



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città di Civitavecchia

Città metropolitana di Roma Capitale  
Servizio 4 – Lavori Pubblici e Ambiente

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL FINANZIAMENTO DI CUI AL DL N. 59/2021 “MISURE URGENTI RELATIVE AL FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA E ALTRE MISURE URGENTI PER GLI INVESTIMENTI” E AL DPCM 15 SETTEMBRE 2021. FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR – “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA” – M2C3 - INTERVENTO DI “RISTRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO NORMATIVO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO – PATRIMONIO RESIDENZIALE - I° STRALCIO FUNZIONALE – VIA SANTA BARBARA 8, 10”. INTEGRAZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA**  
**CUP J39J2103740002**  
**CIG Z2536F6E6C**

## RELAZIONE TECNICA

### Strutture

La struttura portante degli edifici è realizzata in mattoni e materiale misto; i solai, realizzati in latero-cemento con tavelloni su putrelle di ferro, hanno uno spessore totale di cm 30. Il solaio di copertura è impermeabilizzato.

Le murature perimetrali, dello spessore di cm 37 sono internamente ed esternamente intonacate. I tramezzi interni sono in laterizio dello spessore di cm 10, con entrambe le superfici intonacate.

### Accessi, Collegamenti Verticali, Infissi

Gli accessi agli immobili contenenti gli appartamenti avviene direttamente da viabilità comunale. L'accesso a ciascun edificio avviene attraverso un portone, con infisso ad un ante e mezzo apribili in legno.

Il collegamento verticale di ciascun edificio è costituito da una scala a due rampe parallele in c.a., che si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta una larghezza minima al pianerottolo pari a m 2,00.

Gli appartamenti, ubicati dal piano primo al terzo piano sono raggiungibili attraverso le scale. Gli infissi ed i serramenti esterni sono in legno come anche le porte interne.

### Stato di conservazione degli immobili

L'obsolescenza attuale degli appartamenti, conseguenza di un insieme di fattori legati al processo naturale di invecchiamento o a fenomeni patologici che ne hanno determinato il progressivo abbassamento dei livelli prestazionali dei manufatti costituenti i fabbricati (elevato grado di umidità negli alloggi con diffusi fenomeni di condensa, ammaloramento delle strutture in laterizio dei muri interni e di tamponamento, ecc.), richiedendo una procedura correttiva per recuperare gli edifici stessi. Nella proposta si è tenuto conto, inoltre, delle norme legislative, emanate negli ultimi anni, che ne obbligano un miglioramento delle prestazioni energetiche. Dal punto di vista dei requisiti e delle prestazioni che devono soddisfare gli elementi costituenti l'involucro edilizio interessati ai lavori, si è fatto riferimento alla normativa in materia di

rendimento energetico in edilizia, in attuazione della Direttiva 2002/91/CE (D.Lgs. n. 192/2005 così come integrato dal D.Lgs n. 311/2006).

Nello specifico:

### **EDIFICIO CIVICO 8**

#### **Appartamento PT - int. 1**

##### **foglio 24, part. 404, sub 1**

Non è stato possibile visionarlo: Porta di ferro messa dall'ATER

#### **Appartamento PT - int. 2**

##### **foglio 24, part. 404, sub 2**

- 1) Crepe orizzontali, su alcuni tramezzi interni, determinate, probabilmente, dal cedimento del solaio di calpestio (vedi fotografie 1 e 2);
- 2) Impianto elettrico esterno;
- 3) Infiltrazioni d'acqua in più punti sulle pareti (umidità di risalita)
- 4) Infissi in alluminio anodizzato vecchio tipo
- 5) Non ci sono i termosifoni, non c'è il riscaldamento

#### **Appartamento PT- int. 3**

##### **foglio 24, part. 404, sub 3**

- 1) Impianto elettrico esterno;
- 2) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 3) È presente, in un soppalco posto in bagno, un cassone, probabilmente in eternit (vedi fotografia 3);
- 4) Probabili difformità interne

#### **Appartamento - Piano 2°, int. 7**

##### **foglio 24, part. 404, sub 7**

- 1) Ristrutturato recentemente
- 2) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 3) Diverse infiltrazioni dal lastricato solare
- 4) L'assegnataria ci comunicava che i Vigili del fuoco (per i problemi della copertura) hanno dichiarato l'appartamento inagibile

#### **Appartamento – Piano 2°, int. 9**

##### **Foglio 24 part 404 sub 9**

- 1) Ristrutturato recentemente
- 2) Sono presenti i termosifoni
- 3) Diverse infiltrazioni dal lastricato solare

### **LASTRICO SOLARE**

Presenza di n. 7 cassoni in Eternit. Manca la pavimentazione in mattonelle, è presente solo la guaina, molto ammalorata. Anche i parapetti in muratura presentano un forte degrado (vedi fotografia 4);

### **EDIFICIO CIVICO 10**

#### **Appartamento – PT int. 2**

##### **foglio 24, part. 403, sub 2**

- 1) Ristrutturato recentemente
- 2) Sono presenti i termosifoni

- 3) Probabili difformità interne
- 4) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 5) Diverse infiltrazioni

### **Appartamento – PT-int. 3**

#### **foglio 24, part. 403, sub 3**

- 1) Ristrutturato recentemente
- 2) NON Sono presenti i termosifoni (solo allacci)
- 3) Probabili difformità interne
- 4) Diverse infiltrazioni
- 5) Umidità di risalita

### **Appartamento – Piano 1°, int. 4**

#### **foglio 24, part. 403, sub 4**

Non è stato possibile visionarlo: la signora era al lavoro

### **LASTRICO SOLARE**

Presenza di cassoni in plastica, sono stati fatti recentemente dei lavori.

Manca la pavimentazione del lastricato solare

### **Processo di intervento**

Questa Amministrazione Comunale intende provvedere alla manutenzione straordinaria ed all'adeguamento normativo degli impianti del proprio patrimonio di edilizia residenziale.

L'obiettivo principale del presente intervento progettuale è in linea semplificata una manutenzione generalizzata degli appartamenti (parti murarie e non, infissi ed adeguamento impianti) congiunta all'ottenimento del contenimento energetico delle strutture.

L'intervento di contenimento energetico si concretizza attraverso la sostituzione degli attuali infissi esterni (finestre) che, a causa della tipologia costruttiva e della vetustà, non garantiscono sia la tenuta alle intemperie che, soprattutto, il dovuto contenimento energetico, con infissi in pvc con vetrocamera a bassa trasmittanza termica sia per quanto riguarda il telaio che per quanto riguarda il vetro e, ove possibile, la realizzazione di un cappotto interno mediante uno strato termicamente isolante applicato sulla superficie delle pareti perimetrali dell'edificio (quelle "disperdenti" cioè a contatto con l'esterno) per ridurre la dispersione termica ed abbattere i costi energetici. Anche le porte interne, come il portone di entrata, dovranno essere sostituiti per la loro vetustà. Anche i pavimenti e rivestimenti, dove possibile, saranno sostituiti mentre gli impianti (elettrici, idrici e termici) saranno adeguati alle norme attuali. Alla fine dei lavori ogni appartamento sarà rasato e tinteggiato con materiali adeguati

Il patrimonio di edilizia residenziale di Via Santa Barbara 8, 10 consta di n. 8 appartamenti per un totale di 470 mq. circa.

Per determinare la quantificazione della spesa dell'intervento da porre a base d'appalto è stato predisposto un computo metrico; l'importo dei lavori, come da QE predisposto, è pari ad € 549.548,41, inclusi € 36.408,07 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso. L'importo complessivo del QE ammonta in € 881.724,33.

### **Prezzi applicati**

I prezzi applicati sono desunti dall'ultimo Prezzario della Regione Lazio anno 2022 – Revisione di luglio.