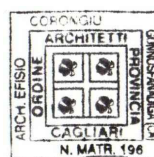


Palazzo Gerini
via M. Buonarroti, 10 Firenze

*Progetto Definitivo
per la Manutenzione ordinaria e straordinaria
degli Uffici ex IRRE Lazio,
in via Guidubaldo Del Monte, 54 Roma*



Studio di Architettura Efsio Corongiu
Via del Collegio n.28 - 09124 Cagliari
Ordine degli Architetti Prov. di Cagliari
n. 196
e-mail efsiocorongiu@gmail.com



| | | |
|---|---|---------------------------|
| Il Committente INDIRE | Il Direttore Generale Dott. Flaminio Galli | DATA Maggio 2015 |
| Il Progettista Arch. Efsio Corongiu | Il R.U.P. Avv. Valentina Cucci | AGG.TO |
| Oggetto <i>Relazione tecnica - descrittiva</i> | | elaborato A |

**Progetto definitivo
per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
degli uffici ex I.R.R.E. LAZIO
in via Guidubaldo Del Monte, 54 a Roma.**



UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Lo scopo dei lavori risulta essere finalizzato ad un insieme sistematico di opere di manutenzione straordinaria per l' adeguamento alle norme degli Uffici ex I.R.R.E. LAZIO.

Le unità immobiliari oggetto dell'intervento sono ubicate al piano quarto e quinto dell'edificio sito in Roma in via Guidubaldo Del Monte al civico 54, di proprietà del Demanio dello Stato, assegnati in comodato d'uso all' INDIRE Istituto Nazionale di Documentazione Innovazione e Ricerca Educativa.

La ristrutturazione degli appartamenti, siti al IV° e V° piano di un edificio degli anni '40, prevede interventi sia di opere civili sia di sistemazione degli impianti tecnologici come risulta dagli elaborati grafici allegati, pertanto l'Appaltatore dovrà rispettare tutte le prescrizioni, nell'esecuzione dei lavori stessi, contenute negli elaborati di progetto e in tutti gli altri documenti allegati al contratto; laddove le lavorazioni non saranno dettagliatamente trattate nella presente relazione si intende che esse dovranno essere comunque eseguite secondo la migliore regola dell'arte, utilizzando materiali idonei allo scopo e di uso corrente per la tipologia di applicazione

prevista, comunque tutte le lavorazioni e tutti i materiali impiegati dovranno essere sottoposti alla approvazione della Direzione dei lavori.

Il progetto si occuperà delle opere necessarie alla sistemazione e adeguamento alle norme nel rispetto del *D.M. 22 febbraio 2006 "Prevenzione incendi"* per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di locali destinati ad uffici, nel caso specifico vengono proposti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere nonché quelle necessarie a rivedere e completare l'adeguamento alle norme previste dal *D.P.R. n° 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"*.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE CARATTERISTICHE DEI PIANI

Dal punto di vista architettonico – distributivo, il piano quarto è composto da due appartamenti comunicanti, due ingressi principali e quattro corridoi con gli accessi ai vari uffici.

Gli appartamenti al quarto piano sono attualmente in uso e in mediocri condizioni di manutenzione, ma necessitano di una revisione e di un adeguamento degli impianti: elettrico, dati, telefonico e di climatizzazione.

L'appartamento a destra del vano scala, è composto da 7 stanze adibite ad uso ufficio, un ripostiglio, una stanza per fotocopie, una per archivio, due servizi igienici, ed una sala riunioni.

L'appartamento a sinistra simile a quello precedentemente descritto, è composto da 10 stanze ad uso ufficio, un ripostiglio, una portineria, un'archivio, due servizi igienici.

Gli appartamenti al quinto piano risultano non utilizzati da diversi anni e necessitano di urgenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano quinto è composto anch'esso da due appartamenti comunicanti e due ingressi principali, quattro disimpegni con gli accessi ai vari uffici, sono simili ai locali al quarto piano.

L'altezza utile di tutti gli uffici è di 3.14 m. mentre i disimpegni hanno un'altezza di 2,60 m. al controsoffitto realizzato per il passaggio degli impianti canalizzazioni per il condizionamento.

Le superfici delle stanze adibite ad uso ufficio sono prevalentemente a norma.

Le rifiniture interne possono considerarsi, sobrie e decorose.

Gli impianti tecnologici presenti sono:

- i radiatori a parete facenti parte dell'impianto centralizzato condominiale per il riscaldamento invernale generato dalla centrale termica a gas metano;

- Impianto di climatizzazione è composto da macchine esterne con quattro ventilconvettori di cui alcuni fuori uso;

- l'impianto elettrico necessita di una revisione completa e un nuovo dimensionamento nel rispetto delle norme, essenzialmente sia per il circuito prese che luci, di una radicale sostituzione dei vecchi frutti e corpi illuminanti sia nella tipologia che nel numero;

- gli impianti telefonia-dati e rilevazione fumi risultano efficienti ma meritano una rivisitazione in termini di adeguamenti funzionali;

- gli infissi interni ed esterni, si presentano in uno stato di scarsa manutenzione.

INTERVENTI

- Rimozione di vecchie scaffalature e imballaggi vari
- Rimozione di materiale tecnologicamente superato
- Demolizione tramezzi (P4°stanze 1-16/24 -12 -11 - ; bagno1)- (P 5°stanze 46/50 -25/27 - 37; bagno1)
- Sistemazione restauro dei portoncini d'ingresso e nuovi maniglioni antipanico.
- Realizzazione di nuove bussole di ingresso ad apertura automatica con ante in vetro e telai in alluminio.
- Rasatura dei vecchi intonaci nei punti dove verranno rimosse le pareti divisorie
- Tinteggiatura dei soffitti e delle pareti
- Verifica e ripristino degli intonaci degradati
- Adeguamento D.P.R. n° 503/96 dei servizi igienici (bagno 1-2)
- Nuova pavimentazione
- Nuova controsoffittatura
- Sostituzione porte interne .
- Sostituzione infissi interni ed esterni
- Manutenzione balconi
- Realizzazione Impianto elettrico-dati-telefonico
- Realizzazione nuovo Impianto d'illuminazione
- Realizzazione nuovo Impianto rilevazione fumi ed antincendio
- Realizzazione nuovo Impianto di climatizzazione

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI INTERVENTI

Le modifiche distributive degli 'appartamenti sono evidenziati negli elaborati grafici del progetto.

al Piano 4° :

Nelle zone ingresso a destra e a sinistra, verranno realizzate le bussole chiuse da pareti vetrate per l'accesso agli uffici, dove saranno sistemate le rampe per il superamento del dislivello dato dalla nuova pavimentazione flottante, realizzata su tutta la superficie degli appartamenti per il passaggio delle canalizzazioni e cavidotti degli impianti dati e telefonici.

La stanza archivio verrà eliminata per ampliamento zona d'attesa, sulla destra l' archivio verrà ridotto e chiuso da nuova parete in cartongesso, l'altra locale archivio sarà suddiviso in due ambienti di cui uno tecnico da destinazione a locale Server.

Il servizio igienico più ampio verrà adeguato a bagno indipendente per diversamente abili con relativo locale antibagno; - il ripostiglio dell'appartamento a sinistra sarà allestito per uso zona

pausa; - piccoli interventi idraulici di supporto alla voce precedente.

In alcune stanze saranno rimosse le tramezzature per la realizzazione di tre ampie sale per conferenze, ognuna delle quali sarà suddivisa da parete vetrata scorrevole.

Verrà rimosso il vecchio controsoffitto e sostituito da uno nuovo per contenere le canalizzazioni dell'impianto di illuminazione ed FM, nei disimpegni e corridoi per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione.

I servizi igienici saranno ripristinati con la sostituzione di nuovi sanitari ed impianti adeguati; - L'attuale impianto di riscaldamento centralizzato condominiale sarà bypassato e sostituito da una climatizzazione autonoma, composta da due macchine esterne a più moduli, da posizionare sul terrazzo dell'ultimo piano e da unità di diffusione interne da incassare nel controsoffitto.

Tutte le pareti saranno tinteggiate e gli infissi interni ed esterni sostituiti.

Al Piano quarto verranno realizzati gli uffici di rappresentanza e direzionali, con sale per riunioni e conferenze.

al Piano 5° -

Gli interventi dei locali a questo piano hanno le stesse caratteristiche tecniche e funzionali dei lavori del piano sottostante.

Gli ambienti attuali tranne piccole modifiche funzionali distributive saranno ad ospitare gli uffici dei funzionari e ricercatori dell'Istituto.

ADEGUAMENTO ALLE NORME

In generale, i lavori che si eseguiranno ai fini della sicurezza antincendio e per conseguire gli obiettivi di incolumità delle persone e tutela dei beni, per i locali destinati ad uso ufficio, saranno gestiti in modo da:

- a) minimizzare le cause di incendio;
- b) garantire la stabilità delle strutture portanti al fine di assicurare il soccorso agli occupanti;
- c) limitare la produzione e la propagazione di un incendio all'interno dei locali;
- d) limitare la propagazione di un incendio ad edifici e/o locali contigui;
- e) assicurare la possibilità che gli occupanti lascino i locali indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- f) garantire la possibilità per le squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

Saranno realizzati eventuali interventi di redistribuzione degli spazi con conseguente variazione delle postazioni di lavoro negli ambienti; l'ampliamento degli impianti: idrico e antincendio e la verifica dell'efficienza dell'intero sistema; la riqualificazione dell'impianto di rivelazione fumi nonché il ripristino di impianti elettrici e speciali.

OPERE DA REALIZZARE PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(D.P.R. 503/96 – D.M. 236/89)

Nell'appartamento ex IRRE Lazio, sede dell'Istituto INDIRE, essendo un ufficio che riveste carattere collettivo e sociale, dovranno essere realizzate tutte quelle opere necessarie a

garantire l'accessibilità da parte di tutti coloro che hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea (diversamente abili).

Il superamento delle barriere architettoniche avverrà mediante accorgimenti specifici ed il rispetto delle disposizioni di legge.

I ballatoi di piano, i corridoi di distribuzione e gli spazi antistanti gli ascensori che dovranno avere dimensioni tali da consentire la movimentazione di persone su sedia a ruote (dislivello non superiore a cm 2).

Gli accessi ai vari piani dell'edificio saranno garantiti da impianti elevatori (elettrici ed idraulici), dotati di cabina di dimensioni e porte idonee all'utilizzo di persone diversamente abili.

Negli appartamenti sarà realizzato almeno un servizio igienico per persone diversamente abili, avente dimensioni, porte, attrezzature ed ubicazione dei sanitari secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia e che sia accessibile mediante un breve percorso continuo orizzontale o raccordato da rampe .

Impianti

CRITERI DI DIMENSIONAMENTO

Impianti antincendio e rilevamento fumi

Negli elaborati grafici sono state indicate le posizioni degli estintori portatili.

Il computo metrico ne riporta comunque la quantità prevista dall'applicazione delle sotto elencate disposizioni di legge.

In linea generale sono previsti estintori portatili con capacità estinguente minima 13 A – 89B.

Per quanto riguarda l'impianto di rilevazione fumi e segnalazione manuale di incendio. L'opera comprende la fornitura e la posa in opera dei seguenti apparecchi:

Centrale di rilevamento controllo e segnalazione incendi AutoSafe (per rete) analogica ad indirizzi interattivi, con funzioni di Autoverifica dei rivelatori. Completa di alimentatore per batterie da 24V3A. Possono essere inseriti fino ad un massimo di 12 moduli, di cui 6 moduli per loop di rivelazione. Massima capacità di 512 punti di rivelazione secondo le EN54. I comandi sono accessibili mediante un menù utente. Visualizzazione tramite display da 16x40 caratteri alfanumerici. Indirizzamento automatico dei rivelatori interattivi con "DYFI" + (filtro dinamico di processo per la discriminazione dei falsi allarmi). Con sistema di comunicazione AutoLon per impianti superiori a 512 punti. Consente il collegamento a Unità di Controllo tramite Bus. Esecuzione secondo le normative EN54, conforme agli standard CE, Certificata dal LPCB. Dimensioni: mm 350x350x194 (LxAxP).

Rivelatore ottico di fumo analogico ad indirizzamento automatico, interattivo con le centrali e con funzioni di DYFI + per la discriminazione dei falsi allarmi. Capacità selezione e regolazione ambientale. Con funzioni di Autoverifica periodica di funzionamento nelle 24 ore (SelfVerify). Completo di led, anticortocircuito.

Basi per montaggio tutti tipi rivelatori AUTRONICA.

Pulsante d'allarme manuale a rottura di vetro, per interni, analogico ad indirizzamento automatico, interattivo con le centrali Autronica, con funzioni di autoverifica periodica di funzionamento nelle 24 ore (SelfVerify). Completo di led, anticortocircuito. Conforme alle normative EN54. Fornito con chiave di prova. Vetro antinfortunistico. Protezione IP-44D.

Modulo interfaccia uscita relè per collegare indicatori luminosi, sblocco porte, controllo funzioni sprinkler. Una uscita monitorata, 1A/30V. Indirizzamento automatico, interattivo con le centrali Autronica, con funzioni di autoverifica periodica con funzionamento nelle 24 ore.

Cassonetto luminoso da interno a luce lampeggiante allo Xenon, completo di sirena e diciture, alimentazione 12/24Vcc; corpo in materiale termoplastico.

Unità interfaccia ingresso allarme incendi per collegare diversi tipi di dispositivi di segnalazione. Un ingresso monitorato. Interattivo con le centrali Autronica, dotato di indirizzamento automatico.

Sirena autoalimentata da esterno, con lampada lampeggiante. Pressione sonora 104 dBA (3m). Esclusa batteria 12v 7,2Ah.

Batteria 12V 7,2A/H al Pb-Ca ermetica Energy Safe ad elettrolita liquido trattenuto. Esente da manutenzione.

Alimentatore da 27V 4A completo di box (sono escluse n.2 batterie 12V max 16Ah).

Sono compresi il collaudo, la programmazione sul campo, l'ingegnerizzazione, i cavi di collegamento con sezione non inferiore a 1,5 mmq ignifughi, le condutture di collegamento il canale portacavi in materiale metallico, i tagli gli sfridi, il ripristino delle compartimentazioni con barriera antifiama e ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte e funzionante a norma di legge.

Impianto Antintrusione

A servizio degli ingressi comuni e di ogni area funzionale è stata predisposta la distribuzione e l'installazione di rilevatori antintrusione.

Le apparecchiature dell'impianto sono state computate in progetto.

Impianti di climatizzazione

Il calcolo della potenza di dispersione e dei fabbisogni energetici per la scelta e il dimensionamento dell'impianto di riscaldamento è stato svolto in conformità a quanto previsto nella Legge 10/91 e dal D.P.R. 412/93; il calcolo è riportato nella relazione tecnica fornita in fascicolo separato, contenente anche le schede delle strutture utilizzate per il calcolo termico e termoigrometrico secondo la recente norma UNI 10350 per la verifica, oltre che della condensa interstiziale, anche di quella superficiale.

Rumore interno agli edifici

Il dimensionamento degli impianti è tale da rispettare i limiti previsti dalla Norma UNI 8199/98 "Collaudo acustico degli impianti di climatizzazione e ventilazione – Linee guida contrattuali e modalità di misurazione".

Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico sarà alimentato in bt dal contatore ENEL che alimenta l'avanquadro ove verrà installato un interruttore magnetotermico per la protezione del montante di alimentazione del quadro generale.

Dal quadro generale posto in apposito locale si alimenteranno tutte le utenze del piano pertanto verranno installati le apparecchiature per la protezione dei circuiti luce ed FM.

Ogni piano sarà gestito come un impianto indipendente.

Le distribuzioni degli impianti di illuminazione ed FM, dati e telefonici mediante un sistema di canalizzazioni entro un controsoffitto e in canalizzazioni da installare in un pavimento flottante che permettono di integrare inoltre gli impianti dati e telefonici.

Il calcolo ed il dimensionamento è riportato nella relazione tecnica fornita in fascicolo separato.

I quadri elettrici previsti in progetto hanno lo scopo di sezionare e suddividere la distribuzione affinché ogni eventuale disservizio casuale o per manutenzione interessi esclusivamente delle zone limitate dell'edificio.

Elaborati grafici: Tavole Impianto elettrico-dati-telefonico e Impianto Illuminazione.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELGLI INTERVENTI

I materiali previsti nel progetto di restauro e risanamento sono gli stessi dell'edificio esistente. Le prestazioni sono aggiornate perché tengono conto delle normative riguardanti la sicurezza e il risparmio energetico e per assicurare un ottimo comfort ambientale (termo igrometrico, di purezza dell'aria, visivo e acustico).

Sostanzialmente verrà eseguita nei servizi igienici (bagno 1 e 2 dei piani 4° e 5°) la demolizione della muratura di tamponamento e dei tramezzi, la rimozione delle reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati.

Sarà eseguita la muratura di mattoni posti in foglio con malta, e tramezzature in lastre di cartongesso dello spessore di 12,5 mm. Le pareti interne saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, monocottura in pasta bianca: a tinta unita 20x20 cm. Allaccio per apparecchio igienico-sanitario, fornito e posto in opera all'interno dei bagni, wc.

In entrambi i piani, due stanze saranno adibite a locale tecnico Server.

Su tutta la superficie degli appartamenti (Mq. 484 netti), verrà realizzato un controsoffitto con lastre di cartongesso, fissate mediante viti autopercoranti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 6.

Il pavimento verrà sopraelevato e sarà costituito da pannelli modulari 600 x 600 mm e struttura di sopraelevazione costituita da colonnine in acciaio zincato e boccola alla base, sistema di regolazione e bloccaggio con stelo filettato (diametro 16mm), dado con sei tacche di fissaggio e traverse di collegamento in acciaio zincato con profilo nervato a sezione aperta 28 x18 x1 mm. pannelli conglomerato di legno ignifugo, spessore 40 mm. e reazione al fuoco classe 1, con finitura superiore in laminato per il quarto piano. Con pannelli in silicato di calce, con silice, cellulosa e fibre minerali, e reazione al fuoco classe 1, con finitura superiore in PVC antistatico

nel quinto piano.

Tutte le pareti interne previa pulitura, verranno tinteggiate a tempera (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura: tipo liscio.

Verrà rimosso e ripristinato l'impianto elettrico, con conseguente riposizionamento e riallaccio plafoniere uffici compresi i collegamenti.

E' previsto un gruppo statico di continuità comprendente: raddrizzatore, carica batterie, inverter, batteria di accumulatori al Pb ermetiche, by-pass statico che permetta un passaggio automatico direttamente alla rete in caso di sovraccarico o di guasto del gruppo; un by-pass manuale che permetta un passaggio manuale direttamente sulla rete in fase di manutenzione. Il tutto sarà montato all'interno di uno o più robusti armadi metallici e fornirà una tensione stabilizzata in uscita con tolleranza max del 5% in regime dinamico e del 2% in regime statico. Distorsione in uscita con 100% di carico non lineare minore o uguale al 3%. Rendimento totale minore o uguale al 90%. Tempo di sovraccarico: 125% minore o uguale a 10'; 150% minore o uguale a 30". Conformi alle norme 50091 (CEI 74.4), in opera: Gruppo di continuità ingresso trifase 400 V, uscita trifase 400 V - 15kVA - Autonomia 10.'

Verrà realizzato l'impianto di rilevazione fumi e segnalazione manuale di incendio. Saranno revisionati gli estintori .

Gli infissi esterni verranno sostituiti con serramenti in PVC antiurtizzato ad elevata resilienza, rispondente alle norme UNI e alle direttive UEATC-ICITE, con spessore minimo dei profili 70 mm, inclusi di vetrocamera 4/12/4, completi di ferramenta, guarnizioni, maniglie cerniere, rinforzi metallici e sigillatura.

Gli infissi esterni avranno dimensioni disegni e colori come quelli esistenti.

I quattro portoncini d'ingresso in legno saranno restaurati, mediante cauta asportazione della pellicola superficiale esistente, revisionata l'intelaiatura e riverniciati con cura.

Sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di domotica per svolgere il ruolo monitoraggio e controllo anche a distanza delle apparecchiature, degli impianti e i sistemi mobili degli uffici.

Tutte le lavorazioni specialistiche, sono state accorpate trattandosi di "manutenzione di un insieme di impianti tecnologici di categorie OS3, OS28 e OS30 tra loro coordinati ed interconnessi non eseguibili separatamente".

In relazione alle suddette opere si dichiara che le medesime rientrano nei limiti di cui all'Art. 26 della Legge 47/85 in quanto:

- Non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati e con il regolamento edilizio di Roma Capitale;
- Non comportano modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- Non modificano la destinazione d'uso;
- Non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- Rispettano le norme di sicurezza e le norme igienico sanitarie vigenti;

IL PROGETTISTA:

Maggio 2015

Arch. Efisio Corongiu