

COMUNE DI ARZACHENA

PROVINCIA DI SASSARI

Oggetto:

Interventi di manutenzione straordinaria
del fabbricato Casa del Personale

Proprietà:

Sardegna Resorts S.r.l.

Ubicazione:

Loc. Porto Cervo - Arzachena (SS)

Elaborato:

ALL. A

RELAZIONE TECNICA ESECUTIVA

Il tecnico:

Dott. Ing. Danilo Cannas

Data:

12/12/2025

Scala:



STUDIOINGEGNERIACANNAS

PROGETTI A ZERO EMISSIONI

via Georgia - Torre 3 Int. 20 - 07026 - Olbia (SS)
nzeengineering@gmail.com
Tel/Cell - 0789/1733062 - 340/2505553

INDICE

Sommario

INDICE	2
1. PREMESSA	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI E DOCUMENTALI	3
2.1 Normativa tecnica di riferimento	3
2.2 Elaborati progettuali	3
3. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	4
3.1 Localizzazione	4
3.2 Inquadramento urbanistico.....	4
4. DESCRIZIONE DELL'OPERA.....	5
4.1 Caratteristiche generali	5
5. FASI DI LAVORAZIONE E PRESCRIZIONI OPERATIVE	5
5.1 Lavori preliminari.....	5
5.2 Ripristini e sistemazioni esterne.....	6
6. MATERIALI DA IMPIEGARE.....	6
7. CONTROLLI E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.....	7
8. PRESCRIZIONI DI SICUREZZA	7
9. TEMPI DI ESECUZIONE E CRONOPROGRAMMA.....	8
10. GESTIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI.....	8
11. CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI FINALI	9

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica costituisce documento di accompagnamento al progetto esecutivo per l'intervento di ristrutturazione interna ed esterna del fabbricato Casa del Personale a servizio del complesso Hotel Cervo di cui fanno parte anche il Conference Center ed il Tennis Club, sito in località Porto Cervo, Comune di Arzachena (SS). Il documento è destinato all'impresa esecutrice dei lavori e fornisce le indicazioni tecniche operative necessarie per la corretta esecuzione delle lavorazioni, nel rispetto delle specifiche tecniche, delle normative vigenti e degli elaborati progettuali allegati.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI E DOCUMENTALI

2.1 Normativa tecnica di riferimento

- D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- D.M. 17 gennaio 2018 – Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018)
- Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 7 del 21/01/2019
- D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. – Testo Unico sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- D.M. 37/2008 – Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici
- Norma CEI 64-8 – Impianti elettrici utilizzatori in bassa tensione
- D.M. 5 luglio 1975 – Requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazioni

2.2 Elaborati progettuali

PARTE EDILE

- TAV_ARC.1_PLANIMETRIE_STAFF HOUSE_CONFERENCE
- TAV_ARC.2_PROSPETTI_STAFF HOUSE_CONFERENCE
- CM_OPERE EDILI_STAFF HOUSE_CONFERENCE.pdf
- CM_OPERE EDILI_STAFF HOUSE_CONFERENCE.excel
- ALL. A_RELAZIONE ESECUTIVA_STAFF HOUSE_CONFERENCE

PARTE IMPIANTISTICA

- E.0.1 – IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI
- E.0.2 – IMPIANTO RIVELAZIONE INCENDI
- IS.0.1 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO
- SC.0.1 – IMPIANTO SCARICHI
- C.0.1 – IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE
- Q.0.1 - SCHEMI UNIFILARI E CARPENTERIE QUADRI ELETTRICI
- R.0.1 - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA IMPIANTI TECNOLOGICI
- CM.0.1 – COMPUTO METRICO
- CM.0.2 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

3. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

3.1 Localizzazione

L'area di intervento è ubicata presso il complesso Cervo Tennis Club, in Via Porto Vecchio, località Porto Cervo, nel territorio comunale di Arzachena (SS).

Dati catastali:

- Comune: Arzachena (SS)
- Località: Porto Cervo
- N.C.T. - Foglio: 12
- Mappale: 1062
- Proprietà: Sardegna Resorts S.r.l., Via Casa Il Ginepro

3.2 Inquadramento urbanistico

L'intervento ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "Porto Cervo" ed è classificato come opera di manutenzione straordinaria, riguarda l'unità immobiliare adibita a casa del custode, posta a servizio del Conference Center del complesso alberghiero Hotel Cervo.

4. DESCRIZIONE DELL'OPERA

4.1 Caratteristiche generali

L'intervento consiste in lavori di ristrutturazione interna ed esterna del fabbricato, con ridefinizione dell'assetto distributivo degli spazi interni mediante demolizione delle tramezzature esistenti. È previsto il rifacimento degli impianti tecnologici, comprendenti impianti idrico-sanitari, elettrici, di climatizzazione e impianti speciali. Le nuove partizioni interne saranno realizzate con blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato tipo YTONG, dello spessore di 10 cm, posati su uno strato di guaina taglia-muro dello spessore di 4 mm, al fine di prevenire fenomeni di umidità di risalita. È previsto il rifacimento degli intonaci interni ed esterni, comprensivi degli strati di rinzafo e finitura, nonché l'esecuzione delle nuove tinteggiature. Nei locali destinati a servizi igienici è prevista l'impermeabilizzazione delle zone doccia mediante l'applicazione di guaina liquida cementizia tipo Nanoflex, Aquastop o prodotti simili, posta sotto il piatto doccia e lungo le pareti perimetrali dello stesso per un'altezza minima di 180 cm; sulle superfici verticali sarà inoltre prevista l'applicazione di rete fine specifica per sistemi impermeabilizzanti, al fine di garantire una migliore adesione e continuità della guaina.

5. FASI DI LAVORAZIONE E PRESCRIZIONI OPERATIVE

5.1 Lavori preliminari

5.1.1 Approntamento area di cantiere

L'impresa dovrà provvedere a:

- Delimitazione dell'area di cantiere con recinzione e segnaletica di sicurezza
- Installazione di servizi igienici e deposito temporaneo materiali
- Predisposizione aree di carico/scarico e manovra automezzi
- Verifica e protezione di eventuali sottoservizi esistenti
- Predisposizione allacciamenti provvisori (energia elettrica, acqua) se necessari
- Consegna Piano Operativo di Sicurezza (POS) prima dell'inizio lavori

5.1.2 Tracciamenti e verifiche preliminari

Prima dell'inizio delle lavorazioni:

- Eseguire il tracciamento delle nuove partizioni interne secondo quanto indicato negli elaborati grafici di Progetto.
- Verificare le quote altimetriche dei piani di calpestio esistenti.
- Verificare l'assenza di interferenze con impianti e sottoservizi esistenti.
- Accertare la compatibilità delle lavorazioni previste con gli spazi di manovra e di accesso del fabbricato.
- Coordinarsi con la Direzione Lavori per la verifica preventiva delle condizioni di avvio delle opere.

5.2 Ripristini e sistemazioni esterne

- Rimozione della recinzione di cantiere.
- Pulizia generale dell'area da materiali residui e detriti.
- Smaltimento di tutti i rifiuti di cantiere secondo normativa vigente
- Pulizia finale delle aree di cantiere.

6. MATERIALI DA IMPIEGARE

Tutti i materiali impiegati dovranno essere di prima scelta, conformi alle normative vigenti e provvisti di marcatura CE ove prevista.

Materiale	Caratteristiche	Normativa
Blocchi in C.A.A.	Tipo YTONG o equivalenti, spessore 10 cm	UNI EN 771-4
Intonaci	Intonaci premiscelati per interni ed esterni	UNI EN 998-1
Impermeabilizzazioni doccia	Guaine cementizie liquide per ambienti umidi	UNI EN 14891
Massetti	Massetti cementizi tradizionali o premiscelati	UNI EN 13813
Adesivo per pietra	Classe C2 minimo (C2S1 consigliato)	UNI EN 12004
Pitture e tinteggiature	Pitture lavabili e traspiranti per interni ed esterni	UNI EN 13300

Documentazione richiesta:

- Certificati di qualità di tutti i materiali
- Marcatura CE per prodotti da costruzione secondo CPR (Regolamento UE 305/2011)
- Schede tecniche di malte, adesivi e sigillanti

7. CONTROLLI E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Durante l'esecuzione dei lavori, la Direzione Lavori effettuerà controlli sistematici per verificare la conformità delle lavorazioni al progetto e alle normative.

L'impresa è tenuta comunque a segnalare tempestivamente alla Direzione Lavori qualsiasi difformità, problema tecnico o impedimento riscontrato durante l'esecuzione.

8. PRESCRIZIONI DI SICUREZZA

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti nel rigoroso rispetto del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro).

Obblighi dell'impresa:

- Redigere e consegnare il Piano Operativo di Sicurezza (POS) prima dell'inizio lavori
- Nominare il Responsabile di cantiere e il Preposto per la sicurezza
- Fornire a tutti i lavoratori DPI adeguati (elmetto, scarpe, guanti e occhiali)
- Verificare idoneità di macchine e attrezzature (libretto uso-manutenzione, verifiche periodiche)
- Formare e informare i lavoratori sui rischi specifici delle lavorazioni
- Installare segnaletica di sicurezza e delimitazioni
- Predisporre servizi igienici e locali di ricovero per maestranze
- Tenere in cantiere registro presenze giornaliero

Rischi specifici da valutare:

- Rischio di caduta a livello, inciampo e scivolamento durante le operazioni di demolizione e movimentazione dei materiali.
- Rischio di polveri derivanti dalle demolizioni e dalle lavorazioni edili.
- Rischio di rumore e vibrazioni dovuti all'uso di attrezzature elettriche e manuali.

- Rischio di interferenza con impianti esistenti (elettrici, idrico-sanitari, climatizzazione)
- Rischio di urti, schiacciamenti e tagli durante la movimentazione manuale dei materiali.
- Rischio di movimentazione manuale dei carichi.
- Rischio di contatto con sostanze chimiche (malte, intonaci, impermeabilizzanti, pitture)
- Rischio di incendio legato alla presenza di materiali infiammabili e attrezzature elettriche.
- Rischio di interferenze con attività esterne e con la normale fruizione del complesso alberghiero

9. TEMPI DI ESECUZIONE E CRONOPROGRAMMA

I tempi indicativi per l'esecuzione dei lavori sono quelli indicati in fase di gara.

L'impresa dovrà comunicare con anticipo alla Direzione Lavori e alla Committenza la data di inizio lavori e il programma dettagliato delle lavorazioni.

10. GESTIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

L'impresa è responsabile della corretta gestione dei rifiuti prodotti in cantiere, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 (Codice Ambientale) e dal D.Lgs. 116/2020.

Tipologie di rifiuti attesi:

Rifiuto	Codice CER	Destinazione
Calcestruzzo	17 01 01	Impianto recupero inerti
Legname	17 02 01	Recupero o smaltimento
Materiali misti da costruzione	17 09 04	Impianto trattamento autorizzato
Imballaggi in carta/cartone	15 01 01	Raccolta differenziata
Imballaggi in plastica	15 01 02	Raccolta differenziata

Adempimenti:

- Registrare i rifiuti prodotti su apposito registro di carico/scarico (se obbligatorio)
- Conferire i rifiuti a impianti autorizzati, con formulario di identificazione rifiuto (FIR)
- Conservare copie dei FIR e fornirne copia alla DL

11. CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI FINALI

La presente relazione tecnica fornisce all'impresa esecutrice tutte le indicazioni operative necessarie per la corretta esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria previste sull'unità immobiliare adibita a Casa del Custode, posta a servizio del Conference Center del complesso alberghiero Hotel Cervo.

Si raccomanda la massima attenzione e precisione nell'esecuzione di tutte le fasi lavorative, con particolare riferimento a:

- La corretta esecuzione delle demolizioni e delle opere di riorganizzazione degli spazi interni;
- La realizzazione delle nuove tramezzature in blocchi di CAA previsti in progetto, con adeguate modalità di posa e protezione dall'umidità di risalita;
- Il rifacimento degli intonaci e delle finiture interne ed esterne, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e del contesto architettonico;
- La corretta esecuzione delle impermeabilizzazioni delle zone doccia, secondo le modalità e i prodotti previsti in progetto;
- Il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza nei cantieri e di tutela della salute dei lavoratori;
- La qualità dei materiali impiegati e la loro conformità alle normative tecniche di riferimento.

L'impresa dovrà attenersi scrupolosamente agli elaborati progettuali allegati e operare in stretto coordinamento con la Direzione Lavori, segnalando tempestivamente eventuali difformità, impedimenti o criticità di natura tecnica che dovessero emergere durante l'esecuzione delle opere.

Al termine dei lavori, l'intervento sarà oggetto di verifica finale da parte della Direzione Lavori, al fine di accertare la corretta esecuzione delle opere e la conformità al progetto approvato.

Arzachena, 12 Dicembre 2025

Il Tecnico
Ing. Danilo Cannas