



**A.P.E.S s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

**OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria per recupero funzionale dell'alloggio di risulta ubicato nel Comune di San Miniato, Piazza Spalletti, 13. Codice alloggio 70320303 0105.**

La presente relazione tratta i lavori di manutenzione straordinaria relativa al recupero funzionale dell'alloggio indicato all'oggetto. Tale alloggio fa parte di un più ampio fabbricato condominiale ERP di gestione APES scpa, **accatastato al Catasto Fabbricati al fg. 24 part. 364 sub. 5.** Alla presente relazione viene allegata la rispettiva planimetria catastale.

Da nostro computo metrico estimativo si indica che l'importo necessario per la realizzazione dei lavori di recupero funzionale è quello indicato alla tabella sottostante.

<b>IMPORTO GENERALE LAVORI</b>	<b>€ 15.413,88</b>
IMPORTO OPERE OGGETTO DI RIBASSO	<b>€ 14.578.01</b>
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	<b>€ 835,19</b>

Per una maggior chiarezza possiamo suddividere le lavorazioni in 5 macrosettori di seguito indicati.

- 1) *Recupero e rinnovamento dell'impianto idrico;*
- 2) *Recupero e rinnovamento dell'impianto termico;*
- 3) *Recupero e rinnovamento del sistema di scarico interno all'appartamento;*
- 4) *Recupero e rinnovamento dell'impianto elettrico;*
- 5) *Rinnovamento delle finiture edili interne all'alloggio.*
- 6) *Rinnovamento e restauro degli infissi interni ed esterni dell'alloggio compreso dei teli oscuranti (avvolgibili e/o persiane)*

Quanto indicato è meglio descritto ed identificato ai paragrafi successivi.

## **1) IMPIANTO IDRICO (recupero)**

Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nel recupero dell'impianto idrico-sanitario di n. 1 bagno ed una cucina dell'alloggio in oggetto, ossia nel lavaggio a pressioni dell'insieme delle condotte che trasferiscono l'acqua potabile da una fonte (acquedotto pubblico) agli apparecchi erogatori. Questo avverrà mediante specifiche pompe utilizzando idonei prodotti detergenti valutati in considerazione dei materiali con cui sono realizzate le condotte; il tutto comunque sia effettuato ai sensi del DM. 22/01/08 N. 37.

e-mail: [apespisa@apespisa.it](mailto:apespisa@apespisa.it) - Tel. 050/505711 - FAX 050/45040  
Orari U.R.P. nei giorni di LUNEDI', MERCOLEDI', VENERDI' dalle ore 10 alle ore 12,30.  
MARTEDI' dalle ore 15,30 alle 17,00.

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO  
**CQY**  
CERTIQUALITY  
UNI EN ISO 9001:2015





**A.P.E.S s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Gli apparecchi erogatori (sanitari) saranno sostituiti e/o recuperati, in considerazione del loro stato di conservazione. Per i sanitari recuperati procederemo con la sostituzione delle rubinetterie che dovrà essere del tipo “da esterno”.

Si precisa che sarà previsto lo spostamento del contatore idrico dall'interno dell'appartamento all'esterno in zona già predisposta.

Le specifiche di realizzazione, la scelta ed il posizionamento dei vari punti di utenza da realizzare compreso inoltre delle predisposizioni lavorative saranno indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

## **2) IMPIANTO TERMICO (revisione sia della climatizzazione che dell'impianto gas)**

Le opere relative al presente paragrafo consistranno nella revisione dell'impianto di climatizzazione invernale dell'alloggio. Il generatore di calore verrà revisionato; le operazioni dovranno consistere nella pulizia della caldaia, previo smontaggio del pannello, eliminazione degli scarti della combustione mediante aspirazione con idoneo attrezzo, controllo efficienza dei componenti, quali pompa, serbatoio, scambiatore di calore, ugelli e quant'altro per rendere perfettamente efficiente la caldaia, prova tenuta della tubazione gas (specificata in altro paragrafo), analisi del rendimento di combustione mediante prova dei fumi e prova di tiraggio della canna fumaria in caso di generatore di Tipo B. Successivamente sarà controllata anche la tipologia di evacuazione di scarico fumi caldaia e dello scarico condensa (se presente), e se non idonea ai sensi di normativa vigente, procedere alle relative modifiche necessarie alla messa a norma del sistema.

**Per quanto concerne i corpo scaldanti, questi saranno revisionati.** Quelli in buono stato saranno recuperati e revisionati mentre quelli in condizioni vetuste che non assicurano una durata nel tempo saranno sostituiti con altri di medesima tipologia e portata.

**Per quanto concerne l'impianto del gas, questo sarà revisionato.** Tale operazione consisterà nella revisione dell'impianto gas esistente, compreso di realizzazione di necessarie intercapedini in pvc alla tubazione nei tratti passanti nelle strutture; revisione controllo e sostituzione di raccordi e tratti esistenti ammalorati e/o non idonei, di qualsiasi tipo e materiale, e prova finale di tenuta impianto gas.

Le opere suindicate saranno realizzate ai sensi della norma UNI CIG 7129/08 e varie integrazioni ed al D.M. 37/08 (ex Legge 05.03.1990, n° 46).

Siamo a specificare che, i metodi e prescrizioni lavorative sono indicate nel disciplinare tecnico allegato alla presente.

## **3) SISTEMA DI SCARICO INTERNO ALL'APPARTAMENTO (recupero e lavaggio)**

Le opere relative al presente paragrafo consistranno nel recupero e nella revisione delle stesse al fine quindi di non sostituirle (in considerazione anche del materiale plastico con cui sono realizzate).

e-mail: [apespisa@apespisa.it](mailto:apespisa@apespisa.it) - Tel. 050/505711 - FAX 050/45040  
Orari U.R.P. nei giorni di LUNEDI', MERCOLEDI', VENERDI' dalle ore 10 alle ore 12,30.  
MARTEDI' dalle ore 15,30 alle 17,00.

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO  
**CQY**  
CERTIQUALITY  
UNI EN ISO 9001:2015





**A.P.E.S s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

In fase di rimozione/recupero dei sanitari esistenti, sarà effettuata verifica degli scarichi al fine di costatare l'ordinarietà del funzionamento stesso; qualora si rendesse necessario si dovrà procedere con pulizia mediante sonde idro-jet a pressione (lavaggio condutture interne di scarico).

Verifica propedeutica al recupero/lavaggio sarà quella di verifica dell'immissione delle acque reflue dell'appartamento in oggetto in fognatura comunale che dovrà essere idonea ai sensi della normativa vigente in materia oltreché alla normativa Comunale e dell'ente gestore. Qualora questa non presentasse condizioni di idoneità si dovrà procedere alla messa a norma della situazione procedendo con il relativo rifacimento del sistema di scarico (il tutto previa redazione e presentazione agli organi competenti di idonee pratiche abilitative e documentazione necessaria).

Comunque sia le specifiche di realizzazione e le predisposizioni dei lavori sono indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

#### **4) IMPIANTO ELETTRICO (Revisione - DiRi)**

**Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nella revisione dell'impianto elettrico di tutto l'alloggio**, ossia nella redazione della DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DELL'IMPIANTO (DiRi) ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 n. 37, art. 7.

Tale documentazione dovrà essere firmata da personale abilitato (Responsabile tecnico degli impianti da almeno cinque anni per una impresa abilitata operante nel settore impiantistico). Come indicato dalla normativa di riferimento, la DiRi prevederà controlli necessari a dichiarare la rispondenza dell'impianto. Questi controlli, sia visivi che strumentali, sono ben indicati dalla normativa vigente e comunque sia già menzionati sul disciplinare tecnico allegato alla presente.

Oltre ai controlli saranno realizzate quindi tutte le operazioni/modifiche necessarie al fine di consentire la redazione della Rispondenza stessa.

Si specifica che, le metodologie di realizzazione per il recupero finalizzato alla messa a norma e le predisposizioni lavorative sono indicate al disciplinare tecnico del presente impianto che viene allegato alla presente.

#### **5) OPERE EDILI E FINITURE**

Essenzialmente le opere edili e di finitura consisteranno nella chiusura delle tracce resesi necessarie per la realizzazione dei impianti indicati ai vari capitoli sopra menzionati. Pertanto, per tale alloggio sarà previsto il rifacimento completo del bagno e della cucina comprensivo quindi di realizzazioni di massetti, intonaci, pavimenti e rivestimenti, con contestuale revisione e/o sostituzione dei battiscopa e porzioni di pavimento dell'interno alloggio.

e-mail: [apespisa@apespisa.it](mailto:apespisa@apespisa.it) - Tel. 050/505711 - FAX 050/45040  
Orari U.R.P. nei giorni di LUNEDI', MERCOLEDI', VENERDI' dalle ore 10 alle ore 12,30.  
MARTEDI' dalle ore 15,30 alle 17,00.

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO  
**CQY**  
CERTIQUALITY  
UNI EN ISO 9001:2015





**A.P.E.S s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Ad operazioni ultimate e completate sarà previsto poi una tinteggiatura finale con idropittura di colore chiaro data a più mani, il tutto previa esecuzione di raschiatura con relativi rifacimenti di porzioni di intonaco che probabilmente si distaccheranno durante le operazioni.

Si specifica che, le metodologie di realizzazione delle varie opere edili con la tipologia qualitativa dei materiali da utilizzare sarà specificata sia nel disciplinare tecnico che nelle voci di capitolato del computo metrico estimativo.

## **6) RINNOVAMENTO E RESTAURO INFISSI**

**Le opere relative al presente paragrafo consisteranno nel rinnovamento e restauro di tutti gli infissi interni, esterni ed oscuranti (avvolgibili) relativi all'alloggio in oggetto.**

Saranno quindi previste operazioni sostituzione parti accessorie degli infissi come serrature, cremonesi, guarnizioni e quant'altro al fine di ripristinare il corretto funzionamento; sarà inoltre compreso il restauro degli elementi in legno e/o metallo degli infissi stessi al fine di riportarli a condizioni di presentazione e funzionalità idonea. Se necessario, qualora l'infisso sia non recuperabile, sarà prevista la mera sostituzione dello stesso installandone un altro di tipologia, colore, finitura e grado di performance uguale o superiore al precedente.

Successivamente sarà prevista la verniciatura con idonei smalti e prodotto previa trattamento aggrappante del prodotto utilizzato.

Si specifica che, le metodologie di realizzazione delle varie di rinnovamento e restauro con la tipologia qualitativa dei materiali da utilizzare sarà specificata sia nel disciplinare tecnico che nelle voci di capitolato del computo metrico estimativo.

Si allega alla presente:

- Planimetria catastale;
- CME opere oggetto di ribasso;
- CME oneri di sicurezza;
- Disciplinare tecnico impianto idrico;
- Disciplinare tecnico impianto termico;
- Disciplinare tecnico rete di scarico interna;
- Disciplinare tecnico impianto elettrico;
- Disciplinare tecnico opere edili;

**Il progettista e DL**  
**Geom. Claudio Rossi – APES scpa**

e-mail: [apespisa@apespisa.it](mailto:apespisa@apespisa.it) - Tel. 050/505711 - FAX 050/45040  
Orari U.R.P. nei giorni di LUNEDI', MERCOLEDI', VENERDI' dalle ore 10 alle ore 12,30.  
MARTEDI' dalle ore 15,30 alle 17,00.

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO  
**CQY**  
CERTIQUALITY  
UNI EN ISO 9001:2015

