



**Segretario Generale
della Giustizia Amministrativa**

Ufficio unico contratti e risorse

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE E
DEGLI IMPIANTI IDRAULICI PRESSO LE SEDI
DEL CONSIGLIO DI STATO**

CIG: 8128631680

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

N. TAVOLA

ALL.B

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Michele Primavera

PROGETTISTA e D.L.:

Arch. Eduardo Arcoraci

COORDINATORE SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Ing. Claudio Vecchi

DATA: GENNAIO 2020

AGG:



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE E
DEGLI IMPIANTI IDRAULICI PRESSO LE SEDI DEL
CONSIGLIO DI STATO**

CIG: 8128631680

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

INDICE

<u>1.</u>	<u>PREMESSA</u>	3
<u>2.</u>	<u>LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DEGLI INTERVENTI</u>	3
<u>3.</u>	<u>INTERVENTO IN PROGETTO</u>	9
<u>4.</u>	<u>LAVORI DI MANUTENZIONE GIA' PROGRAMMATI</u>	11



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica di progetto riguarda l'appalto misto (lavori +servizi) ai sensi dell'art. 28 del codice dei contratti D. lgs 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria edile e degli impianti idraulici presso le sedi del Consiglio di Stato. Gli edifici di cui trattasi sono i seguenti:

- 1) Palazzo Spada – Piazza Capo di Ferro n. 13
- 2) Palazzo Ossoli – Piazza del Quercia n. 1
- 3) Immobile uso archivio - Via Monti della Farnesina n. 79/C

Le opere di manutenzione ordinaria sono finalizzate alla conservazione degli stessi in condizioni funzionali adeguate allo svolgimento delle attività degli utenti, alla eliminazione degli inconvenienti riscontrati ed al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli stessi. Le attività di manutenzione prevedono le seguenti tipologia di intervento:

- emergenza;
- urgenza;
- normalità;
- programmabile

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria secondo le suesposte tipologie, sono di seguito brevemente descritti degli interventi già individuati come necessari per la conservazione dei beni immobili individuati e per l'ottimale funzionamento del bene dell'ente.

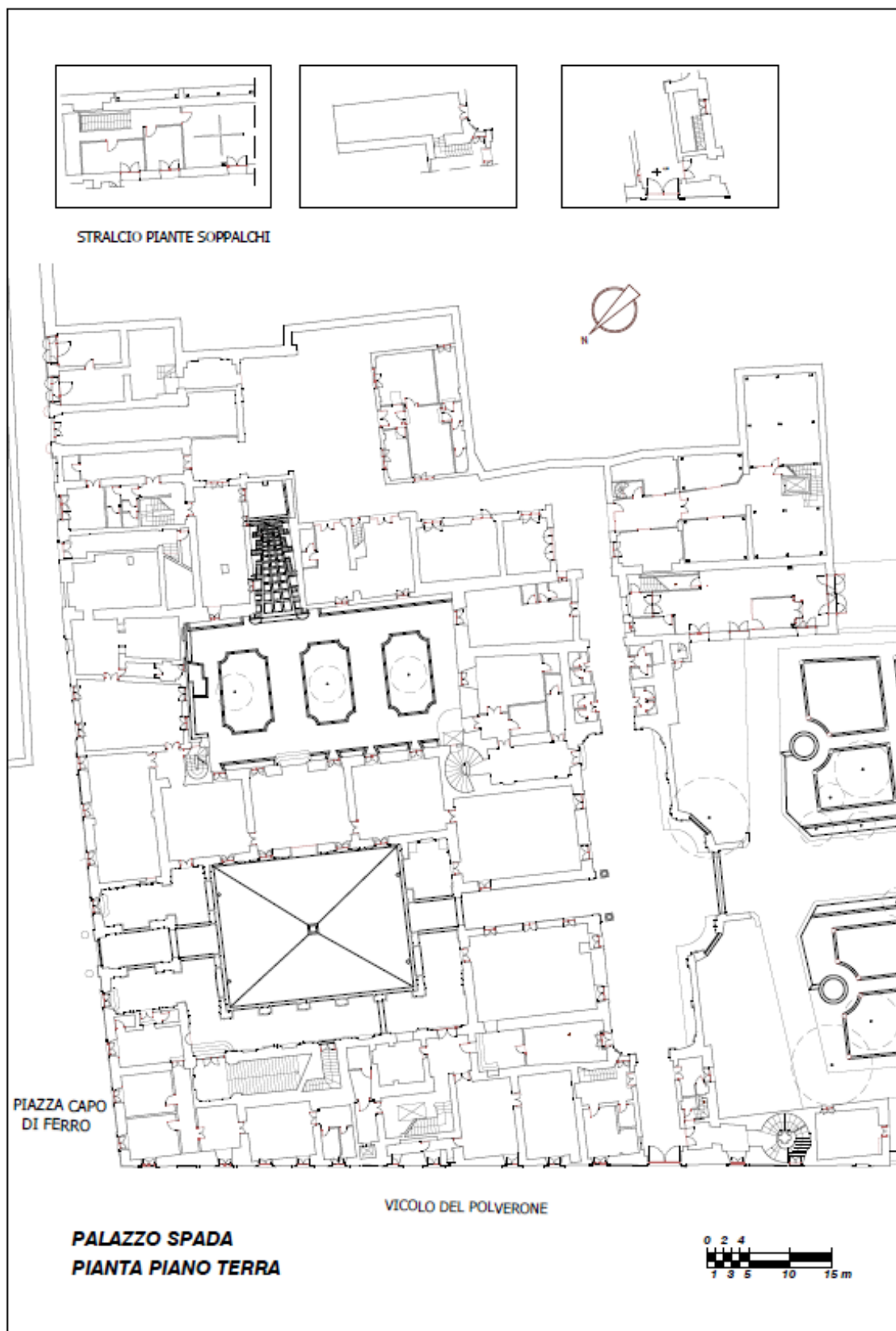
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Gli interventi manutentivi inerenti Palazzo Spada e Palazzo Ossoli dovranno realizzarsi tenendo in debito conto l'elevato valore storico-artistico di tali fabbricati.

Di seguito riportati per opportuna chiarezza gli elaborati grafici degli stessi:

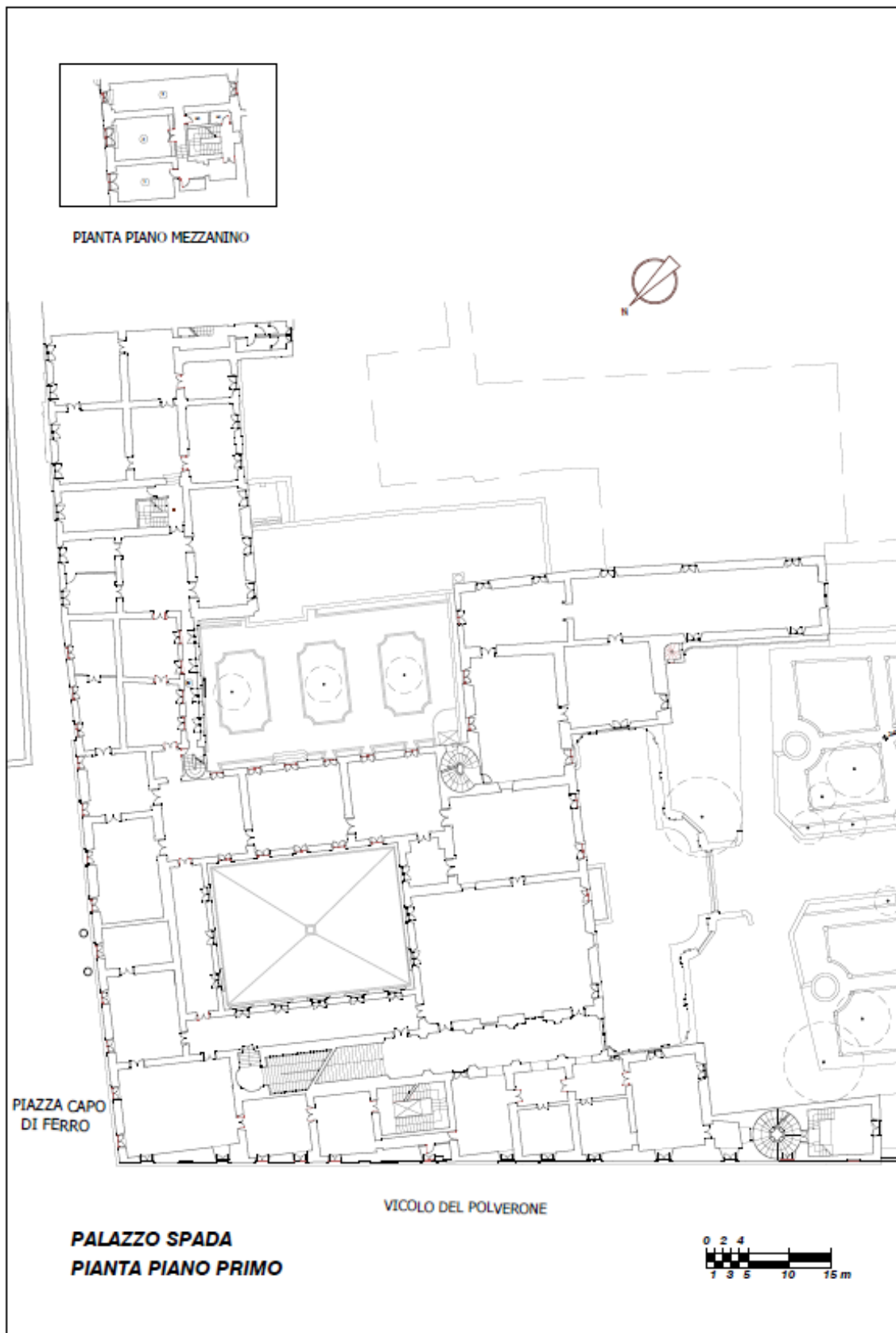


Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse



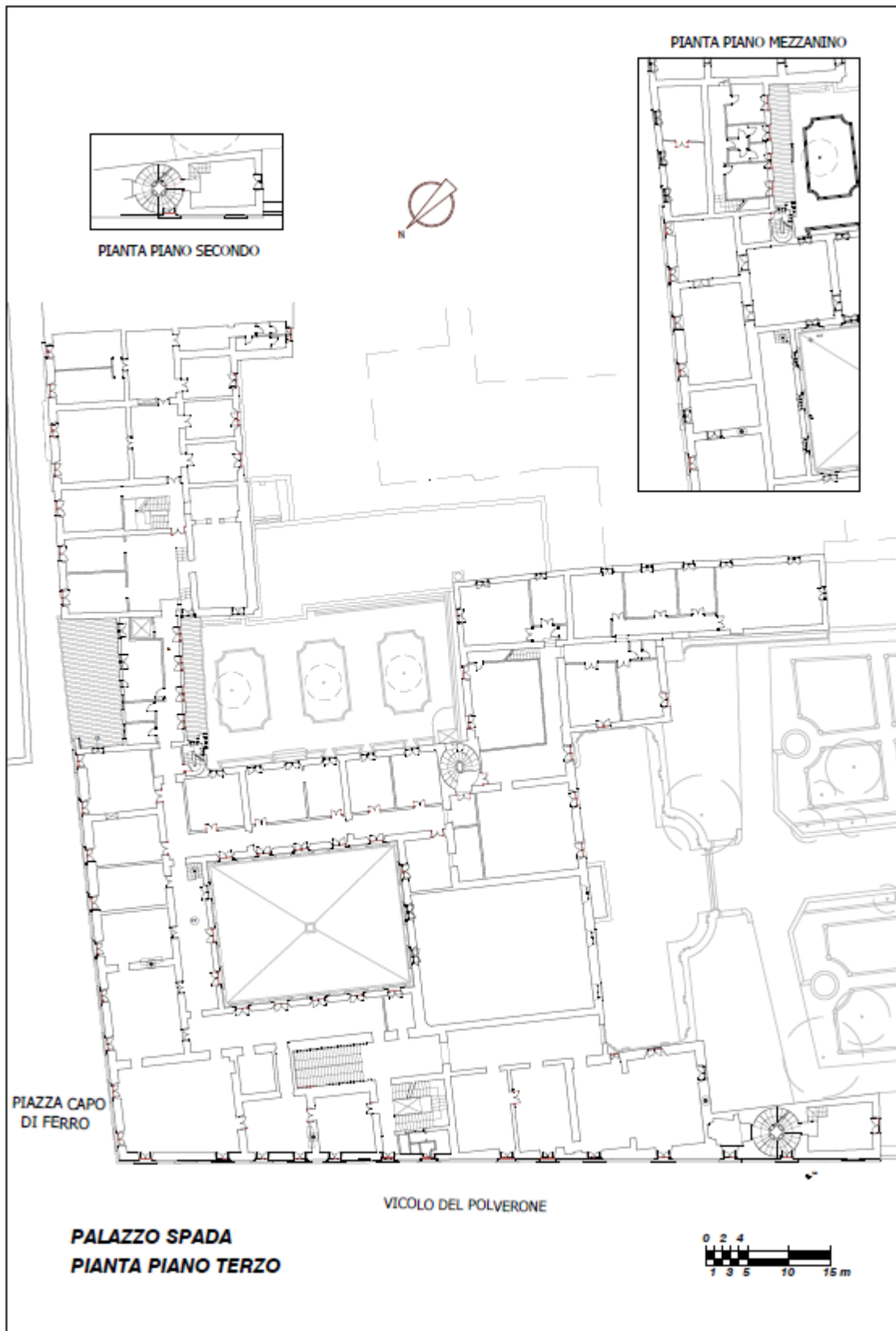


Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse





Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

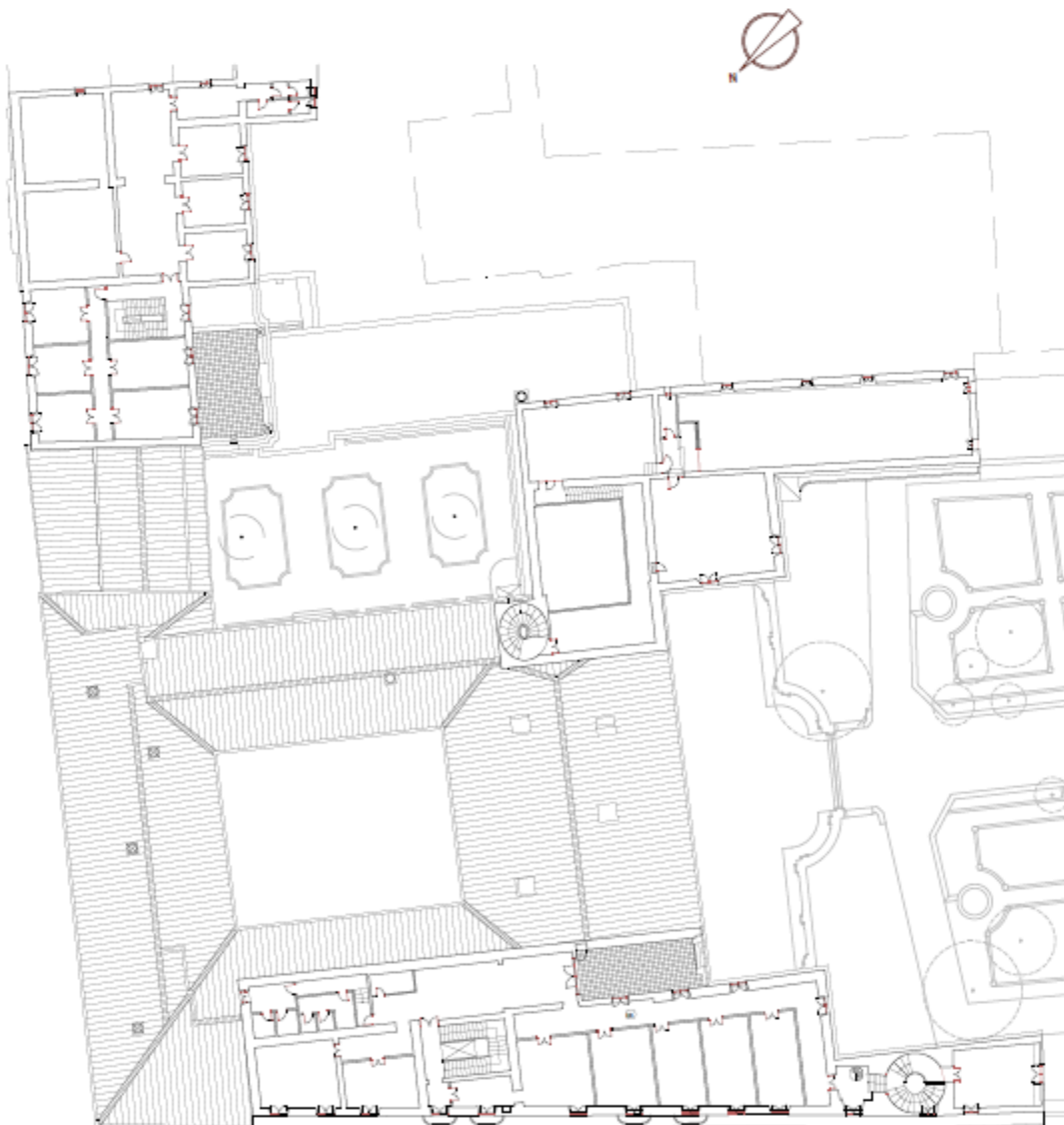




Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse



PIANTA PIANO QUINTO

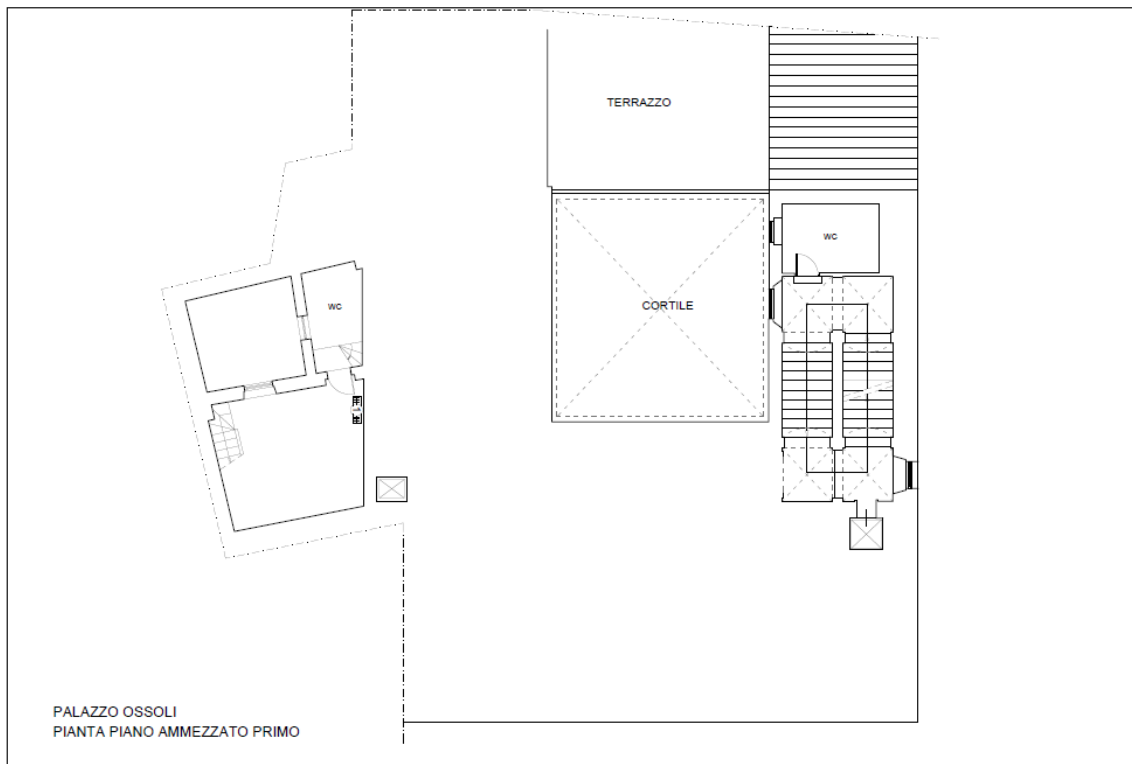
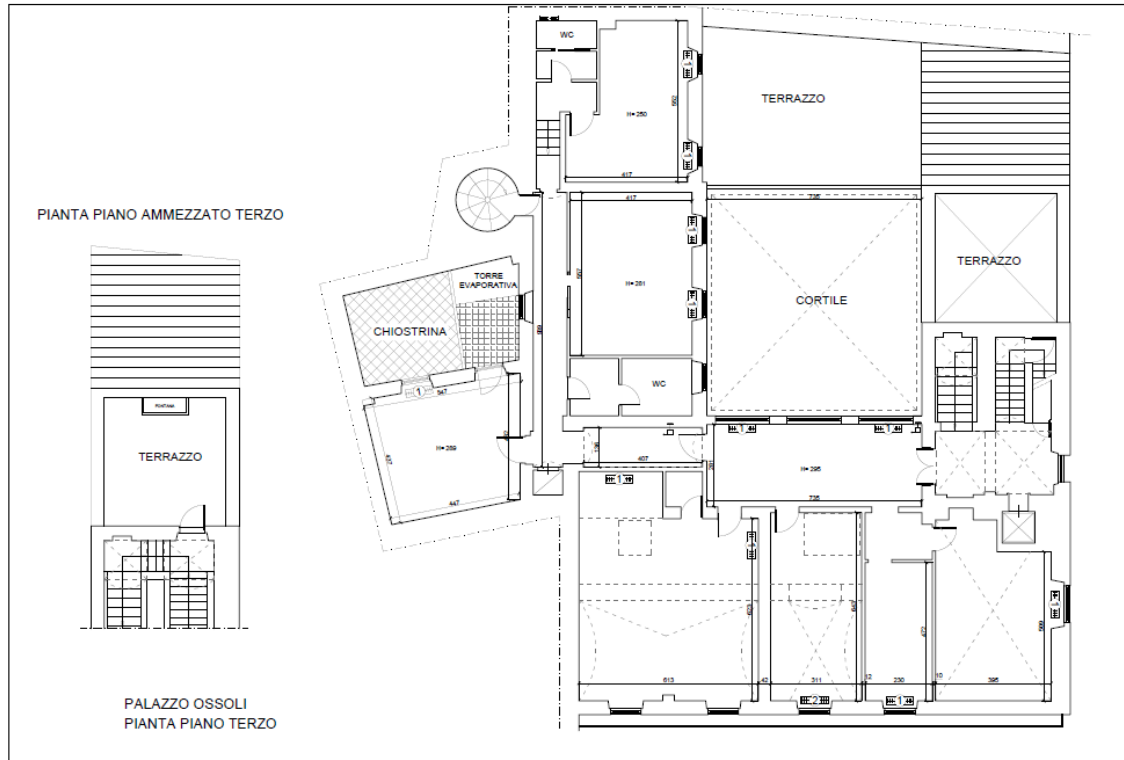


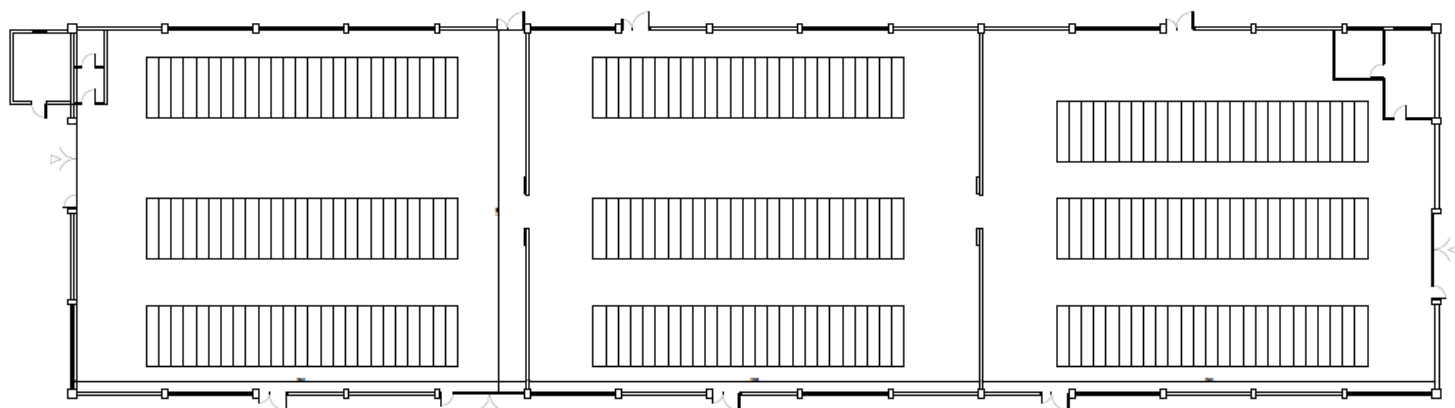
PALAZZO SPADA
PIANTA PIANO QUARTO





Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse





ARCHIVIO FARNESINA

3. INTERVENTI IN PROGETTO

Con il presente progetto si intende intervenire con opere di manutenzione ordinaria al fine di assicurare la conservazione dei beni e quindi il loro normale funzionamento per i fini a cui sono destinati nonché, tenuto conto del particolare pregio storico dei Palazzi Spada ed Ossoli, al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli stessi.

Gli interventi sono di varia natura e consistenza: si va dalla riparazione delle perdite d'acqua, sostituzione di sanitari e accessori, alla riparazione puntuale di infissi, alle tinteggiature dei muri alla pulizia dei terrazzi, alla verifica degli impianti di smaltimento acque esistenti e loro adeguamenti, al rifacimento di limitate porzioni di pavimentazioni sia interne che esterne, al rifacimento di impermeabilizzazioni, alle opere di tinteggiatura, alle opere da fabbro, e quanto altro classificabile come opera di manutenzione ordinaria degli edifici.

Gli interventi in progetto sono stati definiti secondo un ordine di priorità in merito alle criticità rilevate dall'ufficio proponente di concerto con il servizio di prevenzione e protezione allo scopo di garantire e migliorare la sicurezza degli edifici ed anche le condizioni interne di benessere per gli occupanti delle strutture.

Le tipologie di intervento riportate nel sottostante elenco sono da considerarsi indicative e non esaustive:

- ripristino di parti di intonaco sia interno che esterno,
- ripristino di piccole porzioni di prospetti fatiscenti nei colori correnti,
- riparazione di impianti idrici e fognari con sostituzione di sanitari,
- miglioramento igienico sanitario dei servizi e degli ambienti,



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

- rifacimento di impermeabilizzazioni lastrici di copertura,
- riparazione di infissi e porte,
- sostituzioni di porzioni di pavimenti e rivestimenti interni/esterni,
- pitturazione dei locali,
- opere di manutenzione in genere,
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche ove strettamente necessari,
- riparazione di crepe e lesioni su tramezzi e tamponature non portanti.

Le attività di manutenzione prevedono le seguenti tipologia di intervento:

- emergenza;
- urgenza;
- normalità;
- programmabile

Interventi in emergenza o pronto intervento

Si definisce “intervento di emergenza” un intervento che deve essere iniziato entro un’ora dal ricevimento dell’ordine, anche telefonico, dando conferma telefonica al direttore dei lavori. L’esecutore dovrà assicurare, sempre entro un’ora dal ricevimento dell’ordine l’impiego di tutte le professionalità richieste dal caso specifico secondo le indicazioni della direzione lavori.

Intervento di urgenza

Si intende per “intervento di urgenza”, un intervento che deve essere iniziato entro le 4 (quattro) ore dal ricevimento dell’ordine. Nel caso in cui si tratti di intervento di urgenza relativo ad impianti speciali (impianti antintrusione/impianti rilevazione incendi), lo stesso dovrà essere iniziato entro 2 (due) ore dal ricevimento dell’ordine.

Interventi normali

Si definisce “intervento normale” un intervento che deve essere iniziato entro tre giorni dal ricevimento dell’ordine o comunque secondo i tempi stabiliti dalla direzione lavori.

Intervento programmabile

Si intende un intervento che si può pianificare e può essere periodico secondo le cadenze prestabilite nel cronoprogramma indicativo e specificate per ciascun contratto applicativo nel cronoprogramma operativo (esempio: pavimentazioni, tinteggiature, impermeabilizzazioni, ecc).



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

La classificazione dell'intervento (emergenza, urgenza, normale, programmabile) così come la decisione delle risorse da mobilitare sono fatte ad insindacabile giudizio della direzione lavori.

L'esecutore non potrà mai sospendere arbitrariamente i lavori per qualsiasi causa non dipendente da ordine scritto dal direttore dei lavori.

Sono state previste alcune opere in economia per interventi diversificati puntuali vari non quantificabili relativi a sistemazione edili varie non quantificabili a misura

4. LAVORI DI MANUTENZIONE GIA' PROGRAMMATI

Tra le opere di manutenzione ordinaria individuate in precedenza ve ne sono alcune che sono state già ritenute come necessarie per le finalità di cui al presente progetto. Ed in particolare:

PALAZZO SPADA

A) LOCALI MAGAZZINO

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana/di risalita.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita.

B) SEZIONE TERZA (Piano Quarto)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana. Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita (stanza 317).

C) SEZIONE QUARTA (Piano Terzo)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana. Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita (stanza 369).

D) SEZIONE QUINTA (Piano Terzo)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita (locali archivio corrente, locali sottotetto, saletta interna)

E) SEZIONE VI (Piani Terzo e Quarto)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore, rifacimento pavimentazione e pulizia/verifica bocchettoni e canali di scolo – opera finita (locali archivio corrente, locali sottotetto, saletta interna)

F) BIBLIOTECA

Problematica: degradi diffusi su infissi esterni causati da vetustà degli stessi o per atti vandalici.

Lavori: Verifica funzionamento della porta di accesso al “Giardino Segreto” fino alla sua sostituzione con nuova e relativo sopraluce aventi le stesse caratteristiche e ripristino delle finiture originarie del portone di accesso alla biblioteca da via capo di ferro.

G) LOCALE TECNICO PRESSO LA CENTRALE TELEFONIA (Giardino dei mirti)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d’acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita.

H) ARCHIVIO GENERALE (Piano interrato)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d’acqua piovana/di risalita o perdite dalle canalizzazioni degli impianti fognari e di raccolta delle acque meteoriche.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti e soffitti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore; verifica delle ottimali condizioni di funzionamento delle porte antincendio – opera finita.

I) LOCALE CED (Giardino dei mirti)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d’acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita (bagno interno)

L) GIARDINO PRINCIPALE

Problematica: individuata possibile umidità di risalita derivante dall’acqua in esubero della fioriera del giardino posta in contiguità al condominio di via giulia n. 196

Lavori: Lavori di impermeabilizzazione delle fioriere con ripristino della funzionalità dei canali di scolo delle acque in esubero.

Sostituzione e ripristino del grigliato in legno esterno

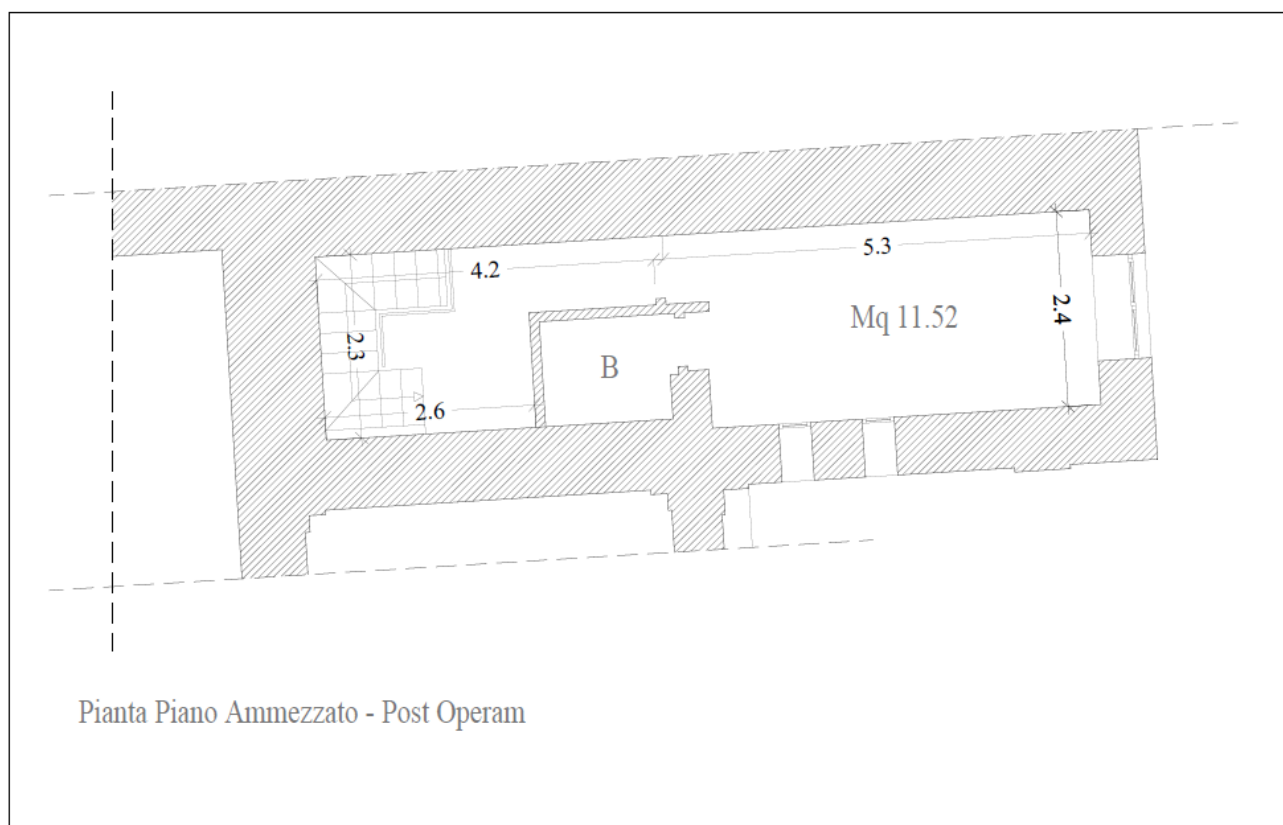
M) LOCALI PIANO AMMEZZATO DAL PIANO PRIMO



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

Opere di riqualificazione ambienti posti al piano ammezzato del piano primo per utilizzo degli stessi per altre funzioni connesse all'attività del Consiglio di Stato, mediante le seguenti opere:

- Smontaggio sanitari ed eliminazione/chiusura tubazioni adduzione e scarico acque
- Smontaggio di porte interne
- Eliminazione di alcune tramezzature
- Demolizione di pavimentazioni e rivestimenti esistenti
- Realizzazione di massetto premiscelato in opera e soprastante pavimentazione
- Modifica impianti elettrico e di condizionamento per i nuovi utilizzi
- Opere di messa in sicurezza della scala di accesso (Innalzamento parapetto - strip antiscivolo - verifica corrimano - luce SA su via di esodo)
- Opere da pittore



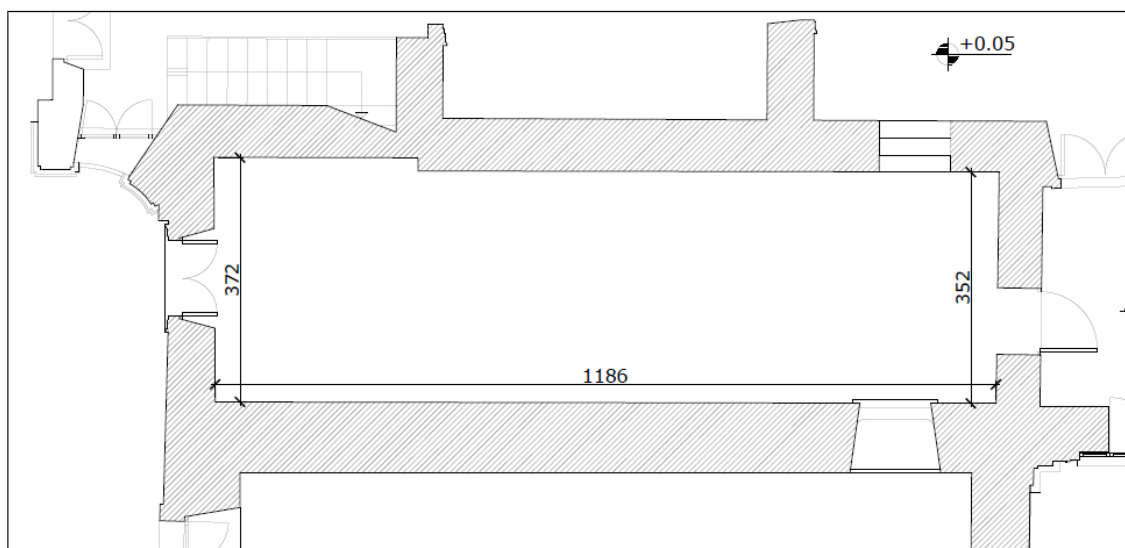


Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

N) SALA A SERVIZIO DEL LOCALE BAR

Opere di ampliamento degli spazi di somministrazione alimenti del bar ubicato al piano terra mediante le seguenti opere:

- Riprestino apertura di collegamento tra i locali adiacenti
- Demolizione di pavimenti e rivestimenti esistenti
- Realizzazione di massetto premiscelato in opera e soprastante pavimentazione
- Modifica impianti elettrico e di condizionamento per i nuovi utilizzi
- Opere da pittore



PALAZZO OSSOLI

A) TERRAZZI

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica delle impermeabilizzazioni con rifacimento delle stesse con ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita.

B) SEZIONE SECONDA (Piano terzo)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica delle impermeabilizzazioni con rifacimento delle stesse con rifacimento delle pavimentazioni – opera finita.

Il Progettista

Arch. Eduardo Arcoraci