

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è parte integrante del Capitolato d'oneri allegato al bando per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Martirano sito in via Largo Carmine Vincenti

Identificazione dell'immobile:

L'immobile è ubicato nel centro storico di Martirano in via Largo Carmine Vincenti

E' identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 particella n. 770

Consistenza:

L'immobile ha una superficie coperta di circa 920 mq distribuita su due livelli:

Piano terra: dove si trovano allocati due ampi locali attualmente destinati a spazi comuni, locale reception, un locale cucina e dispensa, un locale palestra, infermeria, deposito, n. 2 box FKT, gli spogliatoi per il personale distinti per sesso, 3 wc, l'ascensore, un piccolo locale caldaia esterno.

Piano primo: dove troviamo n. 8 camere da letto doppie, n. 3 camere da letto singole, n. 10 wc

I due livelli sono collegati da scala interna e da ascensore.

Annessa al fabbricato vi è inoltre una corte esterna recintata con accesso dalla strada comunale della superficie di circa 450 mq.

Descrizione e caratteristiche costruttive

La struttura è in c.a. con solaio in laterizi e travetti prefabbricati.

Le pareti esterne sono in laterizi forati a cassetta dello spessore di cm 35 circa. I tramezzi interni sono in laterizi forati posti a coltello dello spessore di cm 10 intonacati con malta di calce.

Le opere complementari possono come di seguito compendiarsi:

- pavimenti in piastrelle di monocottura;
- Rivestimenti dei servizi igienici con piastrelle di ceramica fino ad h 2.00 m;
- pezzi igienici in vitreus china;
- pedate e alzate in marmo bianco;
- davanzali e soglie in marmo bianco;
- porte interne in legno taburato;
- finestre in alluminio anodizzato
- intonaci interni in malta di calce
- intonaci esterni in malta bastarda
- copertura in parte in coppi e in parte in lastre di cemento-amianto

IMPIANTI:

E' presente l'impianto idrico e igienico sanitario.

L'immobile è privo dei seguenti impianti:

- riscaldamento/condizionamento;



- elettrico/TV/dati

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Si evidenziano infiltrazioni d'acqua di risalita al salone (spazi comuni) al piano terra fino ad h 1.5 rispetto al piano di calpestio, nonché al locale reception.

Sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno, al primo solaio in corrispondenza dell'attacco della copertura in cemento amianto, nonché in corrispondenza di alcune finestre.

La quasi totalità delle pareti interne presenta diffuse lesioni ramificate con dilatazioni fino a 5 mm circa.

Il pavimento del salone al piano terra risulta, in più punti, sconnesso.

L'ascensore è privo di collaudo e con impianti fatiscenti

Gli infissi esterni presentano diffuse deformazioni e difetti nei meccanismi di chiusura.

Il locale caldaia esterno presenta lesioni da distacco della muratura.

Il terrapieno sul quale poggia il fabbricato risulta interessato da movimenti localizzati dovuti probabilmente dal dilavamento della superficie a causa della mancata regimazione delle acque piovane

I pluviali e i canali di gronda risultano in più punti sconnessi.

L'intonaco esterno si presenta in alcuni punti, rigonfio e in fase di distacco.

Interventi suggeriti per ripristinare le condizioni minime di agibilità

Al fine di consentire l'uso della struttura risulta eseguire i seguenti lavori:

- eliminazione delle infiltrazioni da risalita e da acque piovane;
- eliminazione amianto e sostituzione con manto di copertura in tegole;
- sostituzione delle piastrelle sconnesse al piano terra;
- revisione di parte degli intonaci interni ed esterni degradati;
- revisione infissi interni ed esterni;
- sarcitura di lesioni con idoneo collante e applicazione di rete in fibra;
- rasatura completa di pareti e soffitti;
- pulitura con estirpazione arbusti nelle aree cortili zie e successivo consolidamento del terrapieno in frana;
- tinteggiature;
- revisione dei canali di raccolta delle acque piovane;
- realizzazione dei seguenti nuovi impianti: elettrico, messa a terra, TV, dati, telefonico, chiamata, emergenza, riscaldamento, climatizzazione.
- Revisione impianto idrico, impianto adduzione gas, impianto di scarico e impianto elevatore.

