



*Consorzio per l'Area di Sviluppo
Industriale di BARI*

*Ente Pubblico Economico
con sede in via delle Dalie n.5 - 70026 Modugno
Legge n. 317/91*

RELAZIONE GENERALE

**Lavori relativi all'impermeabilizzazione del lastrico solare presso l'opificio
M3 nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve a
Modugno (BA)**

Settore Tecnico

Il presente progetto è stato redatto dal Settore Tecnico in ragione della necessità di effettuare interventi manutentivi relativi all'impermeabilizzazione del lastrico solare presso l'opificio di proprietà consortile sito nel complesso "Nuovi Rustici" in via dei Bucaneve a Modugno (BA), denominato M3, attualmente concessi in locazione alla ditta Pachi Srl.

Detti opificio risente ormai di diverse problematiche in merito all'impermeabilizzazione del lastrico solare realizzata inizialmente mediante l'applicazione di doppio strato guaina bituminosa ardesiata con successiva applicazione di membrana poliureica che nel tempo ha perso quasi del tutto la proprietà impermeabilizzante, manifestando diverse fessurazioni e crepe che causano infiltrazioni d'acqua piovana in occasione di eventi meteorologici significativi.

Nello specifico, con deliberazione presidenziale n. 274 del 28/09/2021 l'Ente ha già approvato uno studio di fattibilità tecnico economica, attribuendo il CUP D39D20000910007, pianificando interventi di impermeabilizzazione presso diversi opifici costituenti parte del patrimonio immobiliare consortile, prevedendo sugli stessi l'applicazione di un manto in poliolefine termoplastico, su di una superficie stimata per ciascun capannone di circa mq 1 252,00, comprensiva di parapetti e rialzo dei cupolini.

1.1 Individuazione dell'immobile oggetto di intervento

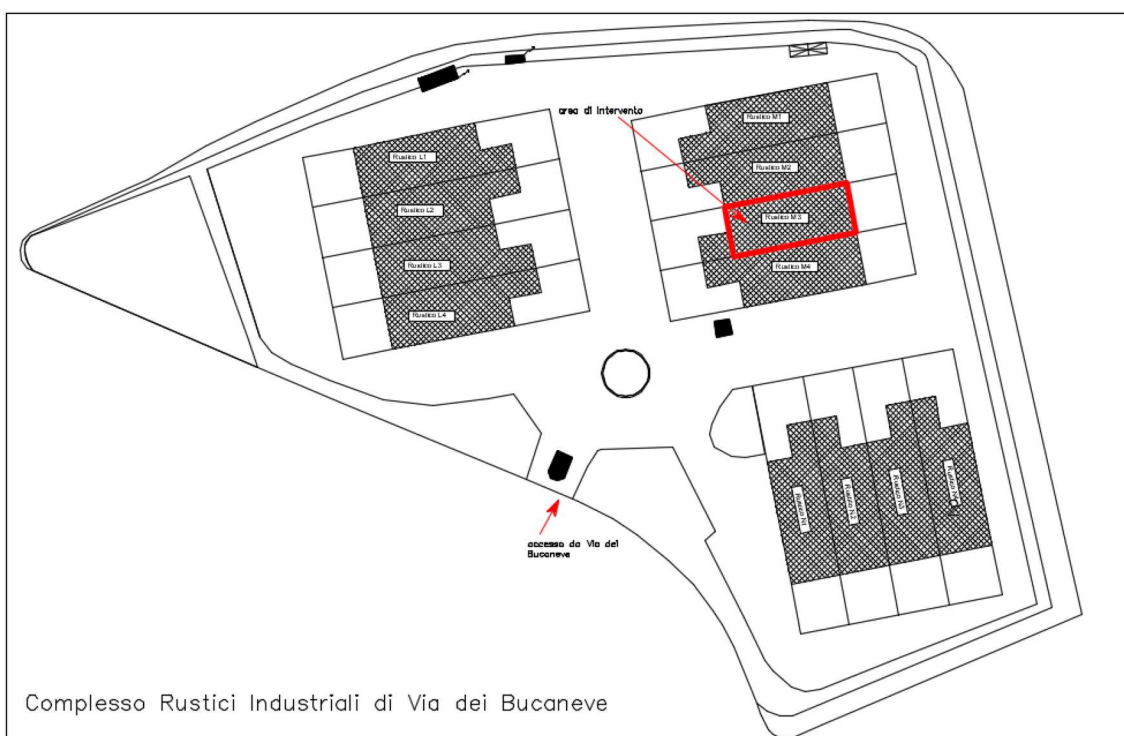
Il patrimonio immobiliare consortile dispone di diversi immobili all'interno dei complessi immobiliari succitati, quali:

Complesso immobiliare "Nuovi Rustici" in Via dei Bucaneve



Dieci dei dodici opifici del complesso immobiliare sono di proprietà consortile. L'Ente ha già effettuato interventi di ripristino presso i lastrici solari di diversi capannoni e al fine di completare gli interventi già eseguiti o prossimi alla loro esecuzione, è stato individuato l'immobile di seguito elencato:

M3 – concesso in locazione alla ditta PACHI Srl;

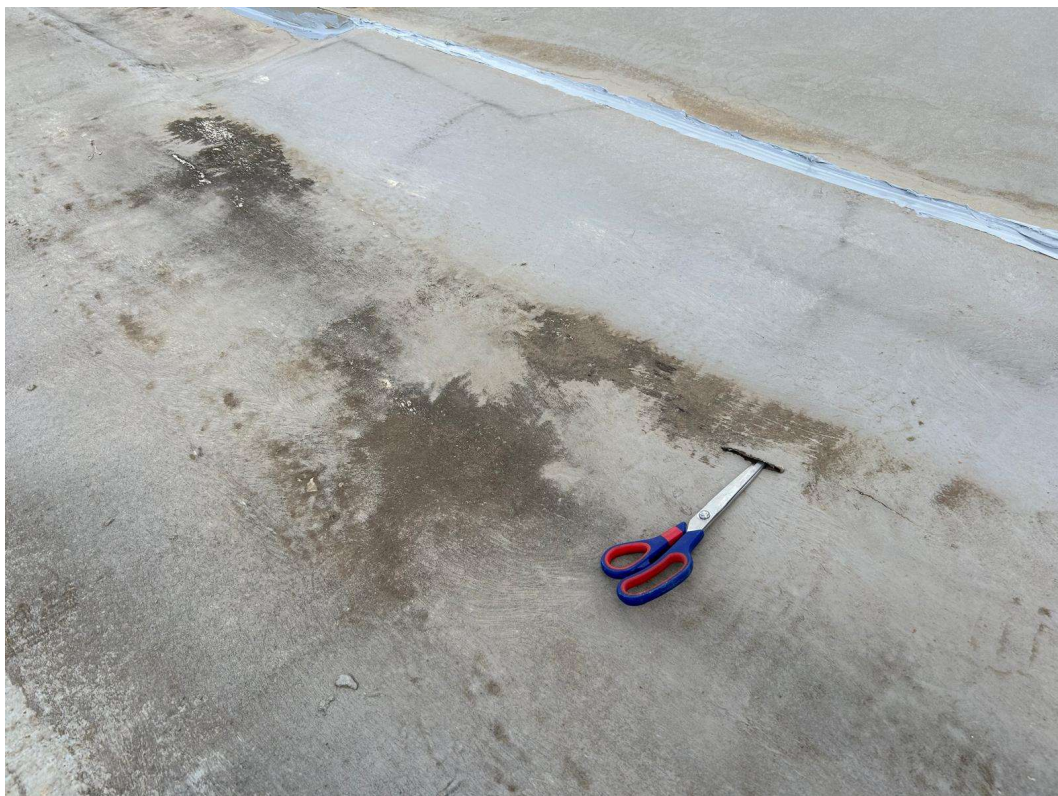


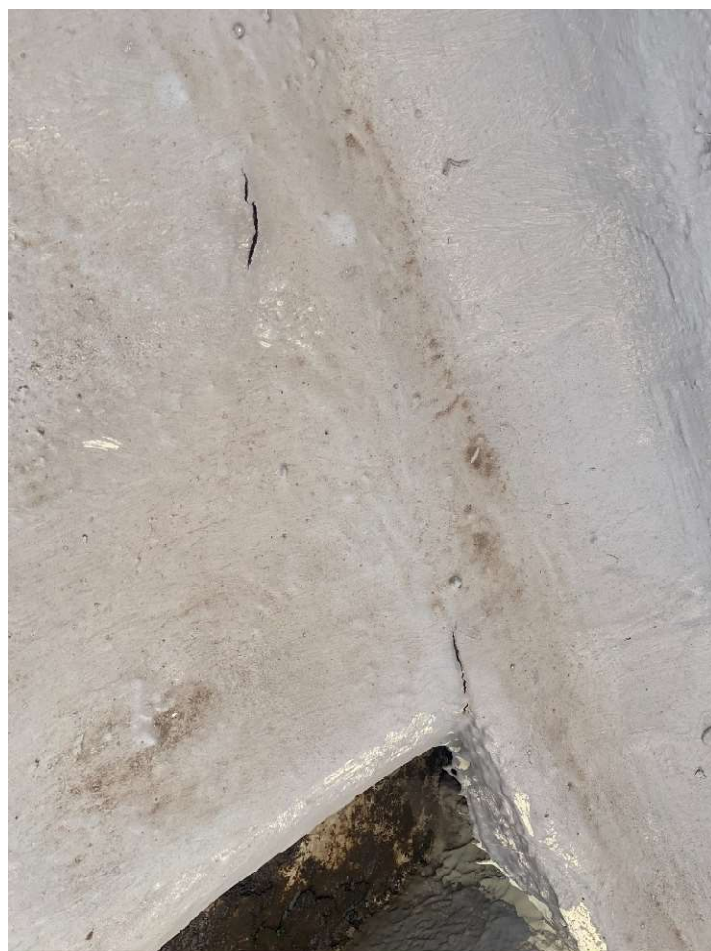
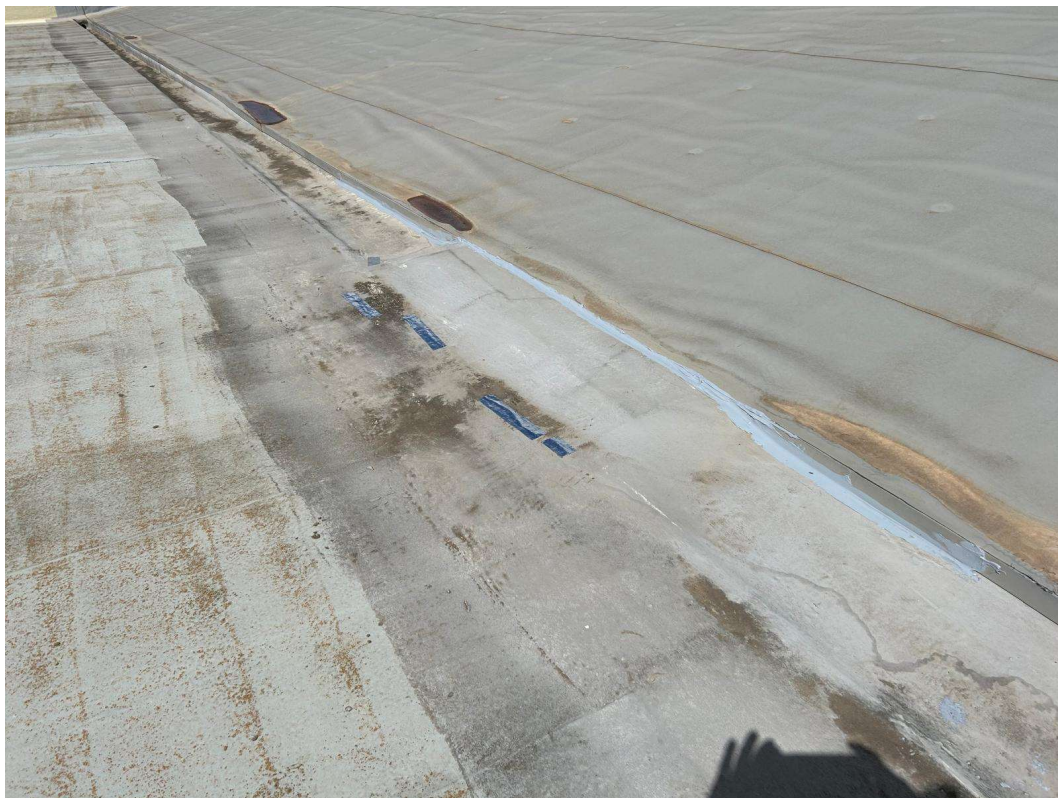
2 Obiettivi del progetto

L'obiettivo dell'intervento in esame è quello di risolvere definitivamente le problematiche riscontrate presso il lastrico solare dell'opificio di proprietà consortile all'interno del complesso "Nuovi Rustici" di via dei Bucaneve a Modugno (BA), denominato M3.

Si riporta di seguito un report fotografico dello stato dei luoghi della succitata copertura:

Opificio M3

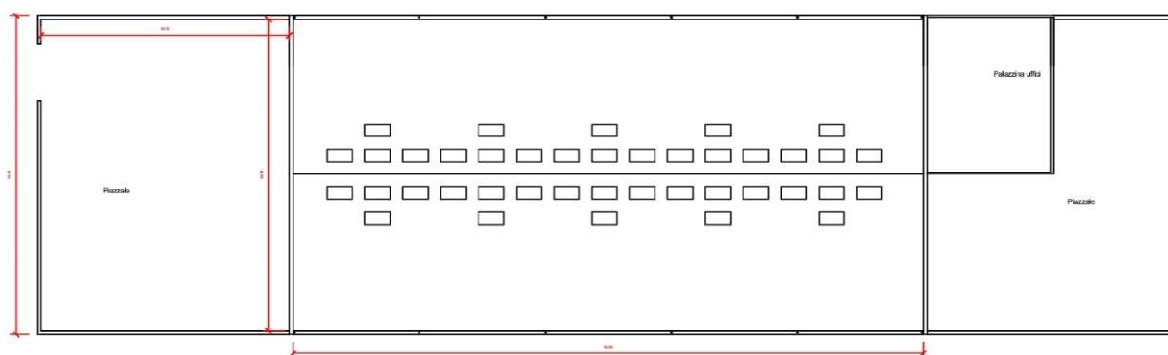




2.1 **Descrizione generale definitiva degli interventi previsti e calcolo sommario della spesa**

A seguito di quanto esposto nei paragrafi precedenti si elencano gli interventi previsti nel complesso per il presente intervento, valutati a seguito di diversi sopralluoghi eseguiti dal personale del settore tecnico e in ragione di interventi simili già eseguiti dall'Ente del corso degli anni.

Opificio tipologico via dei Bucaneve



Superficie ipotizzata oggetto di intervento mq 1.252,35 comprensivo di parapetti.

In particolare, l'intervento presso i citati lastrici solai prevede la rimozione degli esistenti cupolini, la posa di manto impermeabile poliolefine termoplastico, secondo le caratteristiche indicate nella scheda tecnica allegata all'elaborato CME ed Analisi Np, di seguito riportate:

- strato di compensazione in tessuto non tessuto in polipropilene da 500 g/m² posto in opera a secco opportunamente sormontato e risvoltato;
- manto impermeabile sintetico realizzato in poliolefine flessibili TPO/FPO, armato con velo di vetro ad alta stabilità dimensionale, resistente ai raggi UV ed alle intemperie, avente superficie ad alta riflettanza solare, avente spessore di 1,8 mm;

ad un costo stimato € 58'117,84 oltre IVA, come riportato nel citato Computo.

Si rappresenta che il succitato importo è stato determinato da misurazioni effettuate mediante aerofotogrammetria consortile e pertanto la quantificazione finale da riconoscere per l'esecuzione dell'intervento sarà determinata a consuntivo mediante misurazioni effettuate in contraddittorio.

Si rappresenta inoltre che, oltre all'importo computato di € 58.117,84 oltre IVA, sono stati previsti € 1.743,53 quali oneri necessari all'esecuzione dell'intervento in sicurezza,

che nello specifico, qualora la ditta esecutrice lo reputasse necessario, dovrà prevedere la realizzazione di una protezione provvisoria lungo il canale di raccolta acque dell'opificio M4,

mediante un parapetto provvisorio, come già effettuato in passato dall'Ente:



3 Determinazioni conclusive

L'iniziativa ipotizzata nel presente progetto permetterà la definitiva soluzione ai fenomeni riscontrati di infiltrazione d'acqua piovana all'interno dei due opifici di proprietà dell'Ente e , inoltre, garantirà al Consorzio di valorizzare il proprio bene.