



RELAZIONE GENERALE

Lavori di manutenzione ordinaria presso la piscina Nestore di via Cupa Carderito a Chiaiano



Rup:
Ing. Maurizio Attanasio

Timbri:

Gruppo di progettazione:
Istr. tecnico ing. Aniello Manzo
Geom. Domenico Mennitti
Geom. Alfonso Corcione

Relazione Generale

data	rev.	aggiornamento	redatto	verificato	approvato
SETTEMBRE 2022					

La piscina sorge nel quartiere di Chiaiano ricadente nella VIII Municipalità "Piscinola - Marianella - Chiaiano - Scampia", ed è inserita nel complesso sportivo denominato "Nestore" che si compone oltre che della vasca natatoria di una palestra per attività ginniche e basket con annessa tribunetta oltre a locali tecnici e uffici amministrativi.

Tutto l'impianto si sviluppa su un'area di sedime di circa 2800 m², suddivisi su più livelli, che coprono una superficie complessiva di circa 954 m², tra cui si distinguono in particolare quota "-2,08" dove è sita l'area adibita ad attività natatoria, quota +5,44 dove è presente l'area per attività polivalenti prevalentemente di ginnastica e basket.

Nei restanti piani a quota +1,28 e + 9,60 sono presenti rispettivamente gli uffici amministrativi e la tribunetta a servizio della palestra. Completano la struttura i locali tecnici posti a quota -5,28 ed il terrazzo di copertura.

In particolare, a quota -2,08, che presenta una vasca natatoria di dimensioni 25 x 12,5 m è profonda al massimo 4 m, a servizio della stessa, vi sono due blocchi spogliatoi distinti per sesso con accesso diretto all'area della vasca tramite passaggio obbligato non eludibile e ritorno agli spogliatoi attraverso accesso unidirezionale, oltre ad un locale ex infermeria, un atrio d'ingresso e locali accessori.

La palestra ha un'area di gioco di 32,6 m x 20 m ed è alta 6,5 m, al suo servizio è presente una tribunetta, a quota +9,60, che può ospitare 152 spettatori, oltre a due blocchi spogliatoi con relativi servizi igienici, un locale per servizi igienici fruibili dai diversamente abili e locali per servizi vari.

Presso l'impianto si svolgono prevalentemente attività addestrative ed amatoriali sia per l'attività natatoria che ginnica.

Perimetralmente l'impianto è recintato con recinzione metallica con accesso presidiato da via Cupa Carderito.

Considerate le attività svolte presso la struttura "Nestore" che accoglie manifestazioni sportive prevalentemente a carattere amatoriale senza la presenza di pubblico, è possibile suddividere la struttura, a seconda della destinazione d'uso, in n.3 zone principali:

- zona destinata alle attività Natatoria ;
- zona destinata ad attività polivalenti, prevalentemente basket e ginniche;
- zona destinata all'attività gestionale.

L'impianto, regolarmente in attività, essendo dotato di tutte le certificazioni normative necessarie, pur presentando allo stato tutti gli impianti funzionanti e funzionali, e non palesando evidenti ammaloramenti delle parti edili, evidenzia la naturale obsolescenza impiantistica dovuta all'usura e i segni di una mancanza di continuità manutentiva per le parti edili, necessitando quindi di opere di manutenzione ordinaria per il mantenimento delle condizioni di efficienza.

L'Amministrazione Comunale nell'ottica della conservazione locativa e funzionale degli impianti sportivi, in virtù della vigente normativa in materia, intende eseguire una serie di opere manutentive ordinarie che riguardano sia opere interne che esterne così come definite dal Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/01).

La manutenzione degli immobili è rivolta al mantenimento in efficienza degli edifici e strutture pubbliche, essa consiste in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici nonché in quelle opere necessarie a garantire il perfetto funzionamento degli impianti tecnici esistenti e della normale fruizione di utilizzo degli immobili stessi; gli interventi di manutenzione, che non devono alterare i caratteri originari, sono quindi fondamentalmente tesi a ripristinare il decoro e la funzionalità dell'edificio o struttura pubblica attraverso interventi parziali.

Lo scopo primario di un processo manutentivo è quello di garantire la permanenza nel tempo della qualità originaria di determinati beni o servizi, i quali sono necessariamente sottoposti ad un effetto di caduta delle prestazioni a causa di processi di invecchiamento naturale o di errori di progettazione, di scelta di materiali, di esecuzione e di modalità d'uso. Tutto ciò si riflette anche e soprattutto in un problema "economico", la cui miglior soluzione si ritrova nel contrastarne le cause a monte, grazie allo sviluppo di un piano di manutenzione adeguato ad ogni situazione e soprattutto efficiente.

rali di un componente e i controlli periodici sono essenziali per evitare che la politica manutentiva si risolva in interventi saltuari o di "emergenza" resi necessari dall'aggravarsi dell'evento patologico, ma non solo, ciò potrebbe essere molto utile anche per l'attuazione di una politica di miglioramento volta a raggiungere un grado più alto di efficienza del piano stesso adattandolo di volta in volta alla situazione presente. La capacità di progettazione riveste, quindi, un ruolo particolarmente importante nell'ambito della manutenzione. L'obiettivo del sistema di manutenzione è divenuto non solo correttivo dei guasti e dei malfunzionamenti al loro insorgere ma programmato per assicurare sia la continua disponibilità degli edifici, il mantenimento nel tempo della funzionalità, delle caratteristiche di qualità e dell'efficienza ma anche per ridurre notevolmente i costi. In definitiva il piano manutentivo è volto al miglioramento ed alla conservazione del patrimonio e quindi ad assicurare, il mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti oltre ad assicurare l'affidabilità e la continuità delle attività interne anche in condizioni critiche, riducendone le interruzioni legate allo svolgimento di interventi riparativi consistenti.

Le opere di manutenzione ordinaria possono essere convenzionalmente suddivise come segue:

- Opere di manutenzione ordinaria preventiva e/o periodica, concordate per modalità e tempi con la Direzione Lavori;
- Opere di manutenzione ordinaria programmata e/o migliorativa secondo le esigenze e le priorità operative stabilite dalla Direzione Lavori, concordando con essa tempi e modi di esecuzione;
- Opere di manutenzione ordinaria correttiva e/o a guasto che richiedono la presenza continua di un numero minimo di operai, consistono in lavori anche indifferibili da eseguirsi con le priorità definite dalla Direzione Lavori.

ATTIVITÀ' DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA e/o PERIODICA

Tale attività comprende le manutenzioni periodiche preventive e periodiche previste da leggi, norme e regolamenti, quali ad esempio quelle su porte REI, uscite di sicurezza, illuminazione di emergenza, ecc..., soggetti a manutenzione e alla necessità di organizzare queste attività periodiche con cadenze prestabilite.

Tale attività ha lo scopo di mantenere in condizioni ottimali di funzionamento tutti gli elementi.

Tutte queste attività sono soggette a registrazione e documentazione nelle forme e nei modi indicati dall'Amministrazione Comunale tramite la Direzione Lavori.

ATTIVITÀ' DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E/O MIGLIORATIVA

Sono quelle attività di manutenzione programmata, che non discendono da "obblighi normativi" come quelle del punto precedente, ma che sono legate alle richieste dell'Amministrazione Comunale.

ATTIVITÀ' DI MANUTENZIONE ORDINARIA CORRETTIVA

Tale attività, predeterminata in anticipo, è strettamente legata alle piccole esigenze che di volta in volta saranno manifestate dall'Amministrazione Comunale e dalle necessità avente carattere prevalente rispetto ad altre attività. In particolare tale attività manutentiva può scaturire da eventuali situazioni di disservizio che si dovessero venire a creare dall'utilizzo della struttura e dalle attività che vi si svolgono.

L'attività organizzativa e tecnica dell'Appaltatore deve pertanto far fronte alle esigenze di ordinaria manutenzione, alle opere preminenti o comunque occorrenti per garantire lo stato di conservazione della struttura. Tutte queste esigenze, devono essere garantite per tutta la durata dell'appalto.

ESECUZIONE DELLE ATTIVITÀ' DI MANUTENZIONE

I tempi di intervento per riparazioni sono stabiliti in relazione al livello di priorità attribuito dalla Direzione Lavori.

Durante le attività manutentive che comportino l'interdizione di ingressi/uscite o vie di fuga o che pregiudichino il regolare svolgimento delle attività sportive, saranno sospese le stesse attività, previo concordamento con la direzione lavori e la Direzione gestionale della struttura. Per tutte le attività manutentive di minor entità o che non pregiudichino lo svolgimento delle attività sportive, così come stabilito dalla DL, sarà consentita l'attività sportiva e sarà cura della ditta appaltatrice provvedere opportunamente a transennare e/o delimitare l'area d'intervento e segnalare con cartellonistica l'attività manutentiva. In ogni caso le attività potranno essere sospese ogni qual volta la D.L. lo riterrà opportuno per contemplare indicazioni normative (degli Organi competenti in materia di sicurezza) o sopravvenute

Al termine delle quotidiane attività manutentive, non potranno essere presenti nell'impianto sportivo materiali o mezzi lasciati incustoditi e gli stessi dovranno sostare presso aree concordate con la DL e la direzione della struttura.

INDICAZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITÀ' DI MANUTENZIONE

Per tutto quanto sopra, il Servizio Tecnico Impianti Sportivi ha provveduto ad analizzare le attività da programmare per eseguire la manutenzione ordinaria della piscina "Nestore" da cui discende un apposito computo metrico estimativo delle attività da eseguire quale atto tecnico del progetto esecutivo della manutenzione ordinaria di che trattasi.

Nella valutazione tecnica degli interventi da eseguire, si è tenuto conto dell'utilizzo quotidiano per attività addestrative/amatoriali nei locali palestre e nella vasca natatoria nonché dell'utilizzo dei locali/uffici dell'Amministrazione Comunale.

Derivando tale programmazione dallo stato conoscitivo dell'utilizzo dell'impianto durante le varie attività sportive e amministrative che vi si svolgono, sono stati previsti sia interventi che nel prossimo futuro sono necessari alla conservazione delle condizioni di esercizio dell'intero impianto, sia interventi che sono risolutivi di criticità già note quali a titolo di esempio le infiltrazioni d'acqua meteorica nei locali spogliatoi a servizio della piscina.

Le opere manutentive previste nella predetta analisi vengono di seguito meglio specificate e suddivise per macrocategorie:

Manutenzione opere in ferro

Per le parti in ferro si provvederà ad eseguire, in particolare sul cancello d'ingresso su via Cupa Carderito e su parte della recinzione perimetrale, apposita sverniciatura e successiva stuccatura e verniciatura in vari punti indicati di volta in volta dalla direzione Lavori, previa applicazione di pittura anticorrosiva delle opere in ferro sverniciate.

Si prevede inoltre sempre su indicazione della D.L., di eseguire la riparazione puntuale di alcuni infissi in ferro o in alluminio presenti nei vari locali all'interno della struttura.

Manutenzione impianti idrosanitari ed affini

Si prevede di eseguire opere puntuali di revisione delle apparecchiature sanitarie a servizio sia degli atleti che dei fruitori accompagnatori nonché dei relativi impianti di carico e scarico e laddove necessario l'eventuale sostituzione di sanitari vari o rubinetteria usurata o mal funzionante.

Si prevede anche la disostruzione dei servizi igienici che risultassero eventualmente ostruiti.

Manutenzione elettrica

Si prevede la revisione dei corpi illuminanti non funzionanti presenti in tutto l'impianto sportivo con particolare attenzione a quelli di emergenza con la relativa eventuale sostituzione per tutti quelli che di volta in volta risultassero non revisionabili, nonché la ricerca e l'eventuale riparazione di guasti di piccola entità e la sostituzione puntuale di interruttori magnetotermici/differenziali.

Manutenzione opere edili

Con particolare riferimento ai terrazzini d'ingresso posti a differenti quote che insistono negli spogliatoi sottostanti, si prevede di eseguire opere di impermeabilizzazione previa rimozione dell'esistente pavimentazione e riposizionamento di nuova pavimentazione.

Sul terrazzo di copertura si prevede di eseguire opere puntuali di ripristino del manto impermeabile usurato.

Sono compresi nella manutenzione edile la verifica e l'eventuale sostituzione di maniglioni antipánico con particolare attenzione a quelli posizionati sulle porte delle vie di esodo.

Intonaci e tinteggiature

Si prevede di eseguire opere di risanamento dell'intonaco ammalorato soprattutto nei locali spogliatoi a servizio della piscina sottoposti alla quota stradale e successiva tinteggiatura delle pareti di detti spogliatoi.

Per quanto attiene al costo complessivo delle opere di manutenzione ordinaria previste, di seguito si riporta il quadro economico risultante, precisando che la stima dei costi dei lavori di cui all'intervento in parola è stata effettuata facendo riferimento al prezzario della Regione Campania anno 2022 e per le lavorazioni non previste in esso, né ragguagliabili a lavorazioni consimili previste nel citato prezzario, si è provveduto alla formulazione di nuovi prezzi.

Detti nuovi prezzi sono stati determinati, previa indagine di mercato, con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti.

Per quanto attiene la determinazione degli oneri per la sicurezza, si è fatto riferimento alla tipologia di lavorazioni da eseguire. Il quadro economico dell'intervento è stato redatto in conformità all'art. 42 del DPR 207/2010. Per le somme a disposizione si precisa che le stesse contengono, corrispettivi per incentivi alla progettazione di cui all'art.113 del codice degli appalti, contributo ANAC e IVA.

Lavori di manutenzione ordinaria presso la piscina Nestore a Chiaiano		
Quadro Economico Generale		
A	IMPORTO A BASE DI GARA	
1	Importo dei lavori di cui € 375,26 per oneri della sicurezza intrinseci	€ 54.088,83
2	Costi per la sicurezza indiretti non soggetti a ribasso	€ 2.518,63
	Totale quadro A a base d'appalto	€ 56.607,46
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
4	Incentivo per funzioni tecniche art. 113 D.Lgs 50/2016	€ 905,72
5	Contributo Autorità di vigilanza	€ 30,00
10	I.V.A. (22% su A1 e A2)	€ 12.453,64
	Tot. Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 13.389,36
	C) TOTALE GENERALE (A + B)	€ 69.996,82

*Servizio Tecnico Impianti Sportivi
I Tecnici*