

PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI  
EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE E AUTORIMESSA IN  
GROSSETO VIA GRECIA, 12 – 14 - 16

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

PROPRIETA': Fabbricato di ERP di proprietà Comune di Grosseto  
Gestore: E.P.G. S.p.A. Cod.Fisc.:01311090532

IL TECNICO: ING.ALFREDO VELASCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO AL N.182  
CON STUDIO IN GROSSETO VIA SENEGAL, 53

Il presente progetto prevede varie opere di adeguamento alla normativa antincendio riguardanti i tre torrini siti in Grosseto Via Grecia, 12 – 14 -16 e la annessa autorimessa.

A seguito di sopralluoghi eseguiti negli ultimi tre mesi è emersa una situazione che necessita di manutenzione straordinaria.

Infatti riesaminando la situazione di fatto si sono evidenziate varie necessità di sostituire le porte antincendio che delimitano i filtri a prova di fumo situati ad ogni piano dei tre torrini.

Dette porte non sono più dotate degli elementi che ne possano garantire la tenuta al fumo, oppure non hanno le chiusure in ordine ed anche gli organi di apertura sono molto carenti e difettosi.

Le porte di cui si tratta al momento della costruzione furono installate con il lato delle cerniere troppo aderenti alla muratura e quindi hanno sempre avuto problemi di

apertura. Si prevede quindi di demolire le spallette e destinare lo spazio disponibile ad allontanare le cerniere dalle murature in modo da ottenere una apertura più ampia delle medesime.

Le porte saranno dotate di maniglione antipánico per incrementare la loro capacità di apertura a spinta che al momento è affidata solo a semplici maniglie tradizionali molto spesso in stato di manutenzione scarsa.

Al piede dei tre torrini sono presenti gli attacchi motopompa per i Vigili del Fuoco.

Tali attacchi si trovano attualmente in insufficiente stato di manutenzione. Essi non possono essere riparati con una attività ordinaria e devono essere sostituiti per garantire una vera funzionalità in caso di necessità.

Si è registrata anche una insufficiente aereazione dei locali macchine ascensori e si prevede quindi di ampliare tale superficie allungando verso il basso una delle aperture esistenti e installando un nuovo infisso.

Per quanto riguarda l'autorimessa si è registrata una insufficiente copertura di varie zone della medesima con la estensione delle manichette degli idranti. Si è pertanto prevista la installazione di nuovi quattro idranti per consentire la copertura totale di tutta la superficie della medesima in modo tale da poter arrivare in tutte le zone della medesima. Questi idranti saranno collegati alla rete idraulica esistente già a servizio degli idranti in sito.

Oltre a quanto sopra, si è preso atto che nel locale macchine antincendio attuale è presente un impianto di pompaggio non a norma e anche insufficiente nelle sue prestazioni.

Tale insufficienza si è rilevata anche con prove in sito durante le quali si è registrata sia una insufficiente pressione al bocchello degli idranti idraulicamente più sfavoriti e una insufficiente portata degli idranti stessi.

Si è quindi previsto di eliminare il sistema esistente e sostituirlo con un impianto a norma che prevede due pompe elettriche ognuna della potenza necessaria a fornire le prestazioni richieste e una pompa cosiddetta "pilota" che è utile al mantenimento della pressione che deve essere costantemente assicurata all'impianto antincendio. Per poter installare tale gruppo di pressurizzazione occorrerà allargare la porta di ingresso del locale macchine antincendio poichè non appare opportuno uno smontaggio e il rimontaggio della macchina che, preferibilmente, conviene installare così come assemblata dal costruttore.

Si è ulteriormente verificato lo stato e la funzionalità dell'impianto elettrico della autorimessa. E' stata quindi notata la scarsità di illuminamento in molte zone della medesima in quanto non si sono misurati almeno i 5 lux minimi necessari e anche l'illuminamento dovuto alla presenza delle poche lampade di emergenza, che attualmente sono del tutto insufficienti. Sia quando si ha il funzionamento normale sia quando l'illuminamento è dovuto alle lampade di emergenza è necessario garantire il minimo illuminamento di 5 lux per consentire un minimo orientamento delle persone presenti negli eventuali momenti critici o in caso di disfunzione dell'impianto di illuminazione.

Si è anche provveduto, vista l'ampiezza della autorimessa, a progettare l'adeguamento dell'impianto elettrico in cui si prevede la rimozione di buona parte dell'impianto esistente costruito con materiali non più adatti all'uso cui devono essere destinati, la costruzione del nuovo impianto a norma, la installazione di nuove plafoniere sia per il funzionamento normale sia per il funzionamento in emergenza. Il progetto dell'impianto prevede anche la installazione di nuovi pulsanti di sgancio della tensione presente in autorimessa in caso d'incendio e relativi gruppi magnetotermici differenziali con bobine di sgancio. Tale impianto tiene conto del fatto che l'alimentazione elettrica delle autorimesse è attualmente suddivisa torrino per torrino a zone di competenza.

Di seguito si riporta il Quadro Tecnico Economico dell'intervento di manutenzione straordinaria descritto più sopra:

**QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO**

<b>Costo di Realizzazione Tecnica</b>	<b>C.R.M.</b>	<b>€.147.434,64</b>
<b>Spese tecniche e generali (18%)</b>		<b>€. 26.538,24</b>
<b>Imprevisti (7%)</b>		<b>€. 9.283,66</b>
		-----
<b>Costo Totale dell'Intervento</b>	<b>C.T.M.</b>	<b>€.183.256,54</b>
<b>I.V.A. (10%)</b>		<b>€. 14.743,46</b>
		-----
	<b>C.T.N.+IVA</b>	<b>€.198.000,00</b>

Il Tecnico

Ing. Alfredo Velasco