

COMUNE DI JESI

Servizi Tecnici – Ufficio Manutenzione Stabili

Risanamento conservativo dell'appartamento sito in via Santoni angolo
costa s. Domenico, censito al c.f. al fg. 69 part. 186 sub 7

Allegato A

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
E
QUADRO ECONOMICO**

Progetto:

ing. Giacomo Cesaretti

geom. Giannino Ronconi

Coordinatore

arch. Marco Ferrari

marzo 2017

L'appartamento oggetto di intervento è situato nel cuore del centro storico al pianterreno di un palazzo che si articola su due piani più un piano seminterrato, d'angolo tra via Santoni e costa S. Domenico. All'appartamento, che ha una superficie di ca. 43 mq., è annessa una cantina ubicata sotto di esso nel piano seminterrato. La cantina ha una superficie di ca. 34,5 mq. e vi si accede da costa S. Domenico, mentre l'ingresso dell'appartamento è situato in via Santoni.

L'unità immobiliare è stata dichiarata di interesse storico-architettonico con delibera n. 114 del 22 luglio 2015 della *Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale delle Marche*

Il progetto dei lavori che si intendono eseguire prevede:

A) Interventi sulle opere di finitura dell'appartamento consistenti in:

- riqualificazione del bagno mediante sostituzione dei sanitari, demolizione e rifacimento del pavimento e dei rivestimenti, revisione impianto idrico ed elettrico.
- nella zona soggiorno/cucina verrà demolito il divisorio basso che suddivide i due spazi così da realizzare un unico ambiente privo di ingombri; verrà sostituito il lavello con un nuovo montato su mobiletto di una serie componibile; sarà sostituita la pavimentazione di tutto l'ambiente; sarà revisionato l'impianto elettrico, f.m. e l'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria e di riscaldamento mettendo sotto traccia le relative tubazioni.
- le due camere e il disimpegno saranno ripavimentate montando un parquet galleggiante posato sopra l'attuale ceramica; verranno sostituite le porte e i battiscopa; verrà revisionato l'impianto elettrico e di f.m.
- Tutti gli ambienti dell'appartamento saranno ritinteggiati con tinta lavabile per interni.

B) Interventi di consolidamento del solaio di calpestio dell'appartamento;

Il solaio è realizzato con travi in legno di varie essenze, correnti in legno e pannelle in laterizio. In un secondo tempo sono state aggiunte due travi in legno posizionate ortogonalmente con funzione di rompi tratta. Un ulteriore "travatura", realizzata utilizzando rotaie per treni, è stata posta (non si capisce perché) in posizione diagonale con lo scopo di creare un terzo appoggio per i due rompi tratta. La "trave" in acciaio (costituita da due tronconi non resi solidali) poggia su due angoli opposti e su un pilastro posticcio di mattoni pieni realizzato al centro della stanza. Nonostante questo accavallarsi di travature, nel pavimento soprastante continuano a verificarsi avvallamenti causati dall'inflessione della struttura del solaio. Le cause sono da attribuirsi al consistente interspazio delle travi e all'elevata umidità dell'ambiente che altera la resistenza delle strutture

lignee. Il presente progetto prevede di porre in opera una trave IPE 180 tra gli interassi delle travi in legno del solaio originario e di eliminare le due rotaie messe in diagonale e il pilastro su cui poggiano. Per diminuire l'umidità dell'ambiente verrà realizzato vespaio aerato realizzato con elementi in p.v.c (ragni) poggiante su massetto in calcestruzzo cementizio sopra l'attuale pavimentazione in terra battuta della cantina. Le pareti contro terra della cantina saranno intonacate con intonaco antiumido macroporoso, inoltre verrà sostituito l'attuale cancelletto in ferro che chiude l'accesso mettendone in opera un nuovo realizzato con telaio in ferro e rete metallica che abbia una foratura maggiore di quella attuale in modo da aumentare la ventilazione naturale dell'ambiente.

C) Interventi di riqualificazione energetica:

Gli infissi attuali verranno sostituiti con nuovi in douglas sui quali saranno montate vetrate termoacustiche isolanti 33.1-15-33.1 con trattamento basso emissivo e intercapedine di aria secca in sostituzione dell'attuale vetro semplice da 3 mm.

Per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria verrà installata una nuova caldaia murale a condensazione conforme alla normativa "eco design" prevista dall'Unione Europea e valvole termostatiche ai radiatori.

D) interventi di recupero della cantina:

Oltre a quanto descritto al punto B della presente relazione, i lavori previsti nell'ambiente cantina sono lo sgombero di tutti i materiali giacenti, la demolizione del pilastro centrale eliminando le travi in acciaio poste in diagonale e, in fine, la sostituzione della scala in legno con una nuova in acciaio zincato.

Jesi, marzo 2017

QUADRO ECONOMICO

1) Lavori a base d'asta	€ 39.477,27
di cui € 500,00 per spese della sicurezza incluse nei prezzi	
2) A disposizione dell'Amm.ne:	
- Iva sui lavori 10%	€ 3.947,73
- lavori e spese per allacci tecnologici	€ 5.980,00
- incentivo progettazione	€ 595,00

Totale	€ 50.000,00

Jesi, marzo 2017