



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città di Civitavecchia

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

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO  
NORMATIVO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI  
CIVITAVECCHIA – VIA DI SANTA BARBARA 4, 6 – 2° FASE  
CUP J39J21013740002  
CIG .....**

## RELAZIONE TECNICA

### Strutture

La struttura portante dell'edificio 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 all'immobile contenente gli appartamenti avviene direttamente da viabilità comunale. L'edificio presenta due accessi attraverso un portone, con infisso ad un ante e mezzo apribili in alluminio.

I due collegamenti verticali dell'edificio sono costituiti da una scala a due rampe in c.a, che si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta una larghezza minima al pianerottolo pari a m 2,00. Una delle due ha una forma regolare con 2 rampe parallele, la seconda è all'interno di un vano di forma pentagonale irregolare.

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.), richiedono 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 4

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 1**

- 1) L'appartamento si trova in buone condizioni
- 2) Impianto elettrico sottotraccia
- 3) Non sono presenti i termosifoni (il riscaldamento è elettrico)
- 4) Infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio
- 5) Probabili difformità interne

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 2**

- 1) L'appartamento è stato ristrutturato nel 2003 circa
- 2) Impianto elettrico sottotraccia
- 3) Infiltrazioni d'acqua in più punti sulle pareti (umidità di risalita)
- 4) Infissi in alluminio le persiane in alluminio sono nuove
- 5) Sono presenti i termosifoni
- 6) Probabili difformità interne

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 3**

- 1) Impianto elettrico esterno
- 2) Infissi in alluminio anodizzato
- 3) Non sono presenti i termosifoni ma due condizionatori
- 4) Infiltrazioni d'acqua in più punti sulle pareti (umidità di risalita)

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 4**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 5**

- 1) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo) e persiane in alluminio
- 2) Non sono presenti i termosifoni ma due condizionatori
- 3) Impianto elettrico sottotraccia
- 4) La porta d'ingresso è blindata e nuova
- 5) Infiltrazioni d'acqua in più punti sulle pareti perimetrali (muffa)

**Appartamento P2 - foglio 24, part. 524, sub 7**

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

**Appartamento P2 - foglio 24, part. 524, sub 8**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

**Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 10**

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

**Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 11**

- 1) Sono presenti i termosifoni
- 2) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo) e persiane in alluminio
- 3) Impianto elettrico sottotraccia
- 4) Probabili difformità interne
- 5) Infiltrazioni d'acqua sul soffitto (cucina, bagno e soggiorno)

**EDIFICIO CIVICO 6**

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 15**

- 1) L'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione
- 2) Non sono presenti i termosifoni (stufa a gas)
- 3) Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno
- 4) Probabili difformità interne
- 5) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 6) Diverse infiltrazioni in cucina, in bagno e sul soffitto

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 16**

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

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 17**

- 1) Sono presenti i termosifoni
- 2) Impianto elettrico sottotraccia
- 3) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 4) Umidità di risalita in camera ed infiltrazioni sui soffitti

**Appartamento PT - foglio 24, part. 524, sub 18**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 19**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 20**

- 1) L'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione

- 2) Non sono presenti i termosifoni (stufa elettrica)
- 3) Impianto elettrico sottotraccia
- 4) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 5) Diverse infiltrazioni sulle pareti e nel bagno
- 6) La porta d'ingresso non è blindata

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 21**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

**Appartamento P1 - foglio 24, part. 524, sub 22**

- 1) Ristrutturato in parte recentemente
- 2) Non sono presenti i termosifoni (camino bioetanolo)
- 3) Impianto elettrico sottotraccia
- 4) Probabili difformità interne
- 5) Infissi in alluminio
- 6) Diverse infiltrazioni nel bagno, sul soffitto e sulle pareti

**Appartamento P2 - foglio 24, part. 524, sub 23**

- 1) Ristrutturato in parte recentemente
- 2) Non sono presenti i termosifoni
- 3) Probabili difformità interne
- 4) Impianto elettrico sottotraccia
- 5) Infissi in alluminio anodizzato non sono presenti le persiane
- 6) Diverse infiltrazioni

**Appartamento P2 - foglio 24, part. 524, sub 25**

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

**Appartamento P2 - foglio 24, part. 524, sub 26**

- 1) Sono presenti i termosifoni
- 2) Probabili difformità interne
- 3) Impianto elettrico sottotraccia
- 4) Infissi in alluminio anodizzato (vecchio tipo)
- 5) Umidità nel bagno e non è presente il bocchettone sul terrazzino per lo smaltimento acque meteoriche

**Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 27**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

### **Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 28**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

### **Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 29**

Non è stato possibile visionarlo: l'assegnatario non era in casa

### **Appartamento P3 - foglio 24, part. 524, sub 30**

- 1) Ristrutturato recentemente
- 2) Sono presenti i termosifoni e due condizionatori
- 3) Impianto elettrico esterno
- 4) Infissi in legno, alcuni ammalorati, non sono presenti le persiane

### **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 l'ottimizzazione degli impianti termici con apparecchi di ultima generazione. 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 4 e 6 consta di n. 24 appartamenti per un totale di 1.060,00 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 € 1.225.175,48, oltre agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 35.319,84. L'importo complessivo del QE ammonta in € 1.500.000,00.

### **Prezzi applicati**

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