

BRINDISI - Loc. S. Elia - Schiavone - Ficatorta -

Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale per G.I. in Brindisi - Edificio "B" - Alloggi da assegnare in locazione - Importo £. 160.000.000.=

FINANZIAMENTO

Il progetto sarà realizzato con il finanziamento previsto dalla legge n° 422 del 28/3/1968.

AREA

L'edificio sorgerà in località Sant'Elia - Schiavone - Ficatorta, su parte dell'area complessiva di mq. 3.791 ricadente in un piano di zona della legge 18/4/1962 n° 167, assegnata dal Comune di Brindisi all'INCIS. Il costo presunto, come risulta dal conteggio allegato, è stato determinato sulla base della valutazione U.T.E. effettuata il 27/2/70 per il vicino 1° lotto INCIS ed ammonta a £. 5.280.800.

Tale somma è stata ripartita in proporzione ai vani contabile di rispettiva pertinenza tra i due edifici del complesso: "B" oggetto della presente relazione, ed "A" che sarà finanziato con altra legge.

LICENZA EDILIZIA

Il progetto è stato approvato dalla Commissione edilizia in data 18/8/1971 ed è in corso il rilascio della licenza.

CARATTERISTICHE TECNICO ARCHITETTONICHE

L'edificio in esame, progettato in conformità alle disposizioni del piano di zona, è stato studiato a maglie strutturali e compositive modulari in modo da prevedere la utilizzazione di elementi prefabbricati. Pertanto l'architettura dell'edificio, impostata con criteri di unitarietà e semplicità, risulta razionale in modo da ottenere quelle indispensabili condizioni di decoro e comodità richieste per una abitazione di tipo economico e popolare, senza trascurare di tenere in evidenza la massima funzionalità e il senso estetico.

CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dei vani contabili degli alloggi, si è tenuta per base la seguente tabella regolativa delle norme tecnico-amministrative, circa gli standard dimensionali e contabili delle abitazioni da realizzare, contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. (servizio studi e programmazione) n.425 del 20.1.1967.

COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Alloggio tipo	Superficie utile	Stanze (oltre mq.8)	Stanze	Servizi e accessori	Servizi e accessori
1	mq. 64/65	(S+P)+Li+K	3	b+i	1
2	64/65	(S+P)+Li+PU	3	k+b+i	2
3	80	(S+P)+Li+L2+K	4	b+i	1
4	80	(S+P)+Li+L2+PU	4	k+b+i	2
5	95/96(1)	(S+P)+Li+L2+L3+K	5	b+i+li	1½
6	95/96(1)	(S+P)+Li+L2+L3+PU	5	k+b+i+li	2½
7	110/112(2)	(S+P)+Li+L2+L3+L4+K	6	b+i+li	1½
8	110/112(2)	(S+P)+Li+L3+L3+L4+PU	6	k+b+i+li	2½

(1) = comprensiva di armadi e ripostigli posti nell'appartamento da progettare in ampiezza non inferiore a mq.1.

(2) = comprensiva di armadi e ripostigli posti nell'appartamento da progettare in ampiezza non inferiore a mq.2.

Ove: (S+P)=soggiorno+spazio pranzo; k=cucina inferiore 8 mq.

L = camera da letto

b= bagno (con 4 apparecchi)

PU = stanze pluriuso

i= ingresso disimpegno ripost. interni

K = cucina oltre 8 mq.

li=locale igienico (con 2 apparecchi)

ed inoltre:

- stanza:vano definito dalla circolare del M.ro LL.PP. n.1820 del 23.7.1960.

Per il progetto in argomento gli alloggi previsti sono

n. 16 ed i vani contabili n. 102 come risulta in dettaglio della seguente tabella redatta in conformità ai criteri sopra esposti.

C O N S I S T E N Z A A L L O G G I					
EDIFICIO .B . . .					
Numero alloggi (a)	Numero stanze per al- loggio (b)	Numero servizi e acces- sori per alloggio (c)	T O T A L I		
			Stanze (d=a x b)	Servizi (e=a x c)	Vani conta- bili (f=(d+e))
. 4 .	. 5(1) .	. 1½ .	. 20 .	. 6 .	. 26
. 8 .	. 4(1) .	. 1½ .	. 32 .	. 12 .	. 44
. 4 .	. 4(1) .	. 1 .	. 16 .	. 4 .	. 20
. .	. .	. .	. .	. .	. .
. .	. .	. .	. .	. .	. .
TOTALI 16			68	22	90

Vani contabili locali di sgombero e servizi comuni:

a) da mq. 4 a 6 valutati 1/4 di vano

- cantine " . . . = vani contab.

-

-

b) oltre mq. 6 valutati 1/2 vano

- cantine .16 . . . = vani contab. 8

- p.t.e a disposizione . . 2

- lavatoi, stenditoi coperti e locali
macchine ascensori 2

Totale complessivo vani contabili 102

(1) compresa la cucina di superficie maggiore mq. 8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE PREVISTE

Fondazioni - Strutture portanti - Murature

- Struttura portante: con intelaiature in c.c.a.
- Fondazione: (dimensionata in base alle indagini condotte sulla natura del terreno di sedime) contravi rovescie in c.a.
- Solai: prefabbricati del tipo misto in calcestruzzo cementizio armato e laterizi.
- Copertura: a terrazza
- Tamponature: formate da due pareti con interposta camera d'aria di cui quella esterna costituita da un pannello prefabbricato in c.a. e graniglia e quella interna costituita da muratura di mattoni forati dello spessore di una testa con laterizi a quattro fori della dimensione di cm. 8x 12 x 26.
- Muri interni degli appartamenti: a doppia parete di mattoni forati a 6 fori i divisori tra appartamenti, e ad unica parete in foglio di mattoni forati a 3 fori i divisori tra ambienti.

Opere di rifinitura

- pavimenti: alloggi in marmette di graniglia 25 x 25 a grana media; balconi, terrazzo e centrale termica in gres rosso; androne e scale: in marmo perlato di Sicilia.

- Infissi esterni: in profilati speciali di acciaio zincato e avvolgibile in cloruro di polivinile
- porte interne: in abete tamburato verniciate con smalto opaco.
- portoncini d'ingresso agli alloggi: in abete tamburati con placcatura in mogano.
- finestre delle scale: in alluminio anodizzato
- idem vetrata di ingresso alla scala
- intonaci interni: di tipo civile
- pareti e soffitti interni: soffitti tinteggiati e pareti rivestite con carta da parati.
- vani di servizio: rivestimento delle pareti con maioliche tipo sassuolo per un alloggio di m. 1.35
- zoccoletti battiscopa: in lastre di marmo perlato di Sicilia.
- prospetti esterni: Tamponature di pannelli prefabbricati in c.a. - rifinite a facciata vista e pannellature decorative con lastre di glasal

- marciapiedi: in grés colorato
- soglie delle porte finestre: in lastre di travertino da cm. 4 battentate
- gradini e sottogradi: in marmo perlato di Sicilia
- opere in ferro: ringhiere - grate - recinzioni - porta C. termica - parapetti -

Apparecchiature idro-sanitarie

- in cucina: un lavandino tipo fire-clay con scolapiatti incorporato, cappa di tiraggio in acciaio smaltato.
- nel bagno: una vasca in acciaio porcellanata a bordo quadro da rivestire, un lavabo, un bidet e una tazza da cesso in porcellana vetrificata con cassetta di scarico pure porcellanata con funzionamento a pulsante e tavoletta di plastica con coperchio.

- nel locale igienico: un w.c., una doccia, ed un lavabo dei tipi sopra descritti

Impianto idrico

Erogazione dell'acqua a pressione con contatori installati nei singoli alloggi e rete di distribuzione per acqua fredda e calda nelle cucine, bagni e locali igienici.

Impianto elettrico

Eseguito sottotraccia comprende:

- a) illuminazione: un punto luce in ogni vano, locale di uso comune e pianerottolo di scala ed una presa di corrente in ogni stanza e due prese nelle stanze di soggiorno e nelle stanze matrimoniali.
- b) usi elettrodomestici: due prese di corrente industriale nella cucina e una presa nella stanza di soggiorno; nel bagno una presa realizzata con attacco diretto e apposito interruttore bipolare -
- c) Impianto di chiamata: impianto di campanello di chiamata del portoncino d'ingresso.
- impianto di apriporta e impianto di citofono
- d) impianto T.V. centralizzato

- e) Colonne montanti per telefono secondo le prescrizioni dell'Azienda telefonica

Riscaldamento: a termosifone centrale

Ascensore: di categ. A per trasporto persone

SISTEMA DI APPALTO ADOTTATO

Opere principali

A forfait globale per le opere in elevazione a partire da mt.0.45 dal piano di calpestio del piano cantine ed a misura per le opere di fondazione e sistemazioni esterne.

Opere scorporate

- a) impianto di riscaldamento: a forfait mediante offerta di soluzione tecnica e prezzo:
- b) impianto ascensore: a forfait mediante offerta di soluzione tecnica e prezzo.

PREZZI

I prezzi adottati nella stima sono quelli risultanti in base ai costi medi di mercato dei materiali e della mano d'opera.

TEMPO UTILE PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

Secondo le disposizioni contenute nella circolare ministeriale 26/7/1967 n. 2331, la determinazione del tempo

occorrente per l'esecuzione dei lavori, é stata basata sulla esperienza acquisita a seguito delle realizzazione di numerosi complessi edilizi su tutto il territorio nazionale, ed anche in base ai normali rilevamenti statistici. Pertanto i valori medi desunti, che si possono assumere per la realizzazioni delle singole opere, sono i seguenti:

- attrezzatura del cantiere, sondaggi, prove di carico e calcoli delle opere in c.a. gg. 60;
- movimenti di terra gg. 50
- esecuzione delle fondazioni gg. 50;
- costruzione dello scanitnato gg. 50;
- 1° piano fuori terra gg. 80;
- 2° piano GG. 75;
- 3° piano gg. 65;
- 4° piano gg. 60;
- 5° piano gg. 50;
- piani successivi gg. 35 per ciascun piano.

Per il progetto in argomento il tempo utile calcolato secondo i criteri sopra esposti risulta così determinato

A) LAVORI PREPARATORI

- 1) Sondaggi, prove di carico, attrezzatura del cantiere, recinzione, allacciamento energia elettrica e acqua gg. 20
- 2) Redazione del progetto definitivo delle strutture in c.a. e tempo occorrente per la approvazione da parte dell'Amministrazione gg. 40

B) LAVORI DI COSTRUZIONE

- 1) Movimenti di terra gg. 50
- 2) Fondazioni gg. 50
- 3) Scantinato GG. 50
- 4) Piano 1° gg. 80
- 5) Piano 2° gg. 75
- 6) Piano 3° gg. 65
- 7) Piano 4° gg. 60
- 8) Piano 5° gg.
- 9) per ogni piano in più oltre il 5° piani
- Totale
- gg. 430
- gg. 490
- =====

PREVENTIVO DI SPESA

L'importo complessivo della spesa ammonta a £.160.000.000=
così distinto: =====

1) Opere principali:

- a) lavori a forfait globale £.109.550.000
b) lavori a misura " 16.500.000

Totale opere principali " 126.050.000

2) Opere scorporate:

- a) termosifone £. 7.280.000
b) ascensore " 2.880.000

Totale opere scorporate " 10.160.000

Totale lavori da appaltare £.136.210.000

3) Somme a disposizione:

- a) allacciamenti " 1.600.000
b) costo area " 3.366.000

Sommano £.141.176.000

c) gestione 6% su £.141.176.000 " 8.470.560

d) imprevisti:

- per eventuali lavori e rela
tive spese di gestione e ar-
rotond. £.5.353.440

- per eventuale revisione dei
prezzi secondo la legge n.
76 del 19.2.1970 e relative
spese di gestione " 5.000.000 " 10.353.440

Totale generale £.160.000.000

=====

DATI STATISTICI

I principali dati statistici del fabbricato risultano:

- Area del lotto	mq. 2417	
- Superficie coperta	" 457	
- Superficie scoperta	" 1960	
- Volume totale (forfait)	mc. 7423	(°)
- Volume fuori terra	" 6257	(°°)
- Vani contabili	N. 102	

(°) La cubatura (arrotondata) per il forfait è stata computata per le opere murarie al rustico entro e fuori terra, a partire da m. 0.45 sotto il calpestio dei piani iniziali allo estradosso dei solai di copertura o alla linea di gronda del tetto.

(°°) Computato come sopra, ma a partire dalla quota del marciapiede.

DATI DI COSTO

1) Costo sull'importo complessivo (1+2+3)
(totale generale)

a) a mc. v.p.p. sul volume totale

$$\frac{\text{£. } 160.000.000}{\text{mc. } 7423} = \text{£. } 21.554 \text{ / mc.}$$

b) a vano contabile

$$\frac{\text{£. } 160.000.000}{\text{vani } 102} = \text{£. } 1.568.627 \text{ / vano}$$

2) Costo sull'importo totale dei lavori (1+2)
(opere principali e opere scorporate)

a) a mc. v.p.p. sul volume totale

$$\begin{array}{rcl} \text{£. } 136.210.000 & = & \text{£. } 18.349 / \text{mc.} \\ \text{mc. } 7423 & & \end{array}$$

b) a vano contabile

$$\begin{array}{rcl} \text{£. } 136.210.000 & = & " 1.335.392/\text{vano} \\ \text{mc. } 102 & & \end{array}$$

3) Costo sull'importo a base di appalto (1)
(opere principali)

a) a mc. v.p.p. sul volume totale

$$\begin{array}{rcl} \text{£. } 126.050.000 & = & \text{£. } 16.981/\text{mc.} \\ \text{mc. } 7423 & & \end{array}$$

b) a vano contabile

$$\begin{array}{rcl} \text{£. } 126.050.000 & = & \text{£. } 1.235.784/\text{vano} \\ \text{vani } 102 & & \end{array}$$

4) Costo sull'importo delle opere a forfait (1a)

a) a mc. vuoto per pieno sul volume totale

$$\begin{array}{rcl} \text{£. } 109.550.000 & = & \text{£. } 14.758 / \text{mc.} \\ \text{mc. } 7423 & & \end{array}$$

REVISIONE DEI PREZZI

Per la eventuale revisione dei prezzi, a norma dell'art.1

della legge n.93 del 17.2.1968 e del D.M. 22.6.1968, nei Disciplinari di appalto delle opere principali e scorporate (impianto riscaldamento) sono state riportate le quote di incidenza, sul costo complessivo dell'opera, dei materiali, dei trasporti, dei noli e della mano d'opera, nonché la composizione della squadra tipo.

Per far fronte all'onere derivante dalla eventuale revisione dei prezzi è stata incrementata in misura adeguata e con aliquota distinta, la quota a disposizione per imprevisti in applicazione della legge n.76 del 19.2.1970.

Il presente progetto si compone dei seguenti allegati:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Relazione geognostica e calcoli statici
- 3) Disegni
- 4) Capitolato di appalto per le opere principali
- 5) Elenco dei prezzi
- 6) Computo metrico estimativo
- 7) Capitolati d'appalto per le opere scorporate.

Roma, lì

IL CAPO DELLA DIV. PROGETTI

IL DIRETTORE PRINCIPALE TECNICO
CAPO DELLA DIV. PROGETTI
F.to (Dott. Arch. Fernando Barbaliscia)

per copia conforme
IL DIRETTORE PRINCIPALE TECNICO
(Arch. Maria Antonietta Drago)