



Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Accordo Quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 54
D.Lgs 50/2016, denominato *“Manutenzione Straordinaria Edile ed
Impiantistica Immobili Comunali non a Reddito”*.

*Lavori di manutenzione straordinaria locali interni
Palazzo San Giacomo - Via Diocleziano 330*

PROGETTO ESECUTIVO

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E
QUADRO ECONOMICO**

ELABORATO 1

**DATA:
11/2022**

IL PROGETTISTA:

arch. Concetta Miragliuolo

IL R.U.P.:

arch. Guglielmo Pescatore



AREA PATRIMONIO
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

Lavori di manutenzione straordinaria locali interni

Palazzo San Giacomo

Via Diocleziano 330

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA





AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

PREMESSA

Con disposizione del Direttore Generale n. 09 del 06/03/2019 sono state assegnate al Servizio Tecnico Patrimonio, tra l'altro, le competenze per l'espletamento delle seguenti attività:

- progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili comunali destinati ad uso ufficio e del patrimonio non a reddito comunque utilizzato dal Comune la cui manutenzione non è affidata al gestore del patrimonio immobiliare, ad eccezione di quelli di competenza di altre Aree e Dipartimenti, degli immobili assegnati alle Municipalità e riportati nell'elenco B del regolamento delle Municipalità.

Per far fronte alle esigenze manutentive del patrimonio non a reddito dell'Ente, è stato individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'art. 54 D.Lgs 50/2016, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento (edile ed impiantistico) sugli immobili, anche sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, di propria competenza.

Nella fattispecie, gli interventi di manutenzione straordinaria oggetto della presente relazione riguarderanno Palazzo San Giacomo, sede istituzionale del Comune di Napoli e la cabina elettrica a servizio dell'edificio per uffici ubicato in Via Diocleziano 330.

INTERVENTI MANUTENTIVI

Nella sede istituzionale di Palazzo San Giacomo si prevede:

- la riqualificazione dei bagni ubicati al quarto piano del blocco a ovest prospettante la Galleria Gasse¹ allo stato attuale molto fatiscenti (fig. 1, 2).



fig. 1



fig.2

¹ La storica galleria Gasse, oggi abbandonata, raggiungibile passando attraverso le due rampe dello scalone, presenta una copertura vetrata a doppia falda, di grande pregio, lunga 19,00 metri e larga 5,50 metri, sostenuta mediante una sequenza di colonne tuscaniche con basamento di piperno.



AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

I lavori consisteranno principalmente nella:

- rimozione di tutti gli apparecchi igienico-sanitari esistenti compreso lo smantellamento dei wc;
- demolizione delle pareti divisorie in muratura presenti;
- smantellamento dei vecchi rivestimenti e pavimenti compreso il sottofondo;
- rifacimento di tutte le tubazioni deteriorate e/o danneggiate presenti;
- sostituzione ed idoneo collegamento delle nuove tubazioni di scarico acque nere all'attuale colonna di scarico verticale esistente;
- messa in opera di nuovi pozzetti sifonati con griglia per la raccolta delle acque superficiali di pulizia dei pavimenti e relativa tubazione di scarico di raccordo alla linea principale dei lavandini;
- rifacimento dei rivestimenti e dei pavimenti;
- sostituzione delle porte e degli infissi;
- installazione di scaldabagno elettrico della capacità di 30 litri per l'acqua calda sanitaria;
- sostituzione dei controsoffitti esistenti;
- tinteggiatura dei locali;
- rifacimento dell'impianto elettrico con luci a LED.

Sono previsti inoltre gli ulteriori interventi manutentivi:

- la sostituzione della tubazione pluviale posta in facciata (angolo sud – ovest Galleria Gasse - fig.3);
- il rifacimento delle tubazioni fecali a servizio dei bagni posti al secondo piano;
- la riparazione della colonna fecale ubicata all'interno della Chiesa di San Giacomo degli Spagnoli;
- la sostituzione delle vecchie tubazioni presenti sulla parte di facciata prospettante la copertura dello Scalone Monumentale



fig.3



AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

Nell'immobile di Via Diocleziano si prevede:

- la sostituzione di alcuni componenti elettriche usurate.

QUADRO ECONOMICO		
Voci di spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo lavori con applicazione ribasso del 37,994%	€ 113.808,97
a.2	Importo costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	€ 5.912,88
TOT. LAVORI A		€ 119.721,85
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ 5.000,00
TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)		€ 124.721,85
C	Somme a disposizione della stazione appaltante	
c.1	Imprevisti Iva inclusa	€ 15.000,00
c.2	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ 1.100,00
c.4	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 11.972,19
TOTALE C		€ 28.072,19
C	TOTALE (A+B+C)	€ 152.794,04

Il tecnico

Arch. Concetta Miragliuolo