

COMMITTENTE:



## COMUNE DI ALBIANO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

OGGETTO:

# Lavori di risanamento conservativo e riqualificazione energetica dell'edificio residenziale di Via XX Settembre n.2

LOCALITÀ DELL'INTERVENTO:

COMUNE DI ALBIANO, VIA XX SETTEMBRE, N° 2

FASE PROGETTUALE:

## VARIANTI IN CORSO D 'OPERA

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	RIESAMINATO
8	.	.	.	.	.
7	.	.	.	.	.
6	.	.	.	.	.
5	.	.	.	.	.
4	.	.	.	.	.
3	Dicembre 2019	CONSEGNA VARIANTE - NUOVE PERSIANE	M.D.P.	M.D.P.	G.N.
2	Luglio 2019	CONSEGNA	F.T.	M.D.P.	G.N.
1	Maggio 2019	CONSEGNA SOPRINTENDENZA	F.T.	M.D.P.	G.N.

TITOLO:

## RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

ARCHIVIO:

4496

FILE N°:

TESTALINI\_MDP - ELABORATI

DATA:

Loranzè, Dicembre 2019

ELABORATO:

A

SCALA:

-

**STUDIO TECNICO**  
**Ing. GIANLUCA NOASCONO**

Sede legale

Via Barengo n.13, 10081  
Castellamonte (To)  
TEL. +39 348 7227848  
e-mail: info.noascono@pec.it  
P.IVA 08172840012

Sede operativa

Strada Provinciale 222, n.31  
10010 Loranzè (To)  
TEL. 0125.561001 - 0125.564807  
FAX 0125.564014  
e-mail: gianluca.noascono@ilquadrifoglio.to.it

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Gianluca NOASCONO  
N° 8292 Y ALBO INGEGNERI  
PROVINCIA DI TORINO

TIMBRO:



CO-PROGETTISTA:

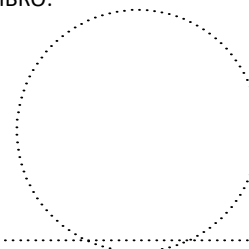
Arch. Marco DI PERNA  
N°419 ORDINE ARCHITETTI  
PROVINCIA DI BIELLA

TIMBRO:



ALTRA FIGURA:

TIMBRO:



## **INDICE**

1. PREMESSE .....	2
2. ELABORATI DI PROGETTO .....	3
3. OPERE IN VARIANTE .....	3
3.1. SOSTITUZIONE PERSIANE IN LEGNO .....	4
3.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO FACCIATE .....	5

## 1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. NOASCONO Gianluca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n° 8292 Y, facendo seguito all'incarico professionale conferito per la redazione di **variante in corso d'opera ai lavori di risanamento conservativo e riqualificazione energetica dell'edificio residenziale di Via XX Settembre n.2 – CIG Z5A24E32F6**

### PREMESSO

- che il sottoscritto ha già ottenuto l'incarico per la redazione del progetto definitivo-esecutivo relativo ai lavori di risanamento conservativo e riqualificazione energetica dell'edificio residenziale di Via XX Settembre n.2 – CIG Z5A24E32F6, con Determina n. 75 dell'11/09/2018 del Comune di Albiano d'Ivrea;
- Che il sottoscritto ha già ottenuto l'incarico per svolgere il servizio di direzione lavori, contabilità e coordinamento sicurezza in fase esecuzione dei lavori di risanamento conservativo e riqualificazione energetica dell'edificio residenziale di Via XX Settembre n.2 – CIG Z5A24E32F6, con Determina N. 116 del 28/12/2018 del Comune di Albiano d'Ivrea;
- I lavori in oggetto vennero appaltati con determinazione n. 115 in data 27/12/2019 alla ditta GUERRA S.r.l. con sede in Via Cavour n. 7/A, Bollengo (TO), in seguito a gara esperita mediante procedura negoziata preceduta da consultazioni preliminari di mercato (art. 36 del D. Lgs. n. 50/2016), con il criterio di aggiudicazione del prezzo più basso sull'importo dei lavori posti a base di gara (art. 95 del D. Lgs. n. 50/2016). Sulla base del ribasso offerto dalla suddetta impresa pari al 6,123% sull'importo dei lavori a base di gara, l'importo di contratto è risultato essere pari a € 37.759,84.

è ad esporre quanto segue.

In accordo con l'amministrazione, si è ritenuto opportuno procedere nel realizzare una serie di opere accessorie alle opere principali, con l'obiettivo di apportare miglioramenti dell'opera finale e che verranno descritti in seguito. Tali opere sono da intendersi come lavori di completamento/miglioramento tecnico e funzionale dei lavori principali in quanto ad essi strettamente connessi sia da un punto di vista tecnico che di tipo funzionale ed economico. Tali lavorazioni sono infatti di carattere migliorativo rispetto alla precedente soluzione progettuale e garantiscono migliori prestazioni sia da un punto di vista della durabilità delle soluzioni tecnologiche adottate che un miglioramento della funzionalità.

La realizzazione delle opere in variante durante lo svolgimento delle opere in appalto rappresenta un aspetto fondamentale ed imprescindibile in quanto alcune soluzioni tecniche migliorative non possono essere realizzate in altri momenti se non con un maggior aggravio economico a carico dell'amministrazione comunale, in quanto comporterebbero maggiori oneri per una nuova installazione di un ulteriore impianto di cantiere, senza contare l'aumento dei disagi e delle interferenze per gli inquilini dello stabile nonché per i pedoni sulla via XX Settembre.

Visto quindi l'aspetto della convenienza economica oltre che alla necessità tecnica di realizzare le opere in variante già in questa fase e quindi contestualmente alle opere principali, viene redatto il presente progetto che descrive e rappresenta tutte le opere necessarie.

La presente variante in corso d'opera viene redatta ai sensi dell'articolo 106, comma 1 del d.lgs. 50/2016, senza che sia necessaria una nuova procedura di affidamento in quanto l'incremento dei lavori è al di sotto del 15% del valore iniziale del contratto.

## **2. ELABORATI DI PROGETTO**

Il presente progetto esecutivo si compone dei seguenti elaborati:

- Elab. A - Relazione Tecnica di Variante;
- Elab. B – Atto di sottomissione;
- Elab. C – Computo metrico estimativo;
- Elab. D – Elenco Prezzi;
- Elab. E – Quadro Comparativo;
- Elab. F – Quadro Economico;
- Tav.AR.02\_Abaco\_Serramenti\_Progetto.

## **3. OPERE IN VARIANTE**

I criteri progettuali della presente variante in corso d'opera seguono fedelmente la linea operativa stabilita nel progetto definitivo-esecutivo già approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Albiano e autorizzato dalla Soprintendenza Beni Architettonici e Culturali del Piemonte con Prot. n. 2456 cl. 34.16.07/4.1, del 12 feb. 2019.

In particolare, l'intervento di risanamento conservativo dell'immobile è volto a riqualificare l'immagine dell'architettura ed in particolare delle sue facciate rivolte sulle vie centrali.

Le modifiche cui si riferisce la presente richiesta di variante in corso d'opera sono conseguenti alla necessità di:

- sostituire alcune persiane in legno presenti sulle finestre e sulle porte-finestre delle facciate nord e nord-est, con nuove persiane lignee di dimensioni e tipologia identica a quelle originali,
- estendere le operazioni di risanamento delle facciate Est e Nord, mediante rifacimento degli intonaci, considerate le problematiche riscontrate a lavori in corso.

### **3.1. SOSTITUZIONE PERSIANE IN LEGNO**

La sostituzione delle persiane in legno occorrerà in corrispondenza dei serramenti indicati nell'elaborato grafico "Tav.AR.02\_Abaco\_Serramenti\_Progetto", allegato alla presente relazione, come segue: F01, F02, F06, PF01, PF02.

L'intervento di restauro previsto precedentemente su tali persiane nel progetto definitivo-esecutivo risulta infatti difficilmente applicabile visto lo stato precario in cui si trovano le persiane ed in particolare considerati i seguenti fattori:

- assenza di molteplici lamelle lignee originali;
- formazione di marciume all'interno del legno di tutte le persiane, causato dalla scarsa manutenzione nonché dalla presenza di umidità sulla facciata nord (inevitabilmente maggiore rispetto agli altri prospetti) che ha favorito la proliferazione di muffe.

Nei sopralluoghi effettuati a lavori in corso si è potuto inoltre notare come le persiane in oggetto in passato siano già state "invertite", ossia la faccia esterna della persiana sia stata capovolta e reinstallata verso il lato interno previo rimontaggio dei cardini, probabilmente per cercare di rispondere alle problematiche causate dal legno marcio. Considerate le pessime condizioni in cui versano oggi le persiane e vista anche la difficoltà nel capovolgere le persiane, si è reso necessario un intervento di sostituzione delle medesime.



*Figura 1 – Edificio oggetto d'intervento*





*Figura 2 – Facciata nord*

### **3.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO FACCIATE**

Considerato che durante le operazioni di scrostamento degli intonaci ammalorati nelle facciate Nord ed Est l'Impresa e la D.L. hanno riscontrato una superficie maggiore di facciata soggetta a intonacatura ammalorata rispetto all'area indicata nel progetto esecutivo approvato, l'impresa, previa approvazione della D.L., ha dovuto aumentare le operazioni di scrostamento degli intonaci e rifacimento degli stessi.

## **4. COSTO DELLE OPERE IN VARIANTE**

L'importo netto dei lavori è stato incrementato da € 37.759,84 del contratto in data 15/04/2019 a € 39.591,48 comportando un incremento netto di € 1.831,64 che corrisponde ad un aumento del 4,85% rispetto all'importo contrattuale iniziale.

Per tutti i dettagli in riferimento ai prezzi, si fa riferimento al Computo Metrico Estimativo e all'Elenco Prezzi in allegato alla presente relazione.

I prezzi riportati in elenco prezzi per la composizione del computo metrico estimativo, sono stati calcolati utilizzando come riferimento il Prezziario Regione Piemonte 2018.