

PROVINCIA DI VENEZIA	COMUNE DI MARTELLAGO			
OGGETTO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ERP Via Umberto Saba n 3 - Martellago VE - Foglio 15 Mappale 1299 Sub 32 Via Umberto Saba n 7 - Martellago VE - Foglio 15 Mappale 1299 Sub 49 Codice Unico di Progetto (CUP): H44F25000380006			
COMMITTENTE	COMUNE DI MARTELLAGO codice fiscale 82003170279 Piazza Vittoria n 1 - 30030 Martellago (VE) Funzionario ad elevata qualificazione Responsabile del Settore Gestione del Territorio Servizio Lavori Pubblici ed Espropri del Comune di Martellago ING. FABIO CALLEGHER			
PROGETTISTA_DL	ARCH. SABRINA PELLIZZON C.F. PLLSRN68H42F904L / P. IVA 03145780270 via Boschi n 94 - 30030 Martellago (VE) tel./fax 041.5403321 e_mail: sabrina.pellizzon@gmail.com			
UBICAZIONE		FOGLIO	MAPPALE	SUB
	Via Umberto Saba n 3 e n 7 Maerne di Martellago VE	15	1299	32 - 49
DOCUMENTO	RE_GEN RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE			DATA
				GIUGNO 2026

1. PREMESSA

La presente RELAZIONE GENERALE, redatta ai sensi del D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice Appalti) e dell'Allegato I.7, è relativa agli interventi di “manutenzione straordinaria alloggi ERP”, ubicati a Maerne di Martellago VE in via Umberto Saba n 3 e n 7, nel “Condominio Negritella”, opera individuata dai seguenti codici:
codice unico di progetto (CUP): H44F25000380006

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

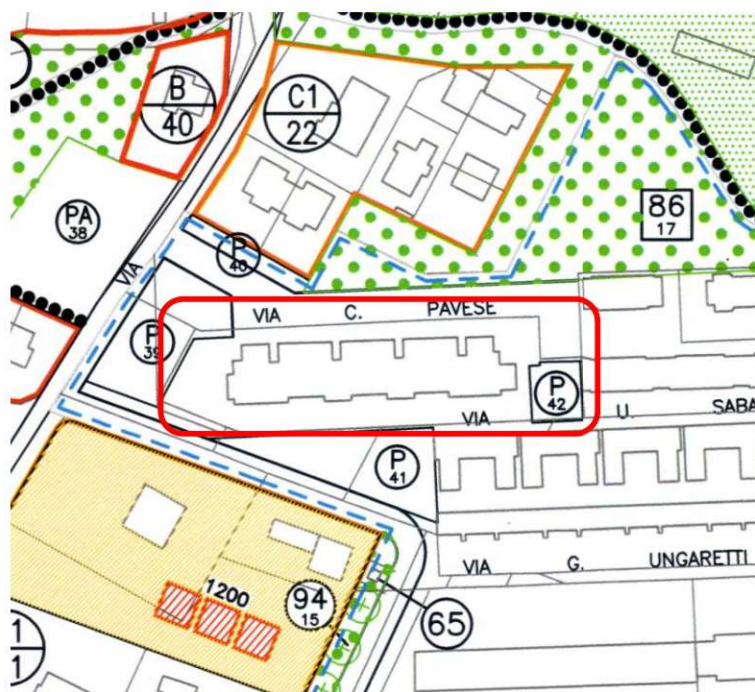
Gli alloggi oggetto di intervento sono ubicati a Maerne di Martellago VE in via Umberto Saba n 3 e n 7,



Vista aerea



insistono su terreno identificato catastalmente in Comune di Martellago, Foglio 15 Mappale 1299



ricadono rispetto al vigente PRG – PI in zona di “Edilizia Residenziale Pubblica”

Ricadono rispetto al Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.) in Classe II di Destinazione d'uso del territorio (aree prevalentemente residenziali)



Tabella 4.1. Valori limite assoluti di emissione - Leq in dBA

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO	LIMITI MASSIMI E TEMPI DI RIFERIMENTO	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella 4.2. Valori limite assoluti di immissione - Leq in dBA

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO	LIMITI MASSIMI E TEMPI DI RIFERIMENTO	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

Tabella 4.3. Valori di qualità - Leq in dBA

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO	LIMITI MASSIMI E TEMPI DI RIFERIMENTO	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Gli alloggi ERP, edilizia residenziale popolare, oggetto di intervento, ubicati a Maerne di Martellago VE in via Umberto Saba n 3 e n 7, insistono in un fabbricato composto da 24 alloggi e 24 garage, "Condominio Negritella", realizzato negli anni '80, che si sviluppa su più livelli (piano terra alloggi e garage, piani primo e secondo alloggi) e possono essere così di seguito descritti.

■ ALLOGGIO A - via Umberto Saba n 3:

L'alloggio, ubicato in via Umberto Saba n 3, sito al piano terra, catastalmente distinto in:

Comune di	Martellago (VE) – Codice E980
Foglio	15
Particella	1299
Sub	32
Categoria	A/3
Classe	5
Consistenza	2,5 vani
Superficie Catastale	57 mq - escluse aree scoperte 55 mq
Rendita	€ 167,85
Intestazione:	Comune di Martellago – 00000562150 – Proprietà 1000/1000

Si accede all'appartamento dall'accesso pedonale, posizionato a sud, attraversando il percorso comune e successivamente il vano scala condominiale, comunicante a nord con i garage.

L'ingresso conduce direttamente alla zona giorno composta da soggiorno-pranzo e angolo cottura, un disimpegno distribuisce la zona notte composta da un bagno ed una camera doppia, l'alloggio è dotato di un poggiolo a sud comunicante con la zona giorno e con la camera.

problematiche / criticità:

L'appartamento, al fine di renderlo fruibile, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria globale, in particolare si evidenziano le seguenti problematiche:

- In corrispondenza della parete di separazione tra il bagno ed il disimpegno ci sono evidenti macchie di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua per perdite dal bagno;
- bagno da ristrutturare;
- porta di accesso al bagno avente una larghezza di 70 cm inferiore rispetto alla normativa (D.M. 236/1989 e s.m.i.);
- distacco, sollevamento, rottura di piastrelle nel poggiolo a sud.
- porte interne e portoncino da sostituire;
- Serramenti esterni e persiane avvolgibili da sostituire;

- revisione dell'impianto elettrico con adeguamento in bagno e inserimento punto TV in camera;
- Revisione dell'impianto di riscaldamento e del gas;
- rinnovamento delle superfici pavimentate e rivestite, del battiscopa;
- superficie piane delle soglie e dei davanzali in marmo rovinate, ruvide, opache e annerite, a causa dell'umidità, delle polveri e dello smog;
- pulizia delle superfici e necessità di nuove dipinture;

■ **ALLOGGIO B - via Umberto Saba n 7:**

L'alloggio, ubicato in via Umberto Saba n 7, sito al piano secondo, catastalmente distinto in:

Comune di	Martellago (VE) – Codice E980
Foglio	15
Particella	1299
Sub	49
Categoria	A/3
Classe	5
Consistenza	6,5 vani
Superficie Catastale	106 mq - escluse aree scoperte 102 mq
Rendita	€ 436,41
Intestazione:	Comune di Martellago – 00000562150 – Proprietà 1000/1000

Si accede all'appartamento dall'accesso pedonale, posizionato a sud, attraversando il percorso comune e successivamente il vano scala condominiale, comunicante a nord con i garage.

L'ingresso conduce direttamente alla zona giorno composta da soggiorno-pranzo e cucina separata, un disimpegno distribuisce la zona notte composta da due bagni, tre camere ed un ripostiglio, l'alloggio è dotato di due poggiori, uno a sud comunicante con la zona giorno e con due camere; un altro poggiorio a nord comunicante con la cucina.

problematiche / criticità:

L'appartamento necessita di un intervento di manutenzione straordinaria globale al fine di renderlo fruibile, in particolare si evidenziano le seguenti problematiche:

- Impianto elettrico non a norma;
- Revisione dell'impianto di riscaldamento e del gas;
- Caldaia da sostituire;
- bagni da ristrutturare;
- porte di accesso ai bagni aventi una larghezza di 70 cm inferiore rispetto alla normativa (D.M. 236/1989 e s.m.i.);
- Serramenti esterni e persiane avvolgibili da sostituire;

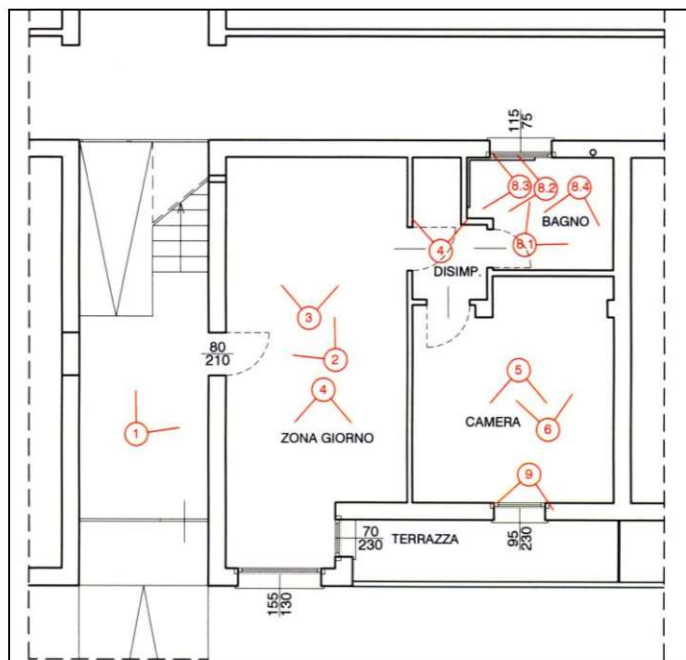
- Problemi di umidità con distaccamento, sollevamento, rottura di piastrelle nel poggio a nord comunicante con la cucina;
- superficie piane delle soglie e dei davanzali in marmo rovinati, ruvidi, opachi e anneriti, a causa dell'umidità, delle polveri e dello smog;
- pulizia delle superfici e necessità di nuove dipinture;

■ documentazione fotografica

ALLOGGIO A

piano terra – via Umberto Saba 3

coni visuali



1_vano scala



2_zona giorno - ingresso



3_zona giorno - cottura



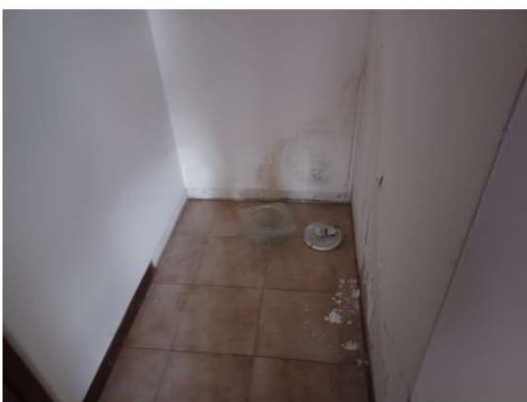
4_zona giorno



5_camera



6_camera



7_disimpegno



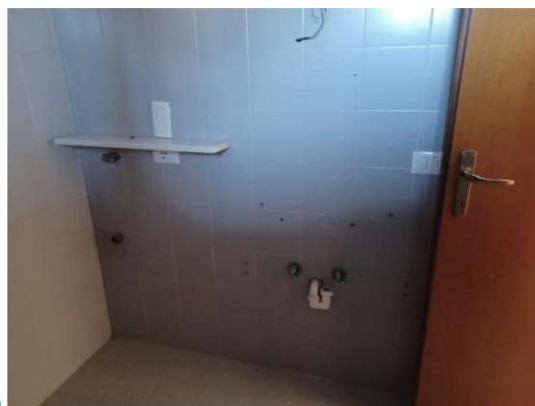
8.1_bagno



8.2_bagno



8.3_bagno



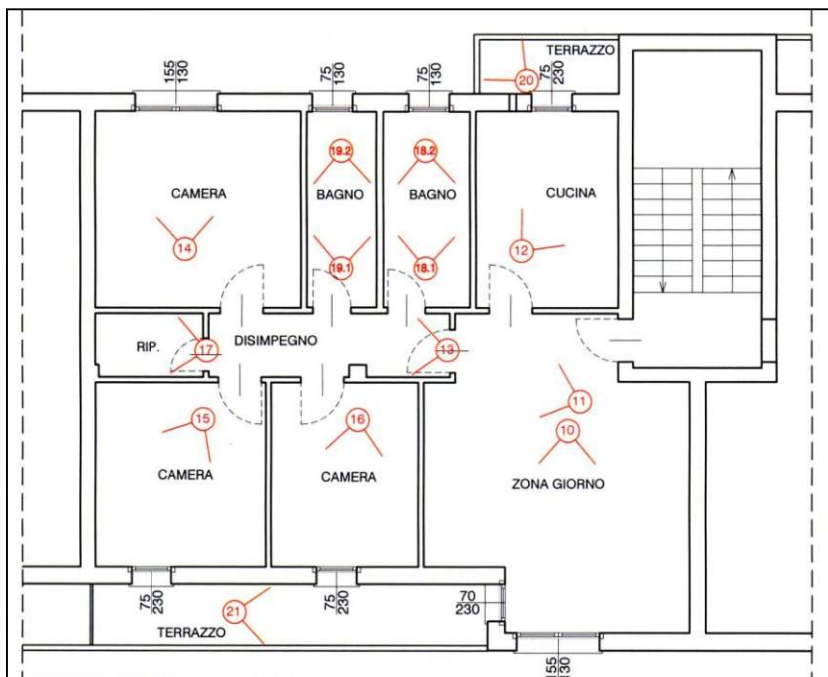
8.4_bagno



9_terrazza a sud

ALLOGGIO B

piano secondo - via Umberto Saba 7 con visuali



10_soggiorno – pranzo



11_soggiorno - pranzo



12_cucina



13_disimpegno zona notte



14_camera 1 con affaccio a nord



15_camera 2 con affaccio a sud



16_camera 3 con affaccio a sud



ripostiglio



18.1_ bagno 1



18.2_ bagno 1



19.1_ bagno 2



19.2_ bagno 2



20_poggiolo a nord



davanzale in marmo



21_terrazza a sud

4. CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

Le soluzioni progettuali di cui all'oggetto rispettano i criteri ambientali minimi (CAM), ai sensi del D.M. 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017, successivo Decreto Ministeriale del Ministero della Transizione Ecologica - 23 giugno 2022 *"Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi"* pubblicato nella G.U. – Serie Generale n.183 del 6 Agosto 2022, ed entrato in vigore nel dicembre dello stesso anno, ha abrogato e sostituito il precedente D.M. 11 ottobre 2017. Come precisato nelle "Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH)" - edizione aggiornata allegata alla circolare RGS n. 33 del 13 ottobre 2022: *"I CAM, approvati con Decreto del Ministro della Transizione ecologica, mirano a selezionare prodotti e servizi o ad affidare lavori migliori dal punto di vista ambientale, vale a dire con minori impatti ambientali, rispetto alle opzioni prive di requisiti ambientali, ciò considerando l'approccio del ciclo di vita, a partire dalla scelta delle materie prime sino alla fase di smaltimento al*

termine della vita utile del prodotto o servizio. I CAM sono in costante e periodica evoluzione per tener conto delle innovazioni ambientali, dei progressi tecnici e tecnologici nei mercati di riferimento.”

In base ai dettami di questi nuovi criteri il progetto deve garantire in primis il risparmio idrico, l'illuminazione naturale e l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili. Inoltre, deve essere garantito l'inserimento naturalistico paesaggistico, la sistemazione delle aree a verde e il mantenimento della permeabilità dei suoli.

Allo scopo di ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili e di aumentare il riciclo dei rifiuti, l'intervento di manutenzione straordinaria deve inoltre prevedere:

- l'uso di materiali composti da materie prime rinnovabili
- una distanza minima per l'approvvigionamento dei prodotti da costruzione
- l'uso di materiali di materia recuperata o riciclata deve essere almeno il 15% (in peso) sul totale di tutti i materiali utilizzati
- non si possono usare sostanze dannose per l'ozono, ad alto potenziale di riscaldamento globale
- i componenti edilizi devono essere sottoposti a demolizione selettiva ed essere riciclabili o riutilizzabili, a fine vita almeno il 70% dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione degli edifici deve essere avviato a operazioni per essere riutilizzato, recuperato o riciclato (esclusi gli scavi).

Come previsto dal D.M. 23 giugno 2022 è stata elaborata una specifica “Relazione CAM”, che accompagna il progetto esecutivo, a cui si rinvia.

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

■ ALLOGGIO A:

Gli interventi di manutenzione straordinaria nell'alloggio, ubicato in via Umberto Saba n 3, sito al piano terra, possono essere così di seguito descritti:

■ DEMOLIZIONI / RIMOZIONI / SMONTAGGI

esecuzione dei seguenti rimozioni/smontaggi:

- serramenti esterni incluse le persiane avvolgibili (finestra e porta finestra della zona giorno, finestra del bagno, portafinestra della camera);
- serramenti interni (portoncino d'ingresso, tre porte interne);
- sanitari del bagno (termosifone, water, bidet e doccia compreso box);
- battiscopa;

esecuzione delle seguenti demolizioni:

- rivestimenti ceramici di bagno e cucina;
- pavimentazione interna dell'intero alloggio e dei massetti di sottofondo;
- pavimentazione della terrazza e del massetto di sottofondo;

- parzialmente della parete in laterizio di separazione tra il bagno ed il disimpegno e in corrispondenza della porta del bagno per adeguamento larghezza;

■ LAVORI DI MURATURA

Si prevedono le seguenti opere edili:

- rifacimento della parete di separazione tra il bagno ed il disimpegno, in laterizio spessore 8 cm e successivo intonaco, a risoluzione delle evidenti macchie di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua per perdite dal bagno;
- l'allargamento della porta di accesso al bagno da 70 cm a 75 cm ai sensi D.M. 236/1989 e s.m.i.;
- esecuzione di tracce e successiva sigillatura per impianti;

■ SOGLIE E DAVANZALI IN MARMO

Esecuzione di levigatura in opera di superfici piane in marmo mediante l'utilizzo di levigatrice meccanica con abrasivi diamantati a grana progressiva (soglie e davanzali);

■ MASSETTI E SOTTOFONDI

esecuzione di massetto in conglomerato cementizio classe RCK 25N/mm² nell'alloggio, bagno e nella terrazza;

■ GUAINA – IMPERMEABILIZZAZIONI

Fornitura e posa in opera di guaina impermeabile in corrispondenza della terrazza;

esecuzione di impermeabilizzazione delle superfici della doccia nel bagno mediante emulsione a base resine sintetiche;

■ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per l'intero alloggio si provvede alla fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti in materiale pressato omogeneo non smaltato e con coefficiente di attrito conforme a quanto previsto dal DPR 24/07/1996 n. 503, compresa la pulitura superficiale con idonei detergenti.

Fornitura e posa in opera di pavimenti per terrazza in materiale pressato omogeneo non smaltato e con coefficiente di attrito conforme a quanto previsto dal DPR 24/07/1996 n. 503;

■ BATTISCOPIA

Per l'intero alloggio si provvede alla fornitura e posa in opera di battiscopa in legno massiccio nobilitato (zona giorno, disimpegno e camera);

Per la terrazza si provvede alla fornitura e posa in opera di battiscopa ceramico estruso smaltato;

■ RIFACIMENTO BAGNO

Fornitura e posa in opera di tutti i sanitari in vetrochina e relativi gruppi di comando:

- Bidet;
- Water;
- Lavabo;
- Piatto doccia rettangolare 80x90 cm completo di box doccia e piletta;
- Radiatore / scaldasalviette;
- Attacco lavatrice;

■ SERRAMENTI INTERNI

Fornitura e posa in opera di n. 3 porte interne (porta disimpegno, porta camera e porta bagno) tamburate lisce impiallacciate comprensive di:

- Falso telaio in legno;
 - Telaio fisso in legno;
 - Battente;
 - Ferramenta di portata, manovra e bloccaggio, tre cerniere, serratura, gruppo maniglie in alluminio;
- Fornitura e posa in opera di portoncino d'ingresso in legno tamburato rivestito in compensato in legno pregiato compreso di:

- Serratura e relative chiavi;
- Ferramenta di portata, manovra e bloccaggio, tre cerniere, serratura, gruppo maniglie in alluminio;

■ SERRAMENTI ESTERNI

Fornitura e posa in opera di n. 2 finestre e n. 2 portefinestre in pvc comprensive di:

- Vetrocamera con aria 20 mm e trasmittanza totale U_w 1.3 W/mqK, sigillato tramite guarnizioni in gomma;
- Maniglia in alluminio;
- Persiane avvolgibili in plastica comprensive di supporti, rullo, pulegge, cinghia, paracinghia, carrucola di fissaggio, avvolgitore e cassetta;

■ IMPIANTO ELETTRICO

Revisione degli impianti esistenti con rilascio del Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) o Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.;

Adeguamento dell'impianto per rifacimento del bagno;

Inserimento di punto TV in camera;

■ IMPIANTO GAS

Revisione degli impianti di riscaldamento e gas con rilascio del Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) o Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.

■ DIPINTURA INTERNA

A conclusione di tutte le lavorazioni, verrà eseguita la ridipintura dell'intero alloggio, con idropittura lavabile per interni per 2 mani, proteggendo le superfici, e la stuccatura per la presenza di eventuali fori sui muri.

■ ALLOGGIO B:

Gli interventi di manutenzione straordinaria nell'alloggio, ubicato in via Umberto Saba n 7, sito al piano secondo, possono essere così di seguito descritti:

■ DEMOLIZIONI / RIMOZIONI / SMONTAGGI

Esecuzione dei seguenti rimozioni/smontaggi:

- serramenti esterni incluse le persiane avvolgibili (finestra e porta finestra della zona giorno, finestre del bagno, lavanderia, camera e porte finestre delle 2 camere e della cucina);
- serramenti interni (porte interne del bagno e del bagno-lavanderia);
- sanitari del bagno (termosifoni, water, bidet, vasca e lavabi);
- caldaia;
- battiscopa;

esecuzione delle seguenti demolizioni:

- rivestimenti ceramici di bagno, bagno-lavanderia e cucina;
- pavimentazione interna di bagno, bagno-lavanderia e dei massetti di sottofondo;
- parzialmente della parete in laterizio in corrispondenza delle porte del bagno e del bagno-lavanderia per adeguamento larghezza porte;

■ LAVORI DI MURATURA

Si prevedono le seguenti opere edili:

- l'allargamento delle porte di accesso al bagno e la bagno-lavanderia da 70 cm a 75 cm ai sensi D.M. 236/1989 e s.m.i.;
- realizzazione di una parete in laterizio spessore 8 cm e successivo intonaco, nel "bagno 1" a schermatura della zona dedicata alla lavatrice;
- realizzazione di una contro parete in laterizio spessore 8 cm e successivo intonaco, nel "bagno 2" per adeguamento posizione sanitari e canalizzazione tubazioni degli scarichi;
- tamponamento, in laterizio ammorsato alla muratura e successivo intonaco, delle nicchie sottofinestra precedentemente utilizzate per alloggiamento dei radiatori, nel "bagno 1" e nel "bagno 2";
- esecuzione di tracce e successiva sigillatura per impianti;

■ SOGLIE E DAVANZALI IN MARMO

Esecuzione di levigatura in opera di superfici piane in marmo mediante l'utilizzo di levigatrice meccanica con abrasivi diamantati a grana progressiva (soglie e davanzali);

■ MASSETTI E SOTTOFONDI

esecuzione di massetto in conglomerato cementizio classe RCK 25N/mm² nel "bagno 1" e nel "bagno 2";

■ GUAINA – IMPERMEABILIZZAZIONI

esecuzione di impermeabilizzazione delle superfici della doccia nei bagni mediante emulsione a base resine sintetiche;

■ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per entrambi i bagni si provvede alla fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti in materiale pressato omogeneo non smaltato e con coefficiente di attrito conforme a quanto previsto dal DPR 24/07/1996 n. 503, compresa la pulitura superficiale con idonei detergenti;

■ BATTISCOPI

Per l'intero alloggio si provvede alla fornitura e posa in opera di battiscopa in legno massiccio nobilitato (zona giorno soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e camere);

■ RIFACIMENTO BAGNI

Fornitura e posa in opera di tutti i sanitari in vetrochina e relativi gruppi di comando:

"bagno 1":

- Bidet;
- Water;
- Lavabo 50x60cm;
- Piatto doccia rettangolare 120x80 cm completo di box doccia e piletta;

- Radiatore / scaldasalviette;

“bagno 2”:

- Bidet;
- Water;
- Lavabo 50x100cm;
- Piatto doccia rettangolare 90x70 cm completo di box doccia e piletta;
- Radiatore / scaldasalviette;
- Attacco lavatrice;

■ SERRAMENTI INTERNI

Fornitura e posa in opera di n. 2 porte interne (porta “bagno 1” e porta “bagno 2”;) tamburate lisce impiallacciate comprensive di:

- Falso telaio in legno;
- Telaio fisso in legno;
- Battente;
- Ferramenta di portata, manovra e bloccaggio, tre cerniere, serratura, gruppo maniglie in alluminio;

■ SERRAMENTI ESTERNI

Fornitura e posa in opera di n. 4 finestre e n. 4 portefinestre in pvc comprensive di:

- Vetrocamera con aria 20 mm e trasmittanza totale $U_w 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$, sigillato tramite guarnizioni in gomma;
- Maniglia in alluminio;
- Persiane avvolgibili in plastica comprensive di supporti, rullo, pulegge, cinghia, paracinghia, carrucola di fissaggio, avvolgitore e cassetta;

■ IMPIANTO ELETTRICO

Rifacimento dell'impianto elettrico riutilizzando ove possibile i tubi corrugati esistenti, inserimento di nuovi punti interruttori, prese,...;

Inserimento di punto TV in tutte le camere e in cucina;

predisposizione di split zona giorno e zona notte;

sostituzione dei frutti, predisporre un quadro elettrico a regola d'arte;

rilascio del Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.;

■ IMPIANTO GAS / RISCALDAMENTO

Sostituzione con fornitura e posa in opera di nuova caldaia a gas a condensazione a camera stagna a tiraggio forzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Comprensiva della realizzazione dell'impianto di scarico condensa, delle tubazioni di aspirazione aria comburente e di scarico fumi combusti.

Revisione degli impianti di riscaldamento e gas con rilascio del Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) o Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.

■ DIPINTURA INTERNA

A conclusione di tutte le lavorazioni, verrà eseguita la ridipintura dell'intero alloggio, con idropittura lavabile per interni per 2 mani, proteggendo le superfici, e la stuccatura per la presenza di eventuali fori sui muri.

6. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli alloggi, oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, devono rispettare esclusivamente il requisito dell'adattabilità (Art.3), come meglio espresso nella relazione delle Legge13/89 e s.m.i., permettono l'eventuale adattabilità con la possibilità di modificazioni rendendo completamente ed agevolmente fruibili gli spazi delle unità abitative anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Il tutto meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Martellago (VE), 08.06.2026

Il Progettista e DL