

## **RELAZIONE GENERALE – PROGETTO DEL 20.10.2025**

### **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 Perdite idriche**

Sono pochi, nella provincia di Campobasso, gli alloggi di ERP di recente costruzione, pertanto, per la maggior parte di essi, data la vetustà degli impianti, riguardano perdite idriche: per la maggiore localizzate nei servizi igienici, in cucina e, raramente la tubazione in rame per il riscaldamento.

Le tubazioni idriche in acciaio – impiegate negli anni 70 e 80, attaccate e deteriorate dalla ruggine e scarichi in piombo, creano disagi agli alloggi in cui si evidenzia la criticità e creano disagi anche agli alloggi sottostanti e, in qualche caso, anche agli alloggi adiacenti. Risulta, quindi, indispensabile intervenire in maniera tempestiva; sostituire il solo tratto di tubatura deteriorato, però, potrebbe non essere risolutivo: una nuova perdita idrica si evidenzia, quasi sempre in altri punti.

Per cui spessissimo si preferisce a rifare l'intero impianto di adduzione idrica impiegando tubazione multistrato PE piegabile con alta stabilità di forma e l'intero impianto di scarico ancora in PE diametro DN 50.

Di conseguenza si rende indispensabile rifare un nuovo massetto e posare in opera nuovo pavimento in gres porcellanato antiscivolo R10; anche le pareti verranno rivestite sempre impiegando piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza massima di ml 2,00.

Si cerca di non sostituire i sanitari anche se spesso le operazioni di rimozione del vaso igienico creano la rottura dello stesso in quanto veniva posato in opera con malta di calce e cemento. Anche la rubinetteria viene rimossa e spesso reimpiegata. Nella maggior parte dei casi viene sostituita la vasca da bagno, arrugginita e, in qualche caso, bucata; capita di dover installare il piatto doccia al fine di consentire una migliore fruibilità anche a persone con problemi di deambulazione.

#### **3.2 Rifacimento di pavimenti**

Il distacco dei pavimenti - in particolare per i pavimenti realizzati con piastrelle di ceramica monocottura - dal sottostante massetto, è un altro problema ricorrente a cui bisogna porre rimedio. Si procede alla rimozione del pavimento nei tratti interessati, alla demolizione del massetto e del conseguente rifacimento (spessore non inferiore a cm 10) eseguito con cls Rck 25. Per la nuova pavimentazione vengono impiegate piastrelle in gres porcellanato fine tutta massa o smaltato, di facile pulizia e manutenzione nei formati tradizionali 30x60, 40x60 e 40x40 e zoccolino battiscopa dello stesso materiale.

### **3.3 Sostituzione della caldaie**

I lavori di sostituzione della caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ricorrono, per la maggiore, negli alloggi di nuova assegnazione; vengono sostituite anche laddove l'inquilino ne fa richiesta usufruendo del contributo dell'Ente. Vengono installati generatori a condensazione funzionanti a metano dalle potenzialità non inferiori 24 kW (riscaldamento) e 29 kw (sanitario), quasi sempre, unitamente ad un cronotermostato elettronico che controlla la temperatura.

### **3.4 Opere di tinteggiatura**

I lavori di tinteggiatura, vengono eseguiti unicamente negli alloggi di nuova assegnazione, oppure presso gli alloggi sottostanti a quelli interessati da perdita idrica e successiva riparazione.

Si procederà mediante rasatura delle superfici per la preparazione di successiva applicazione della pittura con stucco sintetico dato a spatola, carteggiatura delle superfici stuccate e pulitura ad opera ultimata.

Tinteggiatura a tempera a due mani di pennello o a rullo, su soffitti, tonalità bianca, su tinteggi esistenti, comprese le necessarie opere di preparazione del fondo; applicazione a mano di isolante per interni e definitiva tinteggiatura con idropittura lavabile a due mani date a pennello o a rullo di tonalità bianca su tinteggi esistenti comprese le necessarie opere di preparazione del fondo.

## **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