città la cui pianificazione risale al P.R.G. degli Anni cinquanta/sessanta. La zona era caratterizzata da interventi di edilizia popolare o convenzionata. Gli edifici del complesso sono disposti a stecche parallele, inframmezzate da cortili/giardini e privi di autorimesse. Ogni edificio è composto da appartamenti disposti in due vani scala e tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato con cantine. In anni recenti in tutti i vani scala presenti sono stati serviti da ascensori, collocati all'esterno delle costruzioni.

Ambito di via F.lli Cervi

L'edificio si trova in un ambito della città la cui pianificazione risale al P.R.G. degli Anni Settanta in



seguito al definitivo abbandono del Progetto Patrizia a firma di Alvar Aalto. La zona era caratterizzata da interventi di edilizia popolare o convenzionata.

Gli edifici di edilizia popolare presenti nell'area costituirono, nel periodo della loro edificazione, elementi innovativi sotto il profilo energetico e dell'organizzazione interna degli spazi abitativi. Quello interessato dagli interventi in oggetto differisce per l'utilizzo di alcuni materiali di rivestimento esterni e di finitura interni, mantenendo inalterata la logica distributiva "a stecca" dotata di copertura piana.

Per quanto riguarda gli impianti e la loro organizzazione all'interno dell'edificio, era stata adottata la soluzione centralizzata con vano tecnico facilmente accessibile e che attraversa in verticale tutte le unità immobiliari, fino alla copertura; soluzione ripresa in epoche successive con migliori esiti in termini di efficienza e di realizzazione.

4. Obiettivi dell'Intervento

Gli interventi in progetto si prefiggono di ammodernare gli alloggi nelle finiture e laddove necessario negli impianti; di rendere più funzionali i servizi igienici nelle dotazioni e nelle dimensioni.

5. Descrizione dello Stato di fatto

Ambito di via San Giovannino

Gli alloggi oggetto di intervento sono 3, essi sono stati individuati nell'ambito del patrimonio edilizio abitativo del Comune di Pavia (si allegano Visure Catastali- fonte - Comune di Pavia, Servizio Patrimonio).

Tabella 1

unita'	Ex inquilino	raggruppati per indirizzo	piano	vani	Sup mq.	Identificativi catastali
1	Ex Bossolesi	Via San Giovannno 39-b	1	2	53	Sez B/Fg 18/mapp 30/sub 44
2	Ex Petrelli	Via San Giovannno 37-b	1	2	53	Sez B/Fg 18/mapp 30/sub 23
3	Ex Fiocchi	Via San Giovannno 37-b	T	2	53	Sez B/Fg 18/mapp 30/sub 48
					159	

Hanno una pianta in linea e rivolgono il prospetto principale su cortile condominiale interno. Come indicato in tabella 1, due dei 3 alloggi sono ubicati al piano primo mentre il terzo al piano rialzato, sotto di questo sono presenti le cantine. Ogni appartamento è dotato di cantina non soggetta ad intervento.

Tutte le unità hanno eguale metratura e distribuzione spaziale interna. L'altezza dei locali è pari a metri 3.00. La disposizione dei locali risulta funzionale e non necessita di una rivisitazione.



Le tre unità abitative presentano differente stato di degrado e differenti problematiche quindi verranno di seguito trattate singolarmente

U.I. 1 Ex Bossolesi

L'appartamento presenta la distribuzione spaziale e le finiture originali dell'epoca di costruzione, non risulta infatti essere stato rimaneggiato in maniera rilevante.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno ed hanno passaggio pari a 85 cm ed altezza pari a 205 cm.

La porta di ingresso è in legno verniciato ed ha passaggio pari a 90 cm ed altezza pari a 205 cm.

Gli oscuranti sono persiane in legno a doppia anta battente e sono presenti solo in corrispondenza della portafinestra del locale soggiorno e della finestra nella camera.

La pavimentazione è in marmette di graniglia anche nei locali bagno e cucina, le superfici verticali di questi locali accessori non hanno rivestimento in ceramica ma presentano strato supplementare di intonaco finito con pittura lavabile sino a 150 cm di altezza da pavimento.

Il servizio igienico ha larghezza pari a 130 cm, i sanitari sono disposti in linea e non è presente il bidet. Sul soffitto del servizio igienico è presente una vasta zona nella quale l'intonaco risulta distaccato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia a gas a camera stagna installata nell'angolo cottura. Il gas raggiunge l'appartamento tramite tubature in rame che corrono esternamente alla parete di facciata. Sul balcone vi è poi un rubinetto dal quale poi si diparte il tubo in ingresso nell'appartamento. All'interno un altro rubinetto è posto all'ingresso del gas in caldaia. Ed un altro in prossimità della zona cottura. Dal libretto di impianto presente nell'appartamento, la caldaia risulta essere stata installata nel 2002, l'ultima revisione è stata effettuata nel 2010 da manutentore della ditta Ferrari di Pavia. La caldaia prende aria dall'esterno e scarica i fumi in canna fumaria condominiale. Dalla caldaia partono i tubi in rame che alimentano l'impianto di riscaldamento e che forniscono il servizio igienico, questi sono stati realizzati esternamente alla muratura. I radiatori sono in ghisa e sono presenti in camera, bagno e soggiorno. La regolazione del calore nell'abitazione è possibile tramite termostato collocato in soggiorno in prossimità dell'accesso all'angolo cottura. E' presente foro di areazione del locale cucina.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale e messa a terra condominiale. Il cavo della messa a terra è inoltre visibile in ogni presa elettrica. Le due camere principali sono dotate di prese, interruttori, presa telefonica e antenna televisiva. In prossimità della porta di ingresso vi è il citofono condominiale. L'impianto elettrico risulta quindi rivisto di recente secondo le attuali normative, si consiglia in ogni caso la revisione da parte di un tecnico specializzato in grado di certificarne la rispondenza.

Interventi in progetto

L'appartamento necessita di una ristrutturazione complessiva a causa del pessimo stato di conservazione delle finiture quali pavimenti, pareti, infissi e porte. Si procederà quindi alla rimozione di



tutta la pavimentazione e del collante sottostante ed al ripristino con nuovo sottofondo ed incolaggio di nuova pavimentazione in ceramica.

Le porte interne, gli infissi e le persiane verranno sverniciati e riverniciati con smalto bianco opaco, agli infissi esterni verrà sostituito il vetro singolo con vetrocamera 4-6-4. Alla porta di ingresso verrà applicato dall'interno pannello di blindatura e serratura di sicurezza.

La caldaia è datata, non è stato possibile verificarne il funzionamento ma in ogni caso necessita di essere sostituita con altra a camera stagna di similari caratteristiche rispondente alle attuali normative.

Il servizio igienico è vetusto ed ha dimensioni inferiori agli standard minimi, il progetto prevede l'allargamento dello stesso di 50 cm sul lato corto in modo da permettere l'installazione di un piatto doccia (80x80 cm) e relativo box accanto alla porta di accesso (da 80 cm), lo scarico wc è collocato dietro l'attuale vaso, si mantiene la posizione del vaso collocando i restanti sanitari sullo stesso lato. I sanitari avranno adeguate dimensioni, a norma, i rivestimenti e i pavimenti saranno realizzati con piastrelle adeguate, il water sarà dotato di cassetta di scarico, sarà preferibile l'utilizzo di lavabo sospeso. L'intonaco del soffitto verrà interamente battuto e ripristinato nella sua interezza.

Lo spostamento dell'attuale partizione del bagno di 50 cm verso la camera da letto sottrae a questa circa 2 metri quadri di superficie passando da 18 mq a 16. le dimensioni minime di un camera doppia sono quindi rispettate.

L'angolo cottura verrà rivisto posizionando attacco e scarico acqua, gas e prese elettriche sul lato lungo, le pareti verranno rivestite da piastrellatura sino ad un'altezza di 160 cm.

L'impianto elettrico verrà integrato dove necessario a seguito dei rimaneggiamenti descritti in precedenza.

L'altezza da terra del davanzale della finestra nella camera è pari a 95 cm, secondo regolamento di igiene questa deve essere portata a 110 cm da pavimento finito, si prevede quindi l'inserimento sulla spalletta esterna di parapetto in ferro.

U.I. 2 Ex Petrelli

L'appartamento presenta la distribuzione spaziale originale dell'epoca di costruzione, ma non le finiture. I rivestimenti ed i sanitari sono stati sostituiti.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno ed hanno passaggio pari a 85 cm ed altezza pari a 205 cm.

La porta di ingresso è in legno verniciato ed ha passaggio pari a 90 cm ed altezza pari a 205 cm.

Gli oscuranti sono persiane in legno a doppia anta battente e sono presenti solo in corrispondenza della portafinestra del locale soggiorno e della finestra in camera.

La pavimentazione è in ceramica anche nei locali bagno e cucina, come le superfici verticali di questi locali accessori che hanno rivestimento sino a 150 cm di altezza da pavimento.

Il servizio igienico ha larghezza pari a 130 cm, i sanitari sono disposti in linea e consistono in wc, bidet, lavabo e vasca.



L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia a gas a camera stagna installata nell'angolo cottura. Il gas raggiunge l'appartamento tramite tubature in rame che corrono esternamente alla parete di facciata. Sul balcone vi è poi un rubinetto dal quale poi si diparte il tubo in ingresso nell'appartamento. All'interno un altro rubinetto è posto all'ingresso del gas in caldaia. Ed un altro in prossimità della zona cottura. L'ultima revisione della caldaia è stata effettuata nel 2015 da manutentore della ditta Ferrari di Pavia e risulta registrata al CURIT con numero P41-SG16532573903 . La caldaia prende aria dall'esterno e scarica i fumi in canna fumaria condominiale. Dalla caldaia partono i tubi in rame che alimentano l'impianto di riscaldamento e che forniscono il servizio igienico, questi sono stati realizzati esternamente alla muratura. I radiatori sono in ghisa e sono presenti in camera, bagno e soggiorno. La regolazione del calore nell'abitazione è possibile tramite termostato collacota all'ingresso dell'angolo cottura. E' presente foro di areazione del locale soggiorno-cucina.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale e messa a terra condominiale. La messa a terra è inoltre visibile in ogni presa elettrica. Le due camere principali sono dotate di prese, interruttori, presa telefonica e antenna televisiva. In prossimità della porta di ingresso vi è il citofono condominiale. L'impianto elettrico risulta quindi rivisto di recente secondo le attuali normative, si consiglia in ogni caso la revisione da parte di un tecnico specializzato in grado di certificarne la rispondenza.

Interventi in progetto

L'appartamento necessita di una ristrutturazione leggera, localizzata nell'ambiente bagno e cucina a causa del cattivo stato di conservazione dei rivestimenti ceramici e delle ridotte dimensioni del locale bagno a favore di una migliore collocazione funzionale dei sanitari. Si procederà quindi alla rimozione dei rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, alla demolizione del pavimento e del sottofondo nel bagno, alla demolizione della parete di delimitazione del bagno verso la camera ai fini dell'allargamento del servizio igienico tramite lo spostamento di questa tramezza di 50 cm verso la camera in modo da permettere l'installazione di un piatto doccia (80x80 cm) e relativo box accanto alla porta di accesso (da 80 cm), lo scarico wc è collocato dietro l'attuale vaso, se ne mantiene la posizione collocando i restanti sanitari sullo stesso lato. I sanitari avranno adeguate dimensioni, a norma, i rivestimenti e i pavimenti saranno realizzati con piastrelle adeguate, e saranno posati i maniglioni, il water sarà dotato di cassetta di scarico, sarà preferibile l'utilizzo di lavabo sospeso .

Le porte interne, gli infissi e le persiane verranno sverniciati e riverniciati con smalto bianco opaco, agli infissi esterni verrà sostituito il vetro singolo con vetrocamera.

Lo spostamento dell'attuale partizione del bagno di 50 cm verso la camera da letto sottrae a questa circa 2 metri quadri di superficie passando da 18 mq a 16. le dimensioni minime di un camera doppia sono quindi rispettate.

L'angolo cottura verrà rivisto posizionando attacco e scarico acqua , gas e prese elettriche sul lato lungo, le pareti verranno rivestite da piastrellatura ceramica sino ad un'altezza di 160 cm.



L'impianto elettrico verrà integrato dove necessario a seguito dei rimaneggiamenti descritti in precedenza.

3 U.I. Ex Fiocchi

L'appartamento presenta la distribuzione spaziale originale dell'epoca di costruzione, ma non le finiture. I rivestimenti ed i sanitari sono stati sostituiti recentemente. Tra i tre appartamenti è quello con le migliori finiture.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro tranne che nella camera dove vi è ancora la finestra originale in legno con vetro singolo, delle porte interne originali in legno con passaggio pari a 85 cm ed altezza pari a 205 cm, solo due non sono state sostituite (ingresso e camera) la porta tra soggiorno e antibagno è stata rimossa assieme al telaio e al suo posto è stato realizzato un arco che non permette la separazione dell'antibagno dal soggiorno. Una porta a soffietto in PVC è stata installata in bagno e a chiusura dell'angolo cottura.

La porta di ingresso è in legno verniciato ed ha passaggio pari a 90 cm ed altezza pari a 205 cm. La chiusura di questa è stata rinforzata tramite l'inserimento di serratura supplementare a pavimento e soffitto, inoltre è stato applicato pannello in metallo sulla faccia interna della porta.

Gli oscuranti sono persiane in legno a doppia anta battente e sono presenti solo in corrispondenza della portafinestra del locale soggiorno e della finestra in camera.

La pavimentazione è in ceramica anche nei locali bagno e cucina, come di ceramica sono i rivestimenti delle superfici verticali di questi locali accessori (sino a 150 cm di altezza da pavimento).

Il servizio igienico ha larghezza pari a 130 cm, i sanitari sono disposti in linea e consistono in wc, bidet, lavabo e doccia posta al centro del lato lungo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia a gas a camera stagna installata nell'angolo cottura. Il gas raggiunge l'appartamento tramite tubature in rame che corrono esternamente alla parete di facciata. Sul balcone vi è poi un rubinetto dal quale poi si diparte il tubo in ingresso nell'appartamento. All'interno un altro rubinetto è posto all'ingresso del gas in caldaia. Ed un altro in prossimità della zona cottura. L'ultima revisione della caldaia è stata effettuata nel 2016 da manutentore della ditta Ferrari di Pavia e risulta registrata al CURIT con numero QI2-JO42674610603. La caldaia prende aria dall'esterno e scarica i fumi in canna fumaria condominiale. Dalla caldaia partono i tubi in rame che alimentano l'impianto di riscaldamento e che forniscono il servizio igienico, questi sono stati realizzati esternamente alla muratura. I radiatori sono in ghisa e sono presenti in camera, bagno e soggiorno. La regolazione del calore nell'abitazione è possibile tramite termostato collocata all'ingresso dell'angolo cottura. E' presente foro di areazione del locale cucina.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale e messa a terra condominiale. La messa a terra è inoltre visibile in ogni presa elettrica. Le due camere principali sono dotate di prese, interruttori, presa telefonica e antenna televisiva. In prossimità della porta di ingresso vi è il citofono condominiale. L'impianto elettrico risulta quindi rivisto di recente secondo le attuali normative, si consiglia in ogni caso la revisione da parte di un tecnico specializzato in grado di certificarne la rispondenza.



Interventi in progetto

L'appartamento necessita di una ristrutturazione leggera, localizzata nell'ambiente bagno a causa delle ridotte dimensioni del locale bagno a favore di una migliore collocazione funzionale dei sanitari.

Si procederà quindi alla rimozione dei rivestimenti del bagno, alla demolizione del pavimento e del sottofondo nel bagno, alla demolizione della parete di delimitazione del bagno verso la camera ai fini dell'allargamento del servizio igienico tramite lo spostamento di questa tramezza di 50 cm verso la camera in modo da permettere l'installazione di un piatto doccia (80x80 cm) e relativo box accanto alla porta di accesso (da 80 cm), lo scarico wc è collocato dietro l'attuale vaso, se ne mantiene la posizione collocando i restanti sanitari sullo stesso lato tra doccia e wc. I sanitari avranno adeguate dimensioni, a norma, i rivestimenti e i pavimenti saranno realizzati con piastrelle adeguate, e saranno posati i maniglioni, il water sarà dotato di cassetta di scarico, sarà preferibile l'utilizzo di lavabo sospeso .

Le porte interne esistenti verranno rimosse, gli infissi e le persiane risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio verranno sverniciati e riverniciati con smalto bianco opaco, verrà reinstallato architrave in antibagno utile all'installazione di porta da 80 x 210 (uguali porte saranno installate anche in bagno ed in camera) agli infissi esterni in legno verrà sostituito il vetro singolo con vetrocamera.

Lo spostamento dell'attuale partizione del bagno di 50 cm verso la camera da letto sottrae a questa circa 2 metri quadri di superficie passando da 18 mq a 16. le dimensioni minime di un camera doppia sono quindi rispettate.

L'impianto elettrico verrà integrato dove necessario a seguito dei rimaneggiamenti descritti in precedenza.

Si prevede il tinteggio integrale di tutti gli appartamenti.

Tutti gli appartamenti saranno VISITABILI da disabili.



Ambito di P.zzle Crosione

Indirizzo del cantiere: *Via Largo Crosione n.2-14-16-18 – Pavia-*

Contesto in cui è collocata l'area del cantiere: *Quartiere Crosione –Pavia-*

Serie di palazzine ad appartamenti e spazi di aggregazione sociale.

Verde pubblico confinante col complesso edilizio nel lato Sud.

Descrizione Dei lavori:

Manutenzione straordinaria da eseguire negli appartamenti di Edilizia Residenziale Pubblica ai numeri civici in indirizzo, che affacciano nei cortili dei tre palazzi.

Appartamenti su di un piano così composti:

Civico n.2 – p.3- ex Bizzini :Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Civico n.14- p.1- ex Abduslam : Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, una camera da letto.

Civico n.16- p.r.- ex Gradinaru : Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, una camera da letto.

Civico n.18- p.3- ex Morandi : Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Accessi : *Dal Piano Terra-Ingresso Palazzina, tramite scala in comune e ascensore, si accede ai piani.*

Descrizione degli appartamenti:

Altezza dei locali 280 cm.

I muri divisorii interni sono in laterizio intonacato sp.10cm;le murature perimetrali sono in mattoni pieni sp 40 cm. Privi di isolamento termico;

I pavimenti originali sono in marmette, con sovrapposte altre tipologie di piastrelle/lamparquet .

Il locale bagno è di dimensioni non consone all'uso e al Regolamento di Igiene titolo III- ASL Pavia.

L'impianto di riscaldamento è formato da caldaia a gas metano della rete cittadina (in cucina), priva di certificazione di legge e termosifoni collocati sotto finestra, collegati mediante tubazioni in rame a vista(ad altezza zoccolino).

L'impianto gas in cucina, privo di certificazione, è formato da tubazioni in rame a vista.

L'impianto di acqua sanitaria è costituito da tubazioni in acciaio zincato;

L'impianto elettrico-citofonico, privo di certificazione, è costituito sia da tubazioni sottotraccia che da canaline esterne in pvc, con all'interno cavetti unipolari in rame isolati, quadretto elettrico in ingresso e punti luce a incasso con placchette in materiale plastico.

Descrizione dei lavori



Adeguamento murario e impiantistico del locale bagno ora sottodimensionato, mediante ampliamento superficie, comprendente:- demolizione e ricostruzione tavolati divisorio e per ampliamento porta, demolizione e stesa nuovo pavimento e rivestimento pareti, formazione di impianti idrico-sanitari, compreso attacchi per lavatrice e sostituzione braga, fornitura in opera di apparecchi sanitari completi di rubinetterie (doccia, wc, bidet, lavabo).

Adeguamento impiantistico del locale cucina mediante sostituzione di Impianto gas esterno esistente, per Caldaia e Piano cottura, con nuovo impianto adeguato alle norme CIG (vedi schema), fornitura in opera di nuova caldaia "di tipo a condensazione" per riscaldamento e produzione acqua calda uso cucina e sanitario. I termosifoni e le tubazioni esterne in rame dell'impianto saranno mantenuti (si prevede il lavaggio interno-esterno dei termosifoni e la verniciatura finale).

Adeguamento impiantistico elettrico di tipo standard in tutti i locali, eseguito mediante fornitura completa come indicato nello schema allegato, comprendente: -Quadretto elettrico di protezione posto nell'ingresso, cassette di derivazione in materiale isolante, -tubazioni corrugate in pvc sottotraccia, -conduttori unipolari in rame e isolati, -impianto di tubazione vuota per cavetti telefonici,-Impianto campanello in B.T., -Impianto di antenna centralizzata tivu (collegato a quello esistente), -Impianto di terra e collegamenti equipotenziali nei servizi idrici e nell'impianto di riscaldamento, collegato ai dispersori di terra dell'edificio, collocati nel piano sotterraneo,- sostituzione di apparecchio citofonico e cavetti interni all'appartamento, da collegare all'impianto citofonico esistente condominiale -Punti luce, prese, interruttori, con placchette a vista in materiale plastico bianco.

Serramenti finestre e griglie esterne da mantenere (ad esclusione della griglia esterna di sinistra del soggiorno nell'appartamento ex Abduslam al civico n.14 che è rotta, da sostituire con nuova), per i quali sarà eseguita la normale manutenzione (verifica funzionamento maniglie ed eventuale sostituzione, pulizia, lavaggio, sostituzione di una spagnoletta mancante nell'appartamento ex Morandi, sulla griglia della finestra soggiorno) e la verniciatura delle griglie esterne, mediante carteggiatura, stuccatura, preparazione superficie del legno con applicazione di mano di fondo con pittura all'acqua e applicazione di una mano di vernice acrilica all'acqua di colore chiaro come esistente.

Porte interne, Fornitura in opera di porte interne, fissate su falsi telai in legno, di dim 80x210 cm in tutti i locali(ove indicato nelle planimetrie)di tipo a pannello tamburato liscio cieco, a battente, in laminato melamminico, con guarnizioni di tenuta e coprifili, maniglia con sottorosetta e bocchetta in alluminio fin. Argento.

Portoncino di ingresso(con sopra luce), da mantenere e rinforzare: -Applicazione nelle parte interna di pannello in multistrato/listellare/mdf sp 20mm, sostituzione serratura semplice esistente con serratura di sicurezza a tre punti di chiusura,applicata internamente a vista, ciclo di verniciatura eseguita come nelle griglie esterne, fornitura in opera di piccola inferriata applicata (mediante viti)nella parte interna del sopra luce, composta da quattro bacchette in fe diam 10mm incrociate e saldate. Maniglia interna e pomolo esterno in alluminio fin. Argento come nelle porte interne. Stipiti vani di passaggio da mantenere, eseguire ciclo di lavorazione e verniciatura come nelle griglie esterne.

Pavimenti e rivestimenti, da sostituire in tutti gli appartamenti (ad esclusione dei locali indicati in cui è da mantenere il pavimento), mediante rimozione dei pavimenti dei locali e dei rivestimenti di



COMUNE DI PAVIA

bagni e cucine, preparazione del piano di posa e fornitura in opera di pavimenti e rivestimenti(questi H200cm)in piastrelle di gres posate a colla, per pavim di dim circa 33x33 – 30x60 – 45x45cm e per rivestim di dim 20x20 - 20x25 cm, di cui saranno fornite le campionature alla D.L. per la scelta finale; di solo costo materiale a listino non inferiore a €/mq 28,50.

Zoccolino battiscopa da sostituire in tutti gli appartamenti, ad esclusione dei locali indicati.

Intonaci in genere, da trattare come previsto nel ciclo di pitturazioni.

Intonaci da demolire: nei locali (ove indicato), degli appartamenti....., è prevista la demolizione degli intonaci, in quanto fortemente alterati e “inquinati” e sostituiti con nuovo strato di intonaco in stabilitura di calce, con finitura al civile.

Pitturazioni interne dei locali, pareti e soffitti mediante:-Asportazione di vecchie pitture (e parzialmente ove indicato di tappezzerie facilmente asportabili)mediante raschiatura, applicazione di strato di isolante inibente, a base di resine acriliche, stuccatura parziale ove necessita, pitturazione a due riprese in tinta unica chiara(bianco)con idropittura a base di resine acriliche.

Pulizia finale dei locali.

Nota: Tutti gli impianti tecnici alla fine dei lavori saranno corredati di Certificazioni di conformità a norme.

**Ambito di via F.lli Cervi**

Gli alloggi oggetto di intervento sono 5, situati in via F.lli Cervi n. 16, individuati ai diversi piani e scale come evidenziato nella tabella seguente:

N.	Scala	Indirizzo	UNITA'	PIANO	VANI	MQ			SEZ	FG	PART.	SUB
1	Scala A	F.lli Cervi 16	2	1	5	75,00		12.416,81	B	3	613	36
2	Scala A	F.lli Cervi 16	4	2	5	75,00		12.444,11	B	3	613	38
3	Scala C	F.lli Cervi 16	11	5	5	75,00		9.167,49	B	3	613	24
4	Scala D	F.lli Cervi 16	12	2	5	75,00		9.052,49	B	3	613	11
5	Scala D	F.lli Cervi 16	14	4	5	75,00		9.018,28	B	3	613	15

L'edificio a pianta rettangolare si eleva per cinque piani fuori terra ed è orientato sull'asse longitudinale secondo l'asse nord-est, sud-ovest.

Ha quindi una forma a parallelepipedo, dove i corpi aggettanti dei balconi ritmano il prospetto principale. Quattro scale interne dotate di ascensore distribuiscono ai rispettivi piani.

Il contesto è quello di un edificio condominiale con affaccio su un ampio giardino pertinenziale di proprietà. Il piazzale interno è ad uso esclusivo del condominio ed è adibito a parcheggio per i residenti.

Gli interventi progettuali riguardano la manutenzione degli elementi architettonici costitutivi le singole unità immobiliari, gli adeguamenti funzionali e/o normativi di tutte le parti impiantistiche, i miglioramenti prestazionali di tutti i serramenti e degli apparecchi sanitari.

In particolare dovranno essere verificati ed in parte sostituiti gli impianti afferenti ai singoli alloggi dai cavedi posti fra i servizi igienici e le cucine. Due appartamenti nella scala A saranno particolarmente interessati da interventi di sostituzione e verifica, sia per gli impianti, sia per le pareti, soffitti, porte, in quanto interessati da infiltrazioni d'acqua e muffe.

Non sono previste alterazioni nella distribuzione degli spazi interni.

Ogni alloggio verrà dotato di porta d'ingresso blindata. Nei servizi igienici verranno tolte le vasche da bagno e collocati piatti doccia a filo pavimento realizzando così un miglioramento della vivibilità dello spazio. Saranno quindi sostituiti i pavimenti e parte dei rivestimenti degli stessi.

I pavimenti degli altri locali risultano in buono stato di manutenzione.

Tutti i serramenti esterni, con vetro camera, saranno rimessi in normale stato prestazionale, unitamente agli avvolgibili ed al sistema di regolazione, verificandone ogni componente, sostituendo le parti ammalorate ed integrando, ove necessario, le parti mancanti.

Sui balconi verrà reso efficace il sistema di allontanamento delle acque piovane e saranno verificate le pavimentazioni.

I rapporti aeroilluminanti sono specificati nelle tavole di progetto; non viene modificata la forma dei servizi igienici e di conseguenza rimane invariato, rendendolo funzionale allo scopo, il sistema di aspirazione forzata attualmente presente; non si ritiene pertanto necessaria una nuova richiesta



COMUNE DI PAVIA

di agibilità per i singoli alloggi.

Gli impianti elettrici risultano realizzati di recente e necessitano di una verifica oltre ad eventuali integrazioni per renderli adeguati ai nuovi utilizzi; dovranno di conseguenza essere fornite le relative certificazioni. Idonea certificazione dovrà essere fornita anche per gli attacchi gas delle cucine.

I Tecnici

Arch Sonia Calò

Arch. Teresio Fasani

Arch. Giuseppe Maggi

Allegati:

Visure catastali alloggi ERP.