

RELAZIONE GENERALE – VERBALE DI AFFIDAMENTO LAVORI DEL 05.09.2025

1. Premessa

Ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria che non prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti, tutte le altre tipologie di lavori di manutenzione straordinaria, potranno essere affidati ai sensi dell'art. 41, comma 5-bis, sulla base di un *progetto di fattibilità tecnico-economica* costituito almeno dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- computo metrico estimativo dell'opera;
- elenco dei prezzi unitari delle lavorazioni previste;
- piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e di sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del d.lgs 9 aprile 2008, n° 81.

Con la presente relazione generale, si vuole portare a conoscenza come l'ufficio scrivente intende gestire i lavori di manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà dello IACP di Campobasso, e/o gestiti dall'Ente, in seguito alle segnalazioni di criticità a firma degli inquilini e come intende portare avanti i lavori la manutenzione straordinaria necessari al fine di rendere fruibili gli alloggi in seguito a nuove assegnazioni, quindi a nuove locazioni.

2. Proposta progettuale

L'obiettivo degli interventi è quello di ripristinare la sicurezza, l'igienicità ed il comfort degli alloggi e, quindi, di salvaguardare l'igiene e la salute pubblica. Per alcune richieste, peraltro, il notevole tempo trascorso, ha aggravato le varie situazioni con aumento dei danni patiti e che, pertanto, le opere previste nel progetto di cui alla presente relazione, dovranno avere immediato avvio essendo necessarie ed indifferibili. Lo stesso obiettivo si intende perseguire con i lavori previsti per gli alloggi di nuova assegnazione.

3. Lavori previsti con il presente progetto

3.1 Revisione del manto di copertura e sostituzione dei canali di gronda

Si procede alla revisione e sostituzione del manto di copertura costituito da tegole del tipo marsigliese o portoghese comprendente il rimaneggiamento di tutte le tegole, diserbo, spurgo canali di gronda, rimozione delle tegole e sostituzione di quelle rotte con altre, vecchie o invecchiate e riposizionamento delle stesse a regola d'arte compresa la rasatura all'attacco e pulizia finale.

Le grondaie ed i pluviali sono componenti essenziali di tutti gli edifici. La loro funzione principale è quella di raccogliere l'acqua dalle coperture e convogliarla verso il sistema di scarico. Senza questi canali di scolo l'acqua piovana potrebbe accumularsi sul tetto e sui muri perimetrali dell'edificio, provocando infiltrazioni e danni strutturali. I tetti degli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Iacp della provincia di Campobasso sono, per la stragrande maggioranza, sono dotati di canali di gronda e di discendenti pluviali di lamiera zincata preverniciata dallo spessore di 10/10 di mm e, per garantire la loro efficienza e prevenire l'accumulo delle foglie, rami ed altri detriti che potrebbero causare ostruzione, devono essere regolarmente puliti e sottoposti a manutenzione. Essi dovranno essere sostituiti quando mostrano segni di usura o danni; in media ogni 20 anni. Si procede alla rimozione dei vecchi elementi ed alla pulizia della superficie di supporto; e si passa all'installazione di quelli nuovi, scegliendo tra le sagome che più si adattano ad ogni singola situazione.

3.2 Risanamento strutturale delle porzioni esterne in c.a.

L'ammaloramento del calcestruzzo su architravi, cornicioni perimetrali, pilastri e frontalini dei balconi è un fenomeno che si manifesta prettamente sui manufatti in cemento armato delle zone di mare, causa l'umidità e la salsedine.

Il risanamento prevede oltre che la rimozione delle parti degradate, la spazzolatura delle armature ossidate con l'eventuale rimozione del copriferro ammalorato fino alla adeguata pulizia e preparazione del sottofondo coerente. Nella fase successiva si procederà all'applicazione sui ferri d'armatura, opportunamente puliti dalla ruggine, di uno strato di malta cementizia anticorrosiva per la protezione dei ferri d'armatura da applicare a pennello dopo accurata spazzolatura, rispettando tutte le prescrizioni previste nelle schede tecniche allegate al prodotto.

Quindi si procederà alla ricostruzione del copriferro con malte a ritiro controllato previo accurato lavaggio della zona di intervento e successivo ripristino volumetrico e strutturale con malta cementizia pronta all'uso per riprese e stuccature a spessore, fibrorinforzata con microfibre sintetiche priva di componenti metallici tixotropica con elevate caratteristiche meccaniche idonea per tali ripristini strutturali e ricostruzioni volumetriche. Infine si preparerà la superficie con una

mano di fissativo ancorante per intonaci ed una rasatura totale della superficie con l'utilizzo di intonaco composto da malta a base di calce fibrata.

4. Conclusioni

La presente relazione accompagna il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria conseguenti alle segnalazioni da parte dei locatari ed altri interventi indispensabili al fine di rendere gli alloggi fruibili in seguito a nuova assegnazione; detti interventi sono stati definiti dopo un primo sopralluogo ma, è chiaro che, alcune tipologie di minore entità, non possono essere previste se non dopo aver dato inizio agli stessi; tuttavia verranno ugualmente eseguite al fine di perseguire il fine che ci si è prefissato.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
MANUTENZIONE E PRONTO INTERVENTO
Bacino Basso Molise

dott. ing. Antonio Lucio COLAVITA