

**SERVIZIO GESTIONE TECNICA IMMOBILIARE
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE**

VIA MELCHIORRE GIOIA, 124 - MILANO

STRIP-OUT / ADEGUAMENTO STRUTTURALE



PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE GENERALE

Progettazione Strip - Out
SA - ARCHITECTURE S.r.l

Progettazione strutturale
F.A.C.E S.r.l.

N°	Codice Elaborato	Rev.	Scala	Data
1	All.01	00	-	2022

Lavori di strip out e adeguamento strutturale propedeutico al cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Milano via Melchiorre Gioia n. 124.

RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO



Febbraio 2022

Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	3
3	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
	<u>A.</u> Interventi di Strip-Out.....	5
	<u>B.</u> Interventi strutturali.....	6
4	QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO.....	8
5	FOTOINSERIMENTI.....	9

1 PREMESSA

La presente relazione vuole descrivere le attività esecutive relativa agli “Interventi di manutenzione straordinaria” di cambio destinazione d’uso dell’immobile in Milano, via Melchiorre Gioia n. 124.

Gli interventi si possono distinguere in:

- Strip Out
- Opere strutturali

L’immobile da destinazione d’uso “uffici” diverrà un albergo.

2 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Il complesso edilizio si compone di un edificio principale (Corpo A-B) e di due corpi di minori dimensioni (Corpo B1 – C) interconnessi con lo stabile principale.

Tutti i corpi hanno un piano interrato, mentre presentano uno sviluppo differente in elevazione. Il corpo principale A si compone di n. 6 piani fuori terra, il corpo principale B di n. 5 piani fuori terra, il corpo secondario B1 si sviluppa su n. 3 livelli fuori terra e il C su un solo livello fuori terra. Vi è allo stato attuale un unico corpo scale in c.a. in posizione baricentrica rispetto al corpo A. E' presente nel cortile interno una rampa che raggiunge il piano interrato in corrispondenza del corpo C.

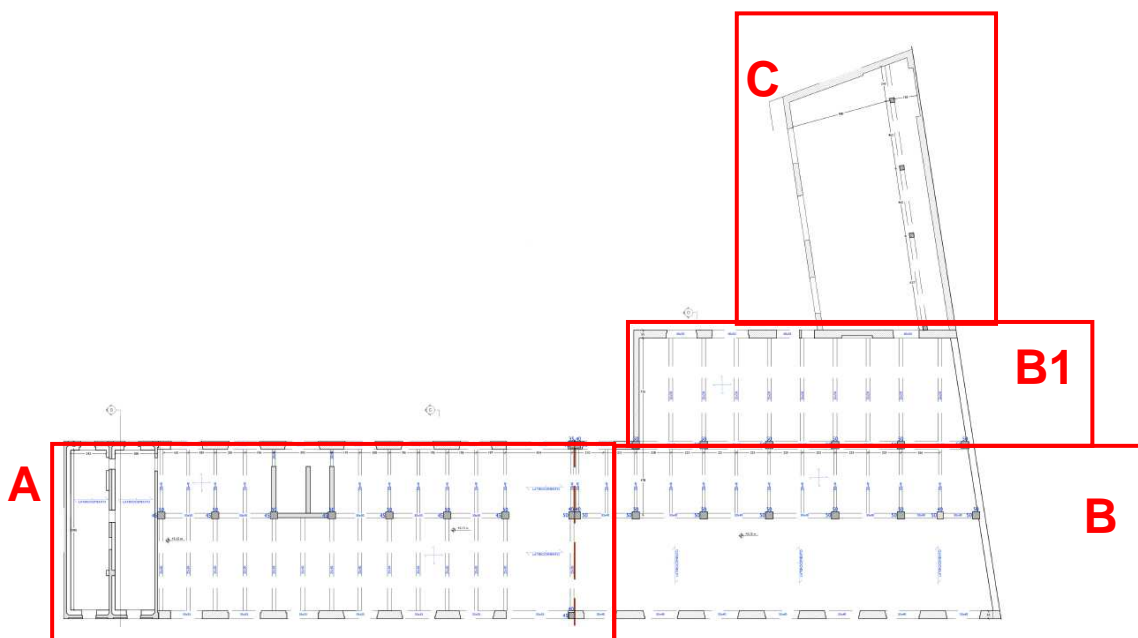


Figura 1: planimetria del complesso con evidenziazione dei corpi costituenti

Gli interventi di adeguamento progettati mireranno al raggiungimento di un grado di sicurezza maggiore od uguale al 100% dell'azione richiesta dalle norme per un edificio di nuova costruzione.



Figura 2: Ante opera - prospetto principale su Via Melchiorre Gioia 124

3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

A. Interventi di Strip-Out

L'insieme dei lavori di rimozione dei rifiuti e delle componenti presenti nel fabbricato deve restituire i fabbricati pronti alla demolizione meccanizzata e alla fase di costruzione.

L'immobile, quindi, deve essere "spogliato" di tutti i materiali contenuti e dai rivestimenti. L'intervento prevede la rimozione e demolizione preliminare dall'edificio di tutti i materiali che non possono essere ricondotti all'ossatura dell'edificio stesso e delle sue pareti perimetrali esterne.

A lavorazione terminata, è previsto siano presenti nell'edificio soltanto i muri perimetrali di tamponamento con i relativi intonaci a secco, solai dei piani, ad esclusione dei sottofondi, e la struttura portante principale.

Gli elementi oggetto di strip out saranno:

- 1) Pavimenti galleggianti e battiscopa;
- 2) Pavimenti e rivestimenti ceramici;
- 3) Pareti mobili, pareti in cartongesso e tramezzature;
- 4) Scale in cemento armato
- 5) Controsoffitti
- 6) Impianti
- 7) Lattonerie, serramenti
- 8) Opere in ferro
- 9) Elementi in PVC
- 10) Guaine bituminose

L'intervento di strip out si attuerà con una serie di fasi distinte, in alcuni casi sequenziali o contemporanee, legate sia alla morfologia del sito, privo di aree esterne di proprietà, che alla inderogabile necessità di realizzare, prima della vera e propria decostruzione dell'edificio una serie di attività preliminari.

L'intervento si articola secondo le seguenti principali fasi:

- Attività preliminari consistenti in cantierizzazione, ottenimento permessi, organizzazione logistica assemblaggio attrezzature, messa in sicurezza aree, opere propedeutiche, installazione gru, etc.
- Attività di Strip Out delle porzioni interne al complesso (sia interrato che fuori terra).
- Rimozione e smaltimento di elementi demoliti e smontati.
- Riconsegna delle aree e collaudi.

B. Interventi strutturali

Gli interventi strutturali riguardano l'adeguamento sismico da realizzarsi sulle strutture dell'edificio.

Nel caso specifico, quindi, gli interventi di adeguamento progettati mireranno al raggiungimento di un grado di sicurezza maggiore od uguale la 100% dell'azione richiesta dalle norme per un edificio di nuova costruzione.

Gli interventi previsti che permettono di ottenere l'adeguamento delle strutture esistenti sono raggruppabili nelle seguenti macro voci:

- 1) Consolidamento delle fondazioni
- 2) Consolidamento dei maschi murari
- 3) Consolidamento degli elementi in c.a. esistenti (travi, pilastri e solai)

Tali interventi sono così riassumibili:

- 1) Realizzazione di giunto sismico tra l'ala destra e sinistra dell'edificio principale, i corpi risultanti verranno identificati come edificio A il corpo di sinistra (come da prospetto su via Melchiorre Gioia) ed edificio B il corpo di sinistra, comprensivo dell'aggetto di 5 livelli (copro B1);
- 2) Realizzazione di una platea di fondazione che vada ad inglobare il sistema di fondazioni presente e che costituisca fondazione dei nuovi elementi in elevazione;
- 3) Demolizione della quasi totalità delle strutture esistenti dell'ala nord dell'edificio A, a partire da quota del I impalcato fino alla quota di copertura, con esclusione del setto in c.a. esistente in adiacenza all'edificio confinante che verrà preservato fino al livello del II impalcato;
- 4) Demolizione delle strutture esistenti dei corpi secondari di n. 5 e n. 2 livelli (corpo B1 e C);
- 5) Demolizione delle strutture esistenti sul livello di copertura al piano quinto;
- 6) Demolizione del corpo scale presente all'interno dell'edificio A;
- 7) Demolizione degli orizzontamenti del I impalcato presenti su diverse quote allo stato attuale;
- 8) Ricostruzione del I impalcato a quota differente mediante un solaio in lamiera grecata e soletta collaborante con sistema di travi principali, secondarie e architravi in acciaio;

- 9) Realizzazione di setti di controvento in cemento armato;
- 10) Realizzazione di un nuovo corpo scale e montacarichi all'interno dell'edificio A composto da setti in cemento armato che si elevano dal piano fondazioni alla quota di copertura del piano quinto;
- 11) Realizzazione di un nuovo corpo ascensori all'interno dell'edificio B composto da setti in cemento armato che si elevano dal piano fondazioni alla quota di copertura del piano quinto;
- 12) Ricostruzione degli orizzontamenti dell'ala nord dell'edificio A mediante solai in lamiera grecata e soletta collaborante con sistema di travi principali e secondarie in acciaio;
- 13) Ricostruzione delle strutture dei corpi secondari mediante un sistema di travi e pilastri in acciaio e solaio in lamiera grecata e soletta collaborante;
- 14) Ricostruzione delle strutture del piano quinto mediante un sistema di travi e pilastri in acciaio e solaio in lamiera grecata e soletta collaborante;
- 15) Rinforzo della muratura portante esistente mediante intonaco armato;
- 16) Rinforzo dei pilastri in c.a. mediante realizzazione posizionamento di nuova armatura (longitudinale e staffe) all'interno di un nuovo layer di calcestruzzo;
- 17) Realizzazione di nuova cappa armata sui solai esistenti in c.a. e latero cementizi.

4 QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO				
		€	€	
A. IMPORTO DEI LAVORI	A. Importo dei Lavori			
	Importo dei lavori - opere edili			
	A.1.1	di cui importo dei lavori a misura	€ 0,00	
		di cui importo lavori a corpo	€ 0,00	
		di cui importo lavori a corpo e misura	€ 3.622.522,38	
		Totale importo lavori - opere edili	€ 3.622.522,38	€ 3.622.522,38
	A.1.2	Costi indiretti della sicurezza (speciali)	€ 237.246,85	€ 237.246,85
	A	Totale importo lavori complessivo al netto dell'iva (A 1.1 + A 1.2)		€ 3.859.769,23
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		
	B.1.1	Costi diretti della sicurezza	€ 130.241,46	€ 130.241,46
	B.1.2	Costi indiretti della sicurezza (speciali - A1.2)	€ 237.246,85	€ 237.246,85
	B	Totale oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (B 1.1 + B 1.2)		€ 367.488,31
		Incidenza manodopera		
	C.1.1	Costi della manodopera		€ 1.496.168,55
	C.1.2	Spese generali e utili di impresa (28,70%)		€ 429.400,37
	C	Totale incidenza della manodopera (C 1.1 + C 1.2)		€ 1.925.568,92
		Importo totale lavori		
		SOGGETTI A RIBASSO		€ 3.492.280,92
	NON SOGGETTI A RIBASSO (B)		€ 367.488,31	
	Importo lavori complessivo al netto dell'iva		€ 3.859.769,23	

5 FOTOINSERIMENTI



Figura 3: Vista Rendering (foto inserimento) su Via Melchiorre Gioia 124



Figura 4: Vista Rendering (foto inserimento) su Via Melchiorre Gioia 124

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Andrea De Martinis