

RELAZIONE GENERALE DEL 12.11.2025

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 nuovi nuovi pavimenti 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 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.

3.5 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, spурго 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.

3.6 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 coprifero 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 coprifero 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