



# **CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

**Dipartimento VIII – Programmazione della rete scolastica – Edilizia Scolastica**  
**Servizio 1 - Progettazione, Direzione Lavori, Manutenzione e Ristrutturazione**  
**Edilizia Scolastica – Zona SUD -**

**ROMA ED ALTRI -MANUTENZIONE ORDINARIA - LAVORI DI  
RIPRISTINO ED INTERVENTI NEGLI EDIFICI SCOLASTICI DI  
PERTINENZA DELLA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**  
**ZONA SUD**

**Quadriennio 2018 – 2022. LOTTO 12**

**Roma Municipio VIII. XII oltre a Anzio. Nettuno e Lavinio**

## **PROGETTO DEFINITIVO**

**ELABORATO**

**SCALA**

**N.**

**DATA**  
**20 dic 2017**

### **Relazione Tecnica**

**Il Progettista**

Geom. Alfredo LUCCIOLA

**Il Responsabile del Procedimento**

FST Geom. Fabio TORRICE



## **PREMESSE**

La Città Metropolitana è istituzionalmente tenuta ad assicurare la manutenzione degli istituti e delle scuole di istruzione secondaria superiore presenti sul proprio territorio assicurando, ai sensi della legge 23/1996, lo sviluppo qualitativo delle strutture e l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di agibilità, sicurezza, igiene ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Il presente appalto prevede le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione necessarie per eliminare il degrado dei manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità; fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

## **DESCRIZIONE DEI LAVORI**

Tali interventi sono relativi alla manutenzione ordinaria degli edifici scolastici della zona territoriale sud Lotto 12 (Roma Municipio VIII, XII oltre a Anzio, Nettuno e Lavinio) finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto e si compone dei seguenti lavorazioni:

### **Manutenzione finiture interne**

- Demolizione e rimozione di porzioni di pavimento e rivestimento con relativo sottofondo ed interventi di riparazione e rifacimento parziale o ripristino di porzioni ammalorate o connesse alla sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie. In caso di piccoli ripristini sarà necessario utilizzare materiali dello stesso tipo e colore dell'originale, mancante o ammalorato (compresi i gradini delle scale).
- Sistemazione di battiscopa di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente;
- Demolizione e rimozione di porzioni di rivestimenti di facciata in materiali lapidei, mattoni faccia vista, ceramiche, stucchi e intonaci decorativi, inconsistenti o distaccati dalla muratura;





- Ripristino di porzioni di intonaco o rasature ammalorate consistenti nella rimozione delle parti incoerenti, rifacimento di rinzafo e rasatura;
- Fornitura e posa di reti metalliche tassellate ai travetti in cemento armato atti a contenere fenomeni di sfondellamento dei solai in laterocemento;
- Assistenza opere murarie per il ripristino della funzionalità degli impianti idrosanitari.
- Assistenza opere murarie per la sostituzione o riparazione di serramenti interni ed esterni che necessitano interventi manutentivi.
- Ripristino delle compartimentazioni antincendio mediante sigillatura con schiume certificate REI 120 delle fonometrie passate di impianti, condotte, aperture di aerazione;
- Ripristino e sistemazione di controsoffitti ispezionabili mediante il riposizione manto dei pannelli smossi, l'eventuale sostituzione di pannelli mancanti o ammalorati della stessa tipologia (metallici, fibre minerali,..), la sistemazione/integrazione dei pendini metallici e dei tasselli di ancoraggio ai travetti dei solai, riallineamento delle strutture portanti;
- Intervento di ripristino di controsoffitti non ispezionabili in cartongesso consistenti nel ripristino delle parti danneggiate, stuccature, rasatura e decorazione delle porzioni oggetto di intervento;
- Fornitura e posa in opera di placcaggi in lastre di calcio silicato per elevare le caratteristiche delle pareti esistenti a REI 60-REI 120 secondo l'attività da compartimentare;
- Ripresa mediante ciclo completo per il trattamento del calcestruzzo deteriorato a seguito di battitura;
- Riparazione di pareti in cartongesso o altro materiale, comprese le sotto strutture di supporto;
- Fissaggio di qualsiasi elemento smurato compreso l'arredo fisso;
- Lavori di riparazione che si rendessero necessari su coperture piane o in pendenza compresa la sostituzione degli elementi in laterizio rotti e ripassatura delle falde o il ripristino delle guaine impermeabilizzanti;
- Piccole riparazione di orditura della copertura;

**Manutenzione opere esterne:**

- sistemazione di porzioni di pavimenti, marciapiedi sconnessi di qualsiasi tipo;





- sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi compreso l'eventuale fissaggio della copertina superiore;
- riparazione di porzioni di scale, rampe e marciapiedi;
- sistemazione o riparazione di cordoli.
- Ripristino elementi in calcestruzzo: spicconatura delle parti ammalorate, spazzolatura e passivazione dei ferri di armatura, ripristino delle porzioni di calcestruzzo mancanti con malte tixotropiche fibrorinforzare, rasatura dell'elemento finito con rasanti a base cementizia.

**Opere da elettricista:**

- Assistenza opere da elettricista per ricerca guasto, sostituzione apparecchiature, spostamento punti luci, prese ed interruttori in genere per interventi a seguito di nuove disposizioni dei locali.

**Opere da giardiniere:**

- Taglio arbusti, potature piante, sfalcio erba con trasporto dei materiali a pubblica discarica

**Scavi e rinterrati:**

- Scavi a sezione obbligata con pala meccanica con reinterro ed eventuale trasporto dei materiali di risulta a pubblica discarica.
- Scavi per ricerca guasti o rinvenimento pozzetti e tubazioni interrati, assistenza in genere per opere di fondazione con trasporto dei materiali di risulta a pubblica discarica.

**Opere Provvisorie e Revisione Periodiche:**

- Revisione periodica dell'impalcature e relative mantovane parasassi a protezione delle facciate.

**Prestazioni di manutenzione opere da lattoniere-idraulico:**

Interventi di manutenzione per garantire la piena efficienza e l'utilizzo delle apparecchiature igienico sanitarie quali:

- Disostruzione di scarichi anche mediante Canal-Jet
- Rimozione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie come vasi a sedile, vasi, lavabi, lavelli, ecc.. comprese le relative tubazioni di carico scarico;
- Interventi di manutenzione per garantire la piena efficienza delle grondaie, pluviali, faldale e canali di scolo e reti idriche





**Impermeabilizzazioni di coperture piane e terrazzi quali:**

- Pulizie delle gronde e dei pluviali da fogliame per il corretto convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche;
- Sigillature con guaina liquida di crepe e fessure dei manti di copertura bituminosa;
- Ripristino parziale dell'impermeabilizzazione di coperture piane mediante il ripristino di guaina nelle zone ammalorate;
- Sigillature con mastici siliconici di falda e compluvi di coperture varie;
- Sostituzione e sigillatura di messicani di scolo acque nelle coperture piane o gronde in cemento armato;
- Sostituzione di tratti di canali, gomiti e pluviali in vari materiali metallici e plastici;
- Spurgo dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche di qualsiasi tipo

**Prestazioni di manutenzione opere da falegname:**

Interventi di manutenzione per garantire la piena efficienza e l'utilizzo dei serramenti in legno quali:

- Sostituzione di cerniere;
- Sostituzione di pomoli, serrature e maniglie;
- Sostituzione di coprifili, fermavetro, pannellature o parti strutturali danneggiate;
- Ripristino della corretta battuta mediante registrazione e centratura delle parti apribili;
- Riparazione o sostituzione di tapparelle avvolgibili in legno compresi gli accessori quali cinghie, tendicinghie, avvolgitori, rulli, ecc
- Sostituzione di maniglioni antipanico con scrocco alto-basso e/o laterale applicati sui serramenti costituenti le vie di fuga ad uno o più battenti, con altri di tipo omologato CE;
- 

**Prestazioni di manutenzione opere da fabbro:**

Interventi di manutenzione per garantire la piena efficienza e l'utilizzo dei serramenti metallici quali:

- Verifica delle cerniere con regolazione ed eventuali spessoramenti con applicazioni di rondelle o sostituzione di cerniere;





- Verifica di serrature, maniglie, pomoli,... con eventuale ripristino del funzionamento loro sostituzione;
- Sostituzione di coprifili, fermavetro, pannellature o parti strutturali danneggiate;
- Ripristino della corretta battuta mediante registrazione e centratura delle parti apribili;
- Registrazione o sostituzione di chiudiporta aerei o a pavimento ed eventuali lubrificazioni;
- Sostituzione di griglie tipo orso grill per copertura di intercapedini, pozzetti e chiusure verticali;
- Sostituzione di porzioni di recinzioni, parapetti e corrimani ammalorate o danneggiate da atti vandalici;
- Interventi dove necessario per il fissaggio dei piantoni dei parapetti alla struttura e verifica con relativo fissaggio delle ringhiere interne ed esterne sui balconi, poggiali scale;
- Riparazione o sostituzione di tapparelle avvolgibili in metallo o materiale plastico compresi gli accessori quali cinghie, tendicinghie, avvolgitori, rulli, ecc.
- Riparazione o sostituzione di tende alla veneziane;
- Sostituzione di maniglioni antipanico con scrocco alto-basso e/o laterale applicati sui serramenti costituenti le vie di fuga ad uno o più battenti, con altri di tipo omologato CE
- Sostituzione di maniglioni antipanico con scrocco alto-basso e/o laterale applicati su porte antincendio costituenti le vie di fuga in luoghi protetti ad uno o più battenti, con altri di tipo omologato CE per porte REI;
- Verifica dei cardini di rotazione dei cancelli e delle pilette di supporto con relativo intervento di fissaggio dove necessario con inghisaggio di materiale idoneo
- Fissaggi di telai eventualmente smurati;

**Prestazioni di manutenzione opere da vetraio:**

Interventi di manutenzione per garantire la piena efficienza e l'utilizzo dei serramenti a specchiatura vetrata quali:

- Sostituzione di specchiature vetrate danneggiate con vetri di sicurezza stratificati rispondenti alla normativa vigente





- Nel caso l'infisso non sia idoneo alla posa del vetro di sicurezza si procederà alla fornitura e posa in opera di pellicole di sicurezza adesive trasparenti per rendere le specchiature vetrate semplici almeno in classe 1B1.
- Sostituzione di ferma vetri e relative guarnizioni mancanti o danneggiate;
- Siliconatura in caso di infiltrazioni;

**Prestazioni di manutenzione opere da decoratore:**

- Rasatura, stuccatura delle pareti e soffitti ammalorati o in zone oggetto di interventi manutentivi, con ripristino della decorazione a base di idropittura lavabile a due mani, previa applicazione di fissativo;
- Tinteggiatura di bagni, aule, laboratori, locali vari mediante applicazione di fissativo e idropittura a due mani con colori a scelta della D.L. per i locali che presentano gravi situazioni di degrado;
- Realizzazione di zoccolature perimetrali in smalto trasparente o in tinta con le pareti per rendere le superfici lavabili sino all'altezza di m 1,60-2,00

**UBICAZIONE DEI LAVORI (LOTTO 12)**

Premesso che per i nuovi appalti si propone un sistema articolato per meglio soddisfare puntualmente le esigenze della domanda formativa da parte dei Dirigenti Scolastici, in aree territoriali omogenee Nord, Sud ed Est, e sulla base dell'esperienza maturata nelle metodologie poste in essere negli appalti precedenti, da ritenersi giusta, fa sì che anche nel periodo interessato si potrà eseguire l'indicazione di suddivisione in lotti come già avvenuto negli scorsi appalti.

Quelli di competenza del Lotto 12 ammontano a n. 28 Istituti di varia dimensione nei quali questa unità tecnica interviene con opere di tipo manutentivo e di ripristino tendente all'ottimizzazione del servizio reso all'utenza scolastica fruitrice del bene.





**Città metropolitana  
di Roma Capitale**

**DIPARTIMENTO VIII “Programmazione  
della rete scolastica – Edilizia Scolastica”**

**Servizio 1**

**“Progettazione, direzione lavori, manutenzione e  
ristrutturazione edilizia scolastica zona sud”**

**Il Dirigente, Arch. Angelo Maria MARI**

	ISTITUTO		INDIRIZZO			
			Via	cap	Citta	M.
1	IPSSAR	Marco Gavio Apicio	Via Nerone	00042	Anzio	
2	IPSSAR	Marco Gavio Apicio succ	Via Gramsci,110	00042	Anzio	
3	IPSSAR	Marco Gavio Apicio succ.	Via delle Bouganville,7	00042	Anzio	
4	LS	Innocenzo XII	Via Ardeatina, 87	00042	Anzio	
5	LS	Innocenzo XII succ	Via Nerone	00042	Anzio	
6	LS	Innocenzo XII succ.	Via Pengaso, 6	00042	Anzio	
7	LC	Chriss Cappell College	Via Antium,87	00042	Anzio	
8	LC	Chriss Cappell College succ.	Via XXI Aprile	00042	Anzio	
9	ISA	Picasso succ	Via del Teatro Romano	00042	Anzio	
10	IPSCT	Colonna Gatti	Via Filibeck 2	00042	Anzio	
11	IPSCT	Chriss Cappell succ.	Via Fratini	00042	Anzio	
12	IPSCT	Colonna Gatti succ.	Via Orsenigo, 1	00048	Nettuno	
13	ITC	Emanuela Loi	Via Emanuela Loi, 6	00048	Nettuno	
14	ITIS	Luigi Trafelli	Via Santa Barbara, 53	00048	Nettuno	
15	IPSIA	Cattaneo succ.	Via Pisano, 9	00143	Roma	XI
16	LS	Peano succ	Via Pisano,9	00144	Roma	XI
17	LS	Aristotele	Via dei Sommozzatori, 50	00143	Roma	XII
18	LS	Aristotele succ.	Via Comisso, 25	00143	Roma	XII
19		Alberti succ	Via Brancati 19	00182	Roma	XII
20		Ruiz succ	Via Brancati 19	00182	Roma	XII
21	LC	Vivona succ.	Via Brancati 20	00182	Roma	XII
22	ISA	Caravaggio	Via Argoli, 45	00143	Roma	XII
23	IPSSAR	Tor Carbone succ	Via Argoli, 45	00143	Roma	XII
24	IPSSAR	Tor Carbone succ.	P.zza E. Morante, 2	00143	Roma	XII
25	LS	Keplero	Via Gherardi, 87/89	00146	Roma	XV
26	LS	Keplero succ.	Via delle Vigne, 156	00148	Roma	XV
27	ITAS	Colomba Antonietti succ.	Via delle Vigne, 205/209	00146	Roma	XV
28	LC	Montale succ.	Via Ettore Paladini,6	00149	Roma	XV



Ufficio: Servizio 1

Sede: Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma

Telefono: 06-67664364-4549

Pec Dipartimentale: scuola@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

E-mail Servizio: ediliziascolasticasud@cittametropolitanaroma.gov.it





### AMMONTARE DELL'APPALTO

Per quanto sopra esposto e, sulla scorta delle disponibilità finanziarie dell'Ente, l'importo massimo da assegnare alle opere in questione per il periodo quadriennio indicato per i singolo Lotto di Manutenzione è pari ad € 2'420'000,00 compreso I.V.A. e spese tecniche di progettazione, ovviamente l'esiguità dei fondi disponibili impone l'esigenza che i singoli affidamenti avvengano comunque, sempre fino alla concorrenza dell'importo netto posto a base di gara, tramite la conversione automatica del ribasso come meglio indicato nella sottostante tabella riepilogativa:

<b>a</b>	<b>LAVORI</b>	
<b>a1</b>	<b>Lavori soggetti a ribasso</b> (di cui € 737.927,76 per spese relative al costo del personale art.23 comma 16 del D.Lgs 18)	<b>€ 1.786.466,90</b>
	Lavorazioni:	
	Opere Provvisoriale	€ 101.030,00
	Demolizioni, Rimozioni e Trasporti	€ 242.968,63
	Coperture	€ 26.420,00
	Opere Murarie	€ 20.570,00
	Impermeabilizzazioni	€ 335.700,00
	Intonaci	€ 38.040,00
	Controsoffitti	€ 54.791,00
	Pavimenti e Rivestimenti	€ 178.488,00
	Infissi	€ 426.449,70
	Opere da Pittore	€ 314.767,01
	Opere a Verde	€ 4.542,60
	Opere Elettriche	€ 3.640,66
	Opere Idrico-Sanitarie	€ 2.709,54
	Opere Antincendio	€ 3.946,76
	Opere Esterne	€ 107.549,00
	Economie e Rimborso a Fattura	€ 72.000,00
	Compensi	€ 18.000,00
	<b>Sommano lavori a misura</b>	<b>€ 1.951.612,90</b>
	<b>Di cui Non soggetti a ribasso:</b>	<b>€ 165.146,00</b>
	- Oneri per la sicurezza	€ 93.146,00
	- Lavori in Economia e Rimborso a Fattura	€ 72.000,00
	<b>Importo Totale Lavori a base d'asta</b>	<b>€ 1.951.612,90</b>
<b>b</b>	<b>Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>	
<b>b18</b>	Fondo ex art. 113 comma 2 D.Lg	€ 39.032,26
<b>b22</b>	IVA sui lavori (22%)	€ 429.354,84
	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 468.387,10</b>
	<b>TOTALE generale</b>	<b>€ 2.420.000,00</b>





Città metropolitana  
di Roma Capitale

**DIPARTIMENTO VIII “Programmazione  
della rete scolastica – Edilizia Scolastica”**

**Servizio 1**

**“Progettazione, direzione lavori, manutenzione e  
ristrutturazione edilizia scolastica zona sud”**

**Il Dirigente**, Arch. Angelo Maria MARI

Si dichiara, infine, che gli interventi che verranno eseguiti, ad oggi non prevedibili, terranno conto delle norme urbanistiche, edilizie, nonché quelle inerenti alle barriere architettoniche.

Il Progettista

*(Geom. Alfredo LUCCIOLA)*



Ufficio: Servizio 1

Sede: Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma

Telefono: 06-67664364-4549

Pec Dipartimentale: [scuola@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:scuola@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

E-mail Servizio: [ediliziascolasticasud@cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:ediliziascolasticasud@cittametropolitanaroma.gov.it)