



COMUNE DI GERGEI

Città Metropolitana di Cagliari

PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA DELLA CASA MUNICIPALE

Relazione Generale

Visti

Il Responsabile del Servizio Tecnico e Responsabile del progetto
Ing. Sara Vinci

Il Progettista
Ing. Sara Vinci

Il Sindaco
Sig. Rossano Zedda

Data: 07/2025

Allegato

1

La sottoscritta Ing. Sara Vinci ha ricevuto incarico, da parte dell'Amministrazione Comunale di Gergei, per la redazione del progetto relativo ai lavori di Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza della casa comunale redatto ai sensi del D. lgv. N 36/2023

RELAZIONE DESCRITTIVA

La presente relazione generale, in rapporto alla tipologia, alla categoria e alla dimensione prevede la realizzazione dei lavori di cui sopra al fine di completare la manutenzione straordinaria dei vecchi infissi del Municipio per avere vetri di sicurezza e garantire l'idoneo isolamento termico.

Il progetto redatto ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023 contiene le seguenti analisi:

1. La scelta è quella di completare la sostituzione degli infissi con altri ad alto efficientamento energetico e vetri di sicurezza sia a garantire una migliore prestazione generale dell'edificio sia a garantire la sicurezza di impiegati e cittadini
2. In progetto è prevista:
 - la sostituzione di tutti gli infissi non idonei dal punto di vista della sicurezza che da quella dell'isolamento termico
 - La realizzazione del sistema di allarme e di quello di videosorveglianza
 - Piccoli lavori all'impianto di climatizzazione e la pittura dei locali

Il progetto viene finanziato secondo il seguente schema:

contributo pari a € 245.000,00 della Regione Sardegna a valere sul bando pubblico per la concessione di contributi per la riqualificazione di edifici pubblici

Nel progetto è previsto solo un lotto in quanto, con esso, si migliorano le prestazioni energetiche dell'intero edificio e quelle relative alla sicurezza dei dipendenti degli uffici pubblici.

Le lavorazioni di massima previste sono le seguenti:

- *la sostituzione di tutti gli infissi non idonei dal punto di vista della sicurezza che da quella dell'isolamento termico*
- *La realizzazione del sistema di allarme e di quello di videosorveglianza*
- *Piccoli lavori all'impianto di climatizzazione e la pittura dei locali*
- *Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'immobile*

Il progetto verrà eseguito, secondo la normativa vigente, mediante pubblico affidamento con imprese regolarmente abilitate.

Le varie fasi della manutenzione vengono descritte in dettaglio nel relativo allegato al progetto.

La descrizione della soluzione progettuale è stata articolata in:

- studio approfondito della soluzione progettuale che, seguendo un preciso percorso indicato dall'Amministrazione Comunale, ha permesso di elaborare la soluzione migliore per il miglioramento delle prestazioni e della sicurezza dell'edificio

- Gli aspetti funzionali, tecnici e di interrelazione tra i diversi elementi del progetto non creano problematiche in quanto si procederà, principalmente, a sostituzione di infissi esistenti non sicuri e non performanti. Sono previsti ulteriori lavori di manutenzione straordinaria
- Le considerazioni relative alla fattibilità dell'intervento sono basate sulle seguenti analisi:
 - a) Non sono state necessarie indagini geologiche e/o archeologiche in quanto non necessarie per queste lavorazioni;
 - b) La realizzazione dei lavori non incide, dal punto di vista storico, non vengono modificati gli aspetti attuali dell'edificio;
 - c) Non vi sono interferenze dal punto di vista idraulico;
 - d) Da punto di vista idrologico non vi sono interferenze;
 - e) Non vi sono interferenze con opere preesistenti o con pubblici servizi presenti se non quelle strettamente necessarie al momento delle lavorazioni;
 - f) Non è necessario acquisire aree.
 - g) Il cantiere verrà dismesso e non vi saranno carichi a livello ambientale per lo stato dei luoghi
 - h) La zona die lavori è perfettamente raggiungibile e accessibile anche in base alla viabilità esistente.

➤ **STATO ATTUALE**

Il Municipio presenta numerose aperture di varie dimensioni. Si sviluppa su due piani ed ha infissi con avvolgibili ed infissi senza avvolgibili. Attualmente gran parte degli infissi presenta una parte alta fissa ed una parte bassa apribile ad una o più ante. I vetri non sono di sicurezza e quindi pericolosi per i dipendenti e per i cittadini che utilizzano i servizi pubblici.

In alcuni casi i cassonetti hanno urgente bisogno di sostituzione in quanto deteriorati dal tempo.

Tutti gli infissi, in alluminio, presentano le guarnizioni da sostituire e non tutti funzionano a regola d'arte.

Gli infissi non hanno vetri di sicurezza e non hanno prestazioni termiche in linea con le vigenti normative.

La sostituzione permetterà di avere infissi performanti in tutti gli aspetti previsti dalla normativa vigente.

Sono previsti vari lavori di manutenzione straordinaria secondo quanto previsto nel computo allegato; tra i quali: impianto videosorveglianza e di allarme e impianto di climatizzazione

PROPOSTA DI PROGETTO

Il progetto prenderà quindi in considerazione i lavori di ristrutturazione per la sostituzione di tutti gli infissi presenti.

Il progetto in questione riguarda i seguenti lavori di massima:

- *la sostituzione di tutti gli infissi non idonei dal punto di vista della sicurezza che da quella dell'isolamento termico*
- *La realizzazione del sistema di allarme e di quello di videosorveglianza*
- *Piccoli lavori all'impianto di climatizzazione e la pittura dei locali*
- *Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'immobile*

Per il presente progetto non è prevista nessuna suddivisione in lotti e non ci sono problemi di indagini di tipo geologico e geognostico né di verifiche preventive dell'interesse archeologico in quanto non sono previsti lavori di scavo.

I lavori previsti in progetto sono adeguati al prezzario Regionale

Definizione del cronoprogramma:

DESCRIZIONE	GIORNI NECESSARI PER LA DEFINIZIONE
Definizione della progettazione esecutiva	3
Procedura di approvazione della progettazione esecutiva	2
Esperimento gara	5
Stipula contratto ed inizio lavori	10
Esecuzione dei lavori	180
Tempi per collaudo e chiusura della contabilità	60
TOTALE	260

In progetto sono state previste le seguenti lavorazioni:

- *la sostituzione di tutti gli infissi non idonei dal punto di vista della sicurezza che da quella dell'isolamento termico*
- *La realizzazione del sistema di allarme e di quello di videosorveglianza*
- *Piccoli lavori all'impianto di climatizzazione e la pittura dei locali*
- *Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'immobile*