

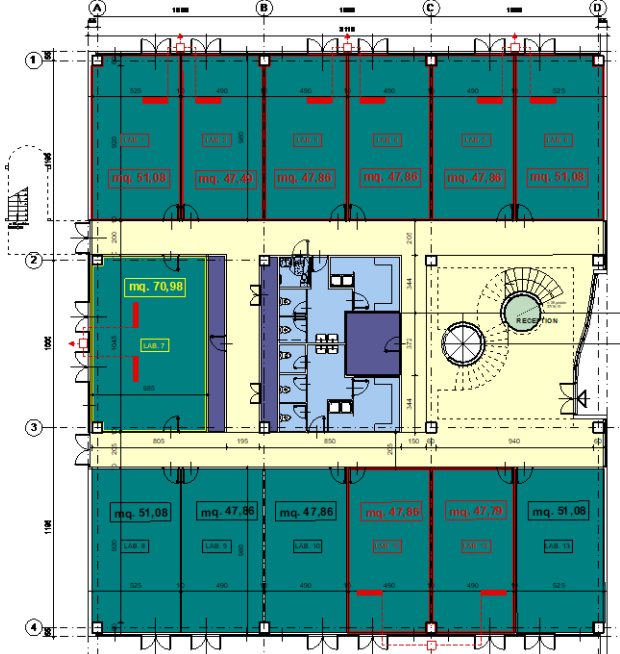


 	 SPAZIO ATTIVO BRACCIANO VIA DI VALLE FORESTA n. 6 - 00062 BRACCIANO (RM)	LAZIO NORD
---	--	-----------------------

Interventi urgenti di manutenzione straordinaria dei locali destinati a Laboratori siti al Piano Terra dello Spazio Attivo Lazio Innova di Bracciano
Descrizione degli interventi previsti
Capitolato dei Lavori di ripristino
Computo Metrico degli interventi di riqualificazione



 	 SPAZIO ATTIVO BRACCIANO VIA DI VALLE FORESTA n. 6 - 00062 BRACCIANO (RM)	LAZIO NORD
---	--	-----------------------




PLANIMETRIA PIANO TERRA

TABELLA SUPERFICI NETTE	
DEFINIZIONE AREE	SUPERFICI (mq)
AREE UFFICIO LAZIO INNOVA	3,78
AREA TALENTI WORKING	---
AREA FAB/LAB	---
AREE COMUNI	252,43
AREE SERVIZI IGIEENICI	59,34
LOCALI TECNICI	20,35
AREE IMPRESE	657,81
TOTALE SUPERFICI NETTE	993,71

■ Griglia interna 150 x 30 cm.
■ Tubazione in pvc diam 120 mm.
■ Pozzetto esterno 50 x 50 cm.
■ Collegamento al pozzetto di linea

Note:

Gli interventi di bonifica e riqualificazioni interesseranno i Laboratori n. 1,2,3,4,5,6,7,11,12.
 Gli interventi inizieranno dal laboratorio n. 7 attualmente occupato che pertanto dovrà essere preliminarmente liberato dai macchinari attualmente presenti.




Titolo Elaborato:

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE AREE FUNZIONALI E DELLA SUPERFICIE TOTALE

PLANIMETRIA PIANO TERRA - **Individuazione interventi**

EDIFICIO 11



Data: DICEMBRE 2020

1

Premessa

In data 23-11-2020 lo scrivente architetto ha effettuato un sopralluogo in situ con il dott. Umberto Stilo ed il responsabile dell'incubatore sig. Luca Polizzano al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e relative condizioni di agibilità dei locali laboratorio siti al piano terreno, in particolare segnalati con contorno rosso nel grafico precedente.

Tali locali al momento risultano non utilizzati o parzialmente occupati da apparecchiature o materiali presenti al loro interno.

Il laboratorio contornato in giallo è al momento occupato da attività di tipo caseario e manifesta le stesse criticità manutentive presenti negli altri locali citati in precedenza.

E' evidente che per poter effettuare gli interventi manutentivi che di seguito verranno descritti, l'attività di cui sopra dovrà essere spostata, almeno provvisoriamente, al fine di consentire le lavorazioni previste.

Vista comunque l'esigenza espressa dal responsabile dello Spazio Attivo di avere quanto prima tale locale disponibile in modo idoneo per l'attività ora ospitata, nel cronoprogramma delle lavorazioni si prevederà pertanto l'inizio lavori proprio da questo Laboratorio, al fine di poter consentire il rapido rientro alla fine delle lavorazioni interessanti le opere civili. **I restanti laboratori verranno iniziati a seguito del completamento delle principali opere del Laboratorio n. 7.**

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Descrizione Stato dei Luoghi

Di seguito si descriveranno brevemente lo stato dei luoghi per ciascun laboratorio visitato; si precisa **che tutti i locali indistintamente manifestano segni comuni di degrado ed obsolescenza generale in alcuni casi anche particolarmente gravi.**

Laboratorio n. 6



Il laboratorio n. 6 presenta tramezzature a mezza altezza realizzate dall'attività precedentemente ospitata, ha un impianto elettrico (solo linee) esterno di tipo industriale, infissi esterni sul lato est del fabbricato in alluminio particolarmente fatiscenti e privi di maniglione antipanico all'interno, la porta REI 120 di ingresso al locale necessita di sostituzione vista la sua obsolescenza e cattivo funzionamento, la pavimentazione esistente è di tipo industriale e pertanto non idonea per attività necessitanti di superfici impermeabili e facilmente igienizzabili

Laboratorio n. 5



Il laboratorio n. 5 si presenta attualmente ingombro di materiali vari che dovranno essere eliminati al fine di consentire gli interventi che di seguito verranno elencati.

Gli infissi esterni sul lato est presentano le medesime caratteristiche descritte per il laboratorio precedente, così come per le pavimentazioni esistenti e relativa porta REI 120 di ingresso al locale stesso posizionata sul disimpegno interno lato est dello Spazio Attivo.

Laboratorio n. 4



Il laboratorio n. 4 e n. 3 sono stati messi in comunicazione con l'apertura sulla parete condivisa di un varco e relativo disimpegno.

Presenta una pavimentazione a moquette per entrambi i locali, un controsoffitto parzialmente smontato, un impianto elettrico esterno a canaline tipo ufficio e per quanto riguarda gli infissi esterni sul lato est del fabbricato, rimarcano le stesse caratteristiche già descritte per i locali precedenti.

Analogamente le porte REI 120 di ingresso ai locali in questione presentano le stesse caratteristiche di obsolescenza ed inadeguatezza dei locali precedenti.

Laboratorio n. 3



Vedi la descrizione del laboratorio n. 4.

Laboratorio n. 2



Il laboratorio n. 2 si presenta sgombro da materiali o attrezzature, presenta parte dei pendinamenti del controsoffitto rimosso e per quanto riguarda pavimentazioni, infissi e porta REI 120 di ingresso allo stesso conferma le stesse caratteristiche manutentive già descritte in precedenza.

Laboratorio n. 1



Il laboratorio n. 1 si presenta come da immagine precedente. E' sgombro da materiali ed attrezzature, l'impianto elettrico di tipo esterno è parzialmente presente così come sul lato est è presente uno split dell'impianto di climatizzazione.

Gli infissi esterni sono come già descritti in precedenza particolarmente degradati e privi del necessario maniglione antipanico; lo stesso vale per la porta di ingresso di tipo REI 120 che presenta segni di degrado e malfunzionamenti delle serrature e relative maniglie.

Si segnala inoltre che la parete lato nord (parete sx nella foto) manifesta i segni caratteristici di scarsa coibentazione interna e pertanto scarsa resistenza termica specifica sì da generare le caratteristiche muffe derivate dalla condensazione interna dei vapori.

Laboratorio n. 12



Il laboratorio n. 12 e n. 11, come si potrà verificare dalle foto, manifestano la presenza di apparecchiature che andranno rimosse al fine di poter consentire i lavori così come previsto nei locali precedenti. Si conferma per il resto quanto detto in precedenza.

Laboratorio n. 11



Vedi descrizione del laboratorio n. 12.

In merito al laboratorio n. 7 attualmente occupato da una attività di trasformazione di tipo caseario, si precisa che non è stato possibile un sopralluogo specifico ma da una visione esterna, e avendo verificato le condizioni dei locali adiacenti, lo stato manutentivo ricalca quelli già descritti, amplificati dalla specifica attività che vi si svolge all'interno.

Descrizione degli interventi previsti

Vista la necessità di trasformare i locali descritti in precedenza in laboratori destinati alla trasformazione di cibi e bevande del settore agro alimentare, **tali locali dovranno possedere pertanto i requisiti minimi sia dal punto di vista igienico sanitario che dal punto di vista della sicurezza antincendio.**

Si precisa che l'intero fabbricato di tipo industriale edificato ormai oltre venti anni fa presenta evidenti segni di carenze manutentive in particolare riguardanti l'aspetto energetico sia attivi che passivi.

In merito alle caratteristiche specifiche dell'involucro edilizio si evidenzia una particolare carenza delle strutture di tamponamento sotto l'aspetto delle coibentazioni e manifesta i fenomeni tipici degli involucri edilizi con pessimi valori di trasmittanze specifiche delle varie componenti.

Anche gli infissi esterni manifestano la loro assoluta inadeguatezza sia sotto l'aspetto energetico che di sicurezza in particolare antincendio.

Pertanto di seguito si elencano le principali lavorazioni da condurre in ogni laboratorio descritto e relativa computazione dei lavori di manutenzione e bonifica:

- 1) Demolizione di eventuali tramezzature murarie interne, rimozioni di controsoffitti presenti, di eventuali pavimentazioni inidonee (...moquette o altro);
- 2) Realizzazione di griglia interna in prossimità dell'infisso collegata a pozzetto esterno di raccordo e collegamento alla rete fognaria esistente. **Si precisa che tale griglia servirà esclusivamente alla raccolta e convogliamento di acque grigie di pulizia dei pavimenti, se vi fosse la necessità operativa di smaltire acque con presenza di grassi o emulsionanti vari, tali acque dovranno essere preventivamente degrassate con idoneo separatore prima dell'immissione in fogna.** Si ricorda che la rete fognaria esistente è dotata di sistema di sollevamento di tipo elettromeccanico al fine di realizzare il collegamento alla fogna comunale posta a quota più alta del piano di scorrimento della rete fognaria dello Spazio Attivo. La presenza di grassi potrebbe danneggiare le pompe sommerse con il conseguente blocco degli scarichi delle acque nere e bianche.
- 3) Realizzazione di nuova pavimentazione in gres porcellanato di tipo antiscivolo al fine di conseguire le necessarie caratteristiche di igienicità dei locali;
- 4) Realizzazione di rivestimento in ceramica smaltata perimetrale per una altezza di m. 2,00 al fine di rendere le pareti verticali facilmente igienizzabili;
- 5) Rimozione degli infissi esistenti esterni, realizzazione di nuova soglia in travertino battentata al fine di evitare ingressi di acque meteoriche dall'esterno;
- 6) Posa in opera di nuovi infissi in alluminio elettroverniciato di tipo a taglio termico costituito da doppia anta con apertura verso l'esterno e relativo maniglione interno antipanico del medesimo RAL degli infissi esistenti; gli infissi ad anta mobile dovranno essere dotati di duplice meccanismo di apertura a vasistas interno e anta mobile. Gli infissi dovranno essere dotati di vetro stratificato di sicurezza. Avranno stesse dimensioni e stesse partizioni interne.
- 7) Sostituzione delle porte REI 120 esistenti per ciascun ambiente laboratorio
- 8) Finitura a vernice antimuffa di tutti i soffitti a predalles a vista e parte delle pareti sopra i rivestimenti in maioliche.

Tali lavori conferiranno ai locali sopra descritti le condizioni minime di sicurezza ed efficienza; è naturale che ogni attività che verrà al loro interno collocata dovrà predisporre gli impianti a loro necessari evitando interventi invasivi; alla fine della locazione specifica ogni ambiente dovrà ritornare nelle condizioni iniziali della consegna.

Computo metrico degli interventi.

Il computo metrico estimativo è stato redatto utilizzando il Prezziario Regione Lazio anno 2012 per i locali laboratori contornati nel grafico in epigrafe in colore rosso e precisamente per i laboratori: 6,5,4,3,2,1,12,11,7.

Si precisa che il laboratorio n. 7, contornato in giallo, è attualmente occupato da una attività di tipo caseario, per poter operare prioritariamente su di esso, l'azienda dovrà impegnarsi a spostare provvisoriamente i macchinari ivi presenti coordinandosi con l'Impresa che dovrà eseguire i lavori descritti in precedenza.

Il Computo Metrico Estimativo delle opere descritte negli 8 punti in precedenza riportati definisce un QTE così distinto:


1) Demolizioni e rimozioni:	€ 3.280,85
2) Opere di smaltimento acque grigie:	€ 1.870,49
3) Opere di finitura e completamento:	€ 40.986,85
4) Nuovi infissi:	€ 45.638,71
TOTALE LAVORI:	€ 91.776,90
Totale costi della Sicurezza:	€ 5.500,00
Importo soggetto a R.A. :	€ 86.276,90
Importo costi della M.O.:	€ 20.190,72

Durata dei lavori - Cronoprogramma.

Vista l'urgenza di provvedere alle operazioni di messa a norma del Laboratorio n. 7, il cronoprogramma dei lavori parte dando la priorità operativa proprio a tale Laboratorio. Infatti la durata complessiva è prevista in 8 settimane n.c. corrispondenti a **56 giorni n.c.**

Si è previsto di completare nel primo mese il laboratorio n. 7, mentre gli altri, avranno ancora l'ultimo mese per il completamento degli stessi. **Tale dinamica può essere rispettata solo se tra la ditta incaricata dei lavori e la l'azienda, al momento occupante il laboratorio, vi sia un accordo operativo temporale ben preciso.**

Si allega il cronoprogramma.

											
CRONOPROGRAMMA (GIORNI NATURALI E CONSECUTIVI)											
Interventi di Manutenzione e bonifica locali Laboratori nello Spazio Attivo Lazio Innova di Bracciano in Via di Valle Foresta n. 6											
	Attività o Fasi delle Lavorazioni	Durata	Inizio	TEMPI DI REALIZZAZIONE (Mesi - Giorni)							
				1° mese				2° mese			
				1ª Settimana	2ª Settimana	3ª Settimana	4ª Settimana	5ª Settimana	6ª Settimana	7ª Settimana	8ª Settimana
	DESCRIZIONE DELLE OPERE										
1	Demolizioni di tramezzature, controsoffitti e pavimentazioni esistenti										
2	Realizzazione di griglie interne e relativi collegamenti con il nuovo pozzetto esterno a monte della linea fognaria esistente. (Inizio dal Laboratorio n. 7)										
3	Realizzazione di nuova pavimentazione in gres porcellanato per ogni laboratorio (Inizio dal Laboratorio n. 7)										
4	Realizzazione opere di rivestimento in ceramica smaltata all'interno su tutte le pareti sino ad una altezza di m. 2,00 (Inizio da Laboratorio n. 7)										
5	Rimozione infissi esterni, posa in opera di nuova soglia battentata in travertino (Inizio da Laboratorio n. 7)										
6	Posa in opera di nuovi infissi a taglio termico con relativi maniglioni antipatico interni, apertura verso l'esterno, coloritura medesimo RAL unfinis esistenti. (Inizio da Laboratorio n. 7)										
7	Sostituzione porte REI tagliafuoco interne (Inizio da Laboratorio n. 7)										
8	Finitura a vernice antimuffa di tutte le pareti non trattate a maolicature (Inizio da Laboratorio n. 7)										
9	Opere di piccole rifiniture e smantellamento di materiali ed attrezzi utilizzati										
	Totale										
										56 giorni n.c.	

Roma, 23/12/2020

Arch. Giuseppe Papa

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica del 23-11-2020
- 2) Computo Metrico Estimativo
- 3) Elenco Prezzi
- 4) Offerta Prezzi Unitari
- 5) Cronoprogramma
- 6) Planimetria con individuazione interventi