



GE-AM

Amministrazione Immobiliare & Condominiale
Property & Facility Management - Ingegneria

GE.AM. sas di Franchi dott. ing. Andrea
via Forestale 12 | Morbegno (SO) | c.f./p.i. 00748980141
telefono 0342.612161 | 0342.619888 | 339.4373111
fax 0342.601293 | info@ge-am.it | comunicazioni@pec.ge-am.it | www.ge-am.it

IMPIANTO DI CONTABILIZZAZIONE DEL RISCALDAMENTO E DELL'ACQUA CALDA E TERMOREGOLAZIONE DEL CALORE

Avvio dei lavori

Comune di Morbegno	Comunicazione di manutenzione ordinaria
Committente	CONDOMINIO SAN MARTINO
Lavori	Impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore
Ditta esecutrice	Forcella Antonio
Progettazione Direzione lavori	Dott. ing. Andrea Franchi

Versione: 1.0

Protocollo:	tmp_relazione (4).doc	Versione:	1.0	Data emiss.:	16/03/2013	File:	tmp_relazione (4).doc
Autore:	Andrea Franchi			Rivisto da :	Andrea Franchi, Elvio Franchi		

Questo documento e' patrimonio esclusivo di GE.AM. S.a.s. Pertanto non può essere comunicato o divulgato ad altri senza autorizzazione scritta e su richiesta dovrà essere prontamente restituito. Il tutto nel rispetto della dichiarazione di lealtà e riservatezza sottoscritta dal personale e dalle aziende fornitrici nei confronti di GE.AM. S.a.s.

GE.AM. Sas

GE-AM

Amministrazione Immobiliare & Condominiale - Property & Facility Management - Ingegneria

Condominio San Martino: Impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore		
Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Pagina: 2 di 5

1. PREMESSA

Come deliberato nell'assemblea del _____, nell'ambito del comitato di Consiglieri incaricati si è dato avvio agli approfondimenti necessari alla partenza dei lavori di realizzazione dell'impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore

I temi affrontati con i Consiglieri ed la ditta Forcella hanno riguardato la pianificazione e gli impatti di carattere edile sulle parti comuni e private.

SCOPO DEL DOCUMENTO

Lo scopo è informare tutti i Condomini della pianificazione e degli impatti sulle parti comuni e private.

Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Data emiss.: 16/03/2013	File: tmp_relazione (4).doc
Autore: Andrea Franchi		Rivisto da : Andrea Franchi, Elvio Franchi	

Questo documento e' patrimonio esclusivo di GE.AM. S.a.s. Pertanto non può essere comunicato o divulgato ad altri senza autorizzazione scritta e su richiesta dovrà essere prontamente restituito. Il tutto nel rispetto della dichiarazione di lealtà e riservatezza sottoscritta dal personale e dalle aziende fornitrici nei confronti di GE.AM. S.a.s.

GE-AM

Amministrazione Immobiliare & Condominiale - Property & Facility Management - Ingegneria

Condominio San Martino: Impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore			
Protocollo:	tmp_relazione (4).doc	Versione:	1.0
Pagina:	3 di 5		

PIANIFICAZIONE

Il requisito espresso dai Consiglieri è che l'intervento portasse alla conclusione dei lavori idraulici ed edili prima dell'inizio di agosto.

La pianificazione accettata dal fornitore da conferma di tale richiesta e viene allegata nella seguente tabella:

		Inizio	Fine	Durata (gg)
Firma del contratto		20-mag	20-mag	-
Inizio lavori		06-giu	06-giu	-
Lavori idraulici ed edili				-
	Scala A	06-giu	20-giu	14,00
	Scala B	20-giu	04-lug	14,00
	Scala C	04-lug	18-lug	14,00
	Scala D	18-lug	01-ago	14,00
Programmazione contabilizzazione e lavori elettrici, centrale termica, cartongessi, imbiancatura + test				
		01-set	21-set	20,00
Fine lavori + collaudo		21-set	21-set	-

Di fondamentale importanza sarà di assicurare la presenza di persona o con delega a persona di fiducia durante la fase dei lavori idraulici ed edili in quanto richiedono per quasi tutti gli appartamenti degli interventi interni (Si veda successivo paragrafo per conoscere gli appartamenti sicuramente interessati da interventi interni).

La fase dei lavori idraulici ed edili è stata comunque divisa per scala ed è della durata di due settimane, probabilmente il disturbo per attività interne all'appartamento sarà limitato alla prima settimana.

Nel mese di settembre verranno invece eseguiti i lavori che non richiedono l'accesso agli appartamenti e che riguardano la centrale termica, l'impianto elettrico/elettronico ed i completamenti (cartongesso ed imbiancatura).

Protocollo:	tmp_relazione (4).doc	Versione:	1.0	Data emiss.:	16/03/2013	File:	tmp_relazione (4).doc
Autore:	Andrea Franchi			Rivisto da :	Andrea Franchi, Elvio Franchi		

Questo documento è patrimonio esclusivo di GE.AM. S.a.s. Pertanto non può essere comunicato o divulgato ad altri senza autorizzazione scritta e su richiesta dovrà essere prontamente restituito. Il tutto nel rispetto della dichiarazione di lealtà e riservatezza sottoscritta dal personale e dalle aziende fornitrici nei confronti di GE.AM. S.a.s.

Condominio San Martino: Impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore		
Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Pagina: 4 di 5

DESCRIZIONE DEGLI IMPATTI

Il Consiglio per approfondire l'aspetto degli impatti edili, in assenza di disegni di progetto della rete di distribuzione del calore all'interno degli appartamenti, ha deciso, per meglio precisare l'anticipazione data nelle assemblee sul fatto che sarebbero stati possibili delle demolizioni all'interno degli appartamenti, di eseguire una videoispezione con la termocamera.

La videoispezione è stata eseguita il 3/5 u.s. alla presenza anche del fornitore ed ha interessato 20 appartamenti di 34. I dati dovrebbero essere sufficienti ad una generalizzazione.

Gli esiti possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- Le zone degli impianti di riscaldamento degli appartamenti ai piani terra, possono essere intercettate dal portico e le scatole di contabilizzazione dovranno essere messe nei corridoi delle cantine;
- La necessità di demolire i pianerottoli per individuare le zone dei tre appartamenti è venuta meno: gli unici interventi sui pianerottoli saranno la carotatura per il passaggio delle due nuove colonne, la demolizione del pavimento per l'intercettazione di una zona in prossimità di dove verrà messa la scatola di contabilizzazione (tutti i pianerottoli eccetto il piano terra);
- Necessità di demolizioni interna secondo il seguente modello:
 - Appartamenti al piano terra demolizione localizzata per individuare le zone e collegarle alla scatola di contabilizzazione nei corridoi cantine;
 - Appartamento centrale (App 2) rispetto al pianerottolo: demolizione di alcune piastrelle e scanalatura a muro nel locale adibito (in origine) a ripostiglio;
 - Appartamenti di destra (App 3) della scala A e C e appartamenti di sinistra (App 1) della scala B e D: nessun impatto;
 - Appartamenti di sinistra (App 1) della scala A e C e appartamenti di destra (App 3) della scala B e D: impatto localizzato a pavimento per individuazione della propria zona.

E' dunque chiaro che se è possibile un risparmio sul rifacimento dei pianerottoli (3.000 € + iva) è anche necessario intervenire all'interno di molti appartamenti. Tale spesa è di difficile stima, ma è verosimile che possa più che compensare il risparmio sui pianerottoli.

Poiché l'intervento interno non è funzionale ad un solo appartamento le spese di demolizione e ripristino interne sono da considerarsi per quanto riguarda la ripartizione

Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Data emiss.: 16/03/2013	File: tmp_relazione (4).doc
Autore: Andrea Franchi		Rivisto da : Andrea Franchi, Elvio Franchi	

Questo documento è patrimonio esclusivo di GE.AM. S.a.s. Pertanto non può essere comunicato o divulgato ad altri senza autorizzazione scritta e su richiesta dovrà essere prontamente restituito. Il tutto nel rispetto della dichiarazione di lealtà e riservatezza sottoscritta dal personale e dalle aziende fornitrici nei confronti di GE.AM. S.a.s.

GE-AM

Amministrazione Immobiliare & Condominiale - Property & Facility Management - Ingegneria

Condominio San Martino: Impianto di contabilizzazione del riscaldamento e dell'acqua calda e termoregolazione del calore		
Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Pagina: 5 di 5

alla stregua di un intervento su parti comuni quindi a carico di tutti indipendentemente dall'avere demolizioni interne oppure no.

Protocollo: tmp_relazione (4).doc	Versione: 1.0	Data emiss.: 16/03/2013	File: tmp_relazione (4).doc
Autore: Andrea Franchi	Rivisto da : Andrea Franchi, Elvio Franchi		

Questo documento e' patrimonio esclusivo di GE.AM. S.a.s. Pertanto non può essere comunicato o divulgato ad altri senza autorizzazione scritta e su richiesta dovrà essere prontamente restituito. Il tutto nel rispetto della dichiarazione di lealtà e riservatezza sottoscritta dal personale e dalle aziende fornitrici nei confronti di GE.AM. S.a.s.