



**Azienda Territoriale  
per l'Edilizia Residenziale  
della provincia di Belluno**

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della provincia di Belluno**  
via Bortolo Castellani, 2 - 32100 – Belluno

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA  
ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RELATIVI A VARI  
ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ATER BELLUNO  
ALLOGGIO VIA PESCARONE, 29 – LOTTO 014  
UNITÀ IMMOBILIARE 100600100104  
**PROGETTO ESECUTIVO****

<b>COMMITTENTE:</b>  <b>ATER PROVINCIA DI BELLUNO</b>  Via Bortolo Castellani, 2 32100 BELLUNO (BL)	<b>OGGETTO:</b>  <b>RELAZIONE TECNICA</b>	scala	Tav  <b>01</b>
		data settembre 2022	rev. n°
<b>IMPRESA ESECUTRICE:</b>  	<b>TIMBRO E FIRMA</b>  	cod. prog.	
<b>PROGETTISTA:</b>  <b>Dr. Ing. Nicola FRANZESE</b>  Via Reggio Calabria, n.12 87100 COSENZA  Tel. 0984-408155. Cell. 335-8364265			
<b>COLLABORATORI:</b>  <b>Dr. Arch. Francisco SPADAFORA</b> <b>Dr. Ing. Gianluca FIORITA</b>	Protocollo progetto Data ..... n° .....	Delibera G. M. approvazione progetto Data ..... n° .....	



# RELAZIONE TECNICA

## LAVORO

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'OPERA:

Natura dell'Opera:	<b>Opera Edile</b>
OGGETTO:	<b>INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RELATIVI A VARI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ATER BELLUNO</b>
Importo presunto dei Lavori:	<b>620'000,00 euro</b>

### Dati dei CANTIERI:

Lotto funzionale n.1 - unità immobiliare site in Belluno:

- via Mier,75 - Lotto 31 – unità immobiliare - 100613010106
- via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030103
- via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030105
- P.zza Oltrardo, 19 - Cantiere 11228 - unità immobiliare - 100603340106
- via dell'Anta, 97 - Lotto 34 - unità immobiliare - 100601120205
- via Pescarone, 29 - Lotto 014 - unità immobiliare - 100600100104
- via Vezzano, 6 - Lotto 48 - unità immobiliare - 100617040505
- via Gregorio XVI n. 69 Lotto Reduci - unità immobiliare - 100615190104

## PREMESSA

Lo Studio Franzese ha ricevuto l'incarico da parte dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia residenziale della Provincia di Belluno – ATER Belluno, per il servizio di Rilievo e redazione attestato di prestazione energetica pre-intervento, di progettazione semplificata, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della legge 55/2019 e s.m.i., coordinamento della sicurezza nelle fasi di progettazione nonché direzione lavori e coordinamento della sicurezza nelle fasi di esecuzione del "LOTTO FUNZIONALE n.1 con Unità immobiliari nel Comune di Belluno" riguardante interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'ATER di Belluno.

### Rilievi

In data 20.07.2022 l'Ing. Franzese ha provveduto ai rilievi delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 ed in particolare delle seguenti unità residenziali:

- via Mier,75 - Lotto 31 – unità immobiliare - 100613010106
- via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030103
- via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030105
- P.zza Oltrardo, 19 - Cantiere 11228 - unità immobiliare - 100603340106
- via dell'Anta, 97 - Lotto 34 - unità immobiliare - 100601120205
- via Pescarone, 29 - Lotto 014 - unità immobiliare - 100600100104
- via Vezzano, 6 - Lotto 48 - unità immobiliare - 100617040505
- via Gregorio XVI n. 69 Lotto Reduci - unità immobiliare - 100615190104

### Descrizione generale degli interventi manutentivi

La soluzione progettuale, come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, prevede la manutenzione ordinaria/straordinaria e l'efficientamento energetico degli immobili al fine di consentirne la abitabilità.

In merito, l'analisi progettuale è stata condotta con la verifica dei requisiti per la riqualificazione energetica (ex legge n° 10/1991 e ss.mm.ii.) e verifica dei criteri ambientali minimi per le quali si demanda alle relative relazioni specialistiche, già trasmesse.

Sono riepilogate di seguito le specifiche planimetriche delle singole unità immobiliari.

ALLOGGIO	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE COMPLESSIVA
via Mier, 75 - <b>BELLUNO</b>	74,64 mq	84,34 mq
via dell'Anta, 139 PIANO PRIMO - <b>BELLUNO</b>	59,92 mq	67,71 mq
via dell'Anta, 139 PIANO SECONDO - <b>BELLUNO</b>	59,92 mq	67,71 mq
Piazza Oltrardo, 19 - <b>BELLUNO</b>	110,19 mq	124,52 mq
via dell'Anta, 97 PIANO PRIMO - <b>BELLUNO</b>	77,44 mq	87,51 mq
via Pescarone, 29 - <b>BELLUNO</b>	63,29 mq	72,63 mq
via Vezzano, 6 - <b>BELLUNO</b>	88,44 mq	99,94 mq
via Gregorio XVI, 69 - <b>BELLUNO</b>	57,95 mq	65,48 mq

Gli elaborati grafici progettuali illustrano compiutamente le specifiche soluzioni distributive, i calcoli planimetrici e quant'altro necessario per individuare specificatamente le caratteristiche costruttive e di finitura dell'insediamento abitativo.

In fase di rilievo sono stati definiti gli spessori dei muri, le altezze dei solai, la tipologia degli infissi e degli impianti, necessari per le verifiche di efficienza energetica, in conformità alle normative vigenti.

Le soluzioni progettuali sono state eseguite considerando i ponti termici, sia per le partizioni verticali che orizzontali, in considerazione anche degli sfalsamenti altimetrici e planimetrici tra gli alloggi, la trasmittanza degli involucri anche in corrispondenza dei ponti termici che dovrà attestarsi sui valori corrispondenti alla classificazione di "ponte termico corretto" (max +15% della parete corrente).

Ai fini dell'efficientamento energetico per tutte le abitazioni si prevede la sostituzione degli infissi con analoghi per caratteristiche dimensionali e tipologiche in PVC con vetrocamera, la sostituzione degli impianti termici e di produzione ACS, la coibentazione interna delle pareti.

Ai fini del miglioramento dell'abitabilità degli alloggi saranno previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in alcuni casi anche la modifica della distribuzione dei vani interni.

La maggior parte dei materiali impiegati nell'adeguamento saranno naturali.

I nuovi serramenti in PVC delle finestrate, dotati di lastre in vetro-camera, ridurranno drasticamente i consumi energetici e limiteranno notevolmente l'inquinamento acustico.

Saranno utilizzati intonaci a base di calce idraulica per agevolare la traspirazione dei paramenti murari.

Saranno inoltre utilizzate tinte a base di resine naturali anziché prodotti sintetici, per limitare il rilascio nell'ambiente della componente organica volatile.

Un ulteriore fattore riguarda la manutenzione e la curabilità degli spazi, che saranno dotati di componenti in grado di resistere alle forti sollecitazioni tipiche degli ambienti abitativi, che siano agevoli da pulire e, quando abbiano finito il loro ciclo di vita, siano di facile reperibilità per la sostituzione.

L'impianto elettrico, verrà eseguito sottotraccia entro tubi in PVC, con idonei conduttori unipolari in rame isolato tipo N07G9-K (CEI UNEL 35369) con conduttore flessibile, isolato in gomma G9, non propagante incendio, a ridottissima emissione di fumi e di gas tossici e a totale assenza di gas corrosivi, muniti del contrassegno del Marchio di Qualità, di opportuna sezione, con idonei interruttori, deviatori prese etc., il tutto nel rispetto della normativa CEI del D.M. 37/2008.

Gli impianti elettrici saranno in tutte le abitazioni adeguati e totalmente sostituiti (quadri elettrici, linee di alimentazione, prese, interruttori, etc.).

L'impianto fognario per lo smaltimento delle acque nere prevederà ove necessario la sostituzione della braga di collegamento alla linea condominiale.

L'impianto idrico di adduzione sarà eseguito sottotraccia con tubazioni in polietilene multistrato per la distribuzione principale e per le utenze.

L'impianto per le acque di scarico verrà realizzato in tubi in PVC serie pesante.

Per l'impianto termico, si prevederà la sostituzione dell'attuale caldaia a gas metano con una caldaia a condensazione e gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria, la realizzazione della nuova linea di distribuzione e, ove necessario, la sostituzione e/o implementazione dei corpi scaldanti esistenti con nuovi in alluminio.

Per tutti gli impianti saranno rilasciate le relative dichiarazioni di conformità, necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità.

## Descrizione delle opere per singolo alloggio

---

Si elencano di seguito i principali interventi manutentivi per ogni singola unità abitativa. Per maggiori dettagli, si demanda al computo metrico estimativo allegato al presente studio progettuale.

## 1. Alloggio via Mier,75 - Lotto 31 – unità immobiliare - 100613010106

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

## 2. Alloggio via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030103

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;

- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Realizzazione nuove linee di distribuzione impianto di riscaldamento;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

### 3. Alloggio via dell'Anta,139 - Lotto 05 - unità immobiliare - 100601030105

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Realizzazione nuove linee di distribuzione impianto di riscaldamento;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

#### 4. Alloggio P.zza Oltrardo, 19 - Cantiere 11228 - unità immobiliare - 100603340106

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

#### 5. Alloggio via dell'Anta, 97 - Lotto 34 - unità immobiliare - 100601120205

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;



- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

## 6. Alloggio via Pescarone, 29 - Lotto 014 - unità immobiliare - 100600100104

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Realizzazione nuove linee di distribuzione impianto di riscaldamento;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

## 7. Alloggio via Vezzano, 6 - Lotto 48 - unità immobiliare - 100617040505

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Rimozione pavimenti esistenti;
- Rimozione zoccolino battiscopa;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, idrosanitari servizio igienico;
- Demolizione completa pavimenti, rivestimenti, accessori cucina;
- Demolizione completa pavimenti, dell'intero appartamento;
- Demolizione pareti divisorie per ottimizzazione degli spazi;
- Realizzazione nuove pareti divisorie in tramezzatura;
- Realizzazione di contro-parete in cartongesso con pannello coibente in ISOLCORE, spessore 10 mm. lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare;
- Ripristino intonaci e tinteggiatura pareti e plafoni, previa mano di primer fissativo;
- Nuova pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato Bagno e Cucina;
- Nuova pavimentazione in gres porcellanato;
- Posa nuovo zoccolino battiscopa;
- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;
- Sostituzione di tutte le porte interne;
- Rimozione caldaia esistente e installazione di nuova caldaia a condensazione a gas metano;
- Sostituzione radiatori esistenti;
- Rifacimento completo impianto elettrico con nuovo quadro di distribuzione, linee elettriche, punti luce, prese e interruttori.

## 8. Alloggio via Gregorio XVI n. 69 Lotto Reduci - unità immobiliare - 100615190104

---

Si prevedono i seguenti interventi manutentivi:

- Posa in opera nuovi infissi in PVC con vetrocamera;
- Sostituzione portoncino ingresso con portoncino blindato e coibentato;