



CITTA' 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 GENERALE

Premessa

- Con Delibera di Giunta Municipale n. 27 del 25/02/2022 sono stati approvati gli studi di fattibilità tecnico - economica dei due stralci relativi alla “Manutenzione straordinaria e adeguamento normativo del Patrimonio residenziale del Comune di Civitavecchia- via Santa Barbara 4, 6, 8, 10”;
- con Determina Regionale n. G02061 del 25/02/2022, pubblicata sul BUR n. 21 dell’08/03/2022, è stato adottato il Piano degli interventi ammessi al finanziamento e l’elenco degli ulteriori interventi rispetto all’importo assentito, trasmessi al MIMS al fine dell’approvazione di cui al comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021, tra cui l’intervento relativo alla “Ristrutturazione, adeguamento normativo, efficientamento energetico – patrimonio residenziale - I° stralcio funzionale – Via Santa Barbara 8, 10” dell’importo complessivo di € 881.724,33;
- con nota iscritta al prot. dell’Ente n. 35536 del 09/05/2022, la Regione Lazio – Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata, ha trasmesso ai soggetti attuatori la determinazione n. G05291 del 03/05/2022 di impegno della spesa e approvazione dello schema di atto di impegno di regolazione dei termini e modalità di attuazione degli interventi;
- con Determinazione Dirigenziale n° 2243 del 29/06/2022 si è provveduto ad affidare ai sensi dell’art. 36, comma 2 lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, l’incarico professionale per la redazione dell’integrazione dello studio di fattibilità tecnico-economica dei lavori relativi alla “Ristrutturazione, adeguamento normativo, efficientamento energetico – patrimonio residenziale - I° stralcio funzionale – Via Santa Barbara 8, 10” - CIG Z2536F6E6C, all’Arch. Aldo Olivo;
- la Regione Lazio con nota prot. n° 92882 del 14/11/2022 ha trasmesso la determinazione dirigenziale n° G15371 del 9 novembre 2022 recante “Fondo complementare al PNRR - DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3-"SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" di finanziamento per l’importo di € 1.500.000,00

dell'intervento del comune di Civitavecchia, localizzato in Via Santa Barbara 4-6, cod. CUP J39J21013740002, presente nell'”Elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito” approvato con il Decreto MIMS n. 52 del 30 marzo 2022;

- con Determina dirigenziale n. 4447 del 02/12/2022 l'Amministrazione affidava al sottoscritto l'incarico di predisporre ed integrare lo studio di fattibilità tecnico-economica dei lavori relativi alla “MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA – VIA DI SANTA BARBARA 4, 6 – 2° FASE”;

L'Amministrazione Comunale intende procedere affidando l'intervento anzidetto attraverso la procedura di appalto integrato ai sensi dell'art. 48, comma 5, Legge n. 108/2021;

Le proposte per la realizzazione di interventi dell'avviso di cui sopra dovranno essere riferiti a interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica e può prevedere l'attuazione dei seguenti interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 DPR 6 giugno 2001, n. 380:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Generalità

Gli appartamenti oggetto del presente intervento sono a destinazione di civile abitazione, siti in Civitavecchia negli immobili di Via di Santa Barbara 4 e 6 edificati negli anni 60 e sono di proprietà del Comune di Civitavecchia. L'ufficio del Servizio 4 dei LLPP -Stabili Comunali – ha redatto il progetto di fattibilità tecnico-economica per un importo di € 1.500.000,00 e costituito dai seguenti elaborati:

1. relazione generale;
2. relazione tecnica;
3. relazione di sostenibilità dell'opera;
4. stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
5. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
6. computo estimativo dell'opera, in attuazione dell'articolo 32, comma 14 bis, del Codice;
7. quadro economico di progetto;
8. schema di contratto;
9. capitolato speciale d'appalto;
10. cronoprogramma;

11. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza;
12. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

Nella fattispecie i lavori previsti sono riconducibili alla categoria prevalente OG1.

Dati Generali

Gli edifici, inseriti in un contesto di edilizia residenziale pubblica in Civitavecchia, hanno una pianta di tipo regolare e rivolgono i prospetti su via S. Barbara e Largo Cristoforo Verde.

Gli edifici, che hanno un piano semi-interrato, constano di quattro piani fuori terra, con altezza di interpiano pari a m 3,00.

Al piano terra sono collocati i portoni d'ingresso agli appartamenti in questione, mentre sulla terrazza praticabile sono ubicati i locali delle centrali idriche. Gli appartamenti, ubicati sui tre piani superiori, quattro per piano, sono raggiungibili attraverso le scale.

In totale quindi sono n. 24 alloggi di proprietà comunale suddivisi nel seguente modo:

- Via di S. Barbara 4 (n. 9 alloggi per una superficie catastale totale di mq 446,00 circa)
- Via di S. Barbara 6 (n. 14 alloggi per una superficie catastale totale di mq 614,00 circa)

Totale n. 24 alloggi per una superficie catastale totale di mq 1.060,00 circa.

L'intervento riguarda la ristrutturazione delle unità immobiliari di proprietà comunale che presentano diversi livelli d'intervento. Si prevede un'articolazione delle lavorazioni che spazia dalla ristrutturazione completa alla semplice ritinteggiatura delle pareti. In tutti gli appartamenti è prevista la sostituzione degli infissi esterni, incluse le persiane.