



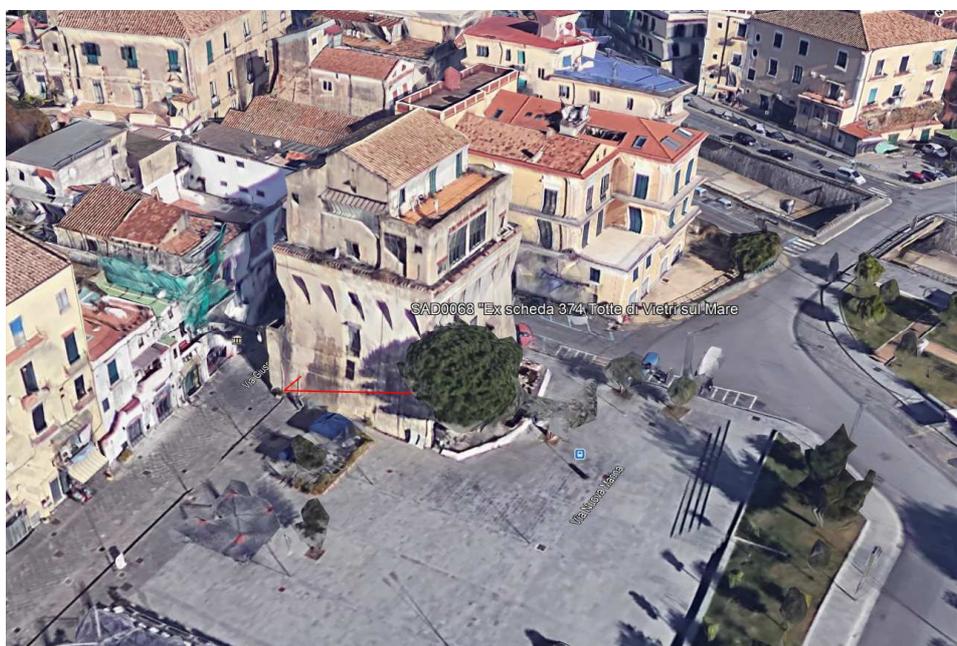
A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

SAD0068 "Ex scheda 374 Torre di Vietri sul Mare" sito in Vietri sul Mare (SA) alla località Marina.

Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dell'involucro esterno.

CIG: 75211476D8

CUP: G15I18000020001



PROGETTO ESECUTIVO

Codice Elaborato	01
Formato	A4

Descrizione	RELAZIONE TECNICA
-------------	--------------------------

Il Direttore Regionale: dott. Edoardo MAGGINI	Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici: arch. Luca DAMAGINI
Il Responsabile Unico del Procedimento: arch. Luca DAMAGINI	Il Progettista: geom. Antonio CIOFFI

REVISIONE	NOTE	DATA	SCALA
Rev. 0		Giugno 2018	



Premessa

In relazione al verbale d'intervento del 22.12.2017 del Comando Provinciale VV.F. di Salerno, con ordinanza n. 1 del 26.01.2018, notificata all'Agenda del Demanio Direzione Regionale Campania in data 09.05.2018 ed acquisita al protocollo n. 7414 in pari data, il Sindaco del Comune di Vietri sul Mare ordinava di provvedere alla *messa in sicurezza ad horas* degli elementi pericolanti dei prospetti dell'immobile di proprietà dello Stato, con contestuale accurata verifica statica dell'intera struttura, censita al N.C.E.U. del Comune di Vietri sul Mare (SA) al foglio 12 con particella 103.

L'immobile denominato "Ex scheda 374 Torre di Vietri sul Mare" sito in Vietri sul Mare (SA) alla località Marina è identificato con la scheda SAD0068 dei beni di interesse storico artistico di proprietà dello Stato siti in provincia di Salerno, in quanto è stato dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 490/1999, mediante provvedimento n.167 del 07.07.2003 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania.

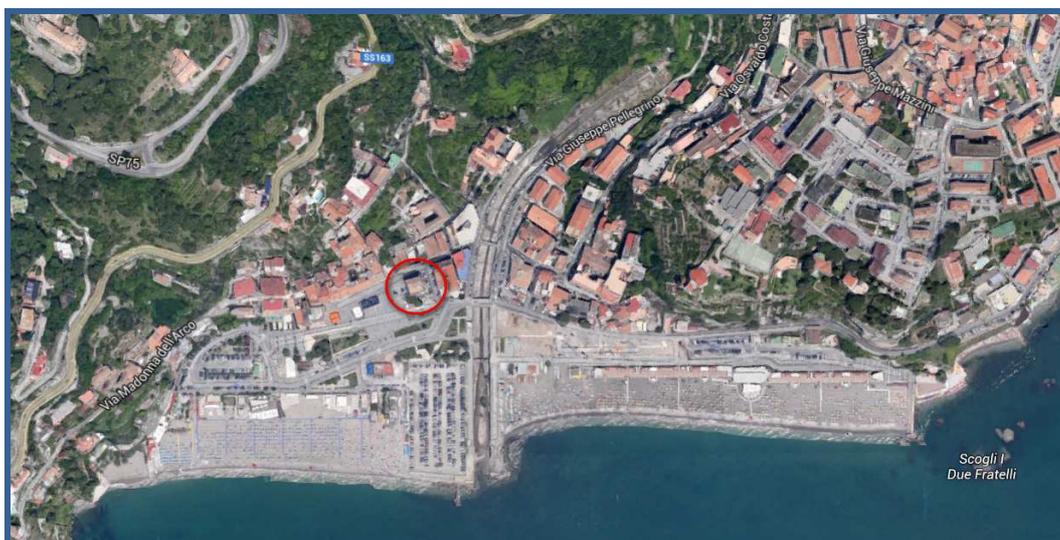
All'attualità il cespite risulta inutilizzato da quando è stato dismesso dall'uso governativo della Guardia di Finanza avvenuto nel corso del mese di giugno del 2015.

Dagli atti d'ufficio risulta attivata dall'Ente locale la procedura di acquisizione al patrimonio Comunale dell'immobile ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs. 85/2010.

A seguito del sopralluogo effettuato sul bene in data 10.05.2018, con atto prot. n. 2018/8662/DRCAM del 30.05.2018, è stato nominato l'arch. Luca Damagini, Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza del bene; con atto prot. n. 2018/8713/DRCAM del 30.05.2018, è stato nominato il geom. Antonio Cioffi, *Progettista e Direttore dei lavori*; il dott. Emiliano Di Pardo, la dott.ssa Stefania Planeta, il rag. Antonio Velardi, *Collaboratori tecnico-amministrativi*.

1. Descrizione del bene ed inquadramento

Il cespite demaniale è ubicato al centro della zona Marina, a meno di 100m dalla battigia ed occupa una posizione predominante sulla piazza Risorgimento, su via Marina e su via Pellegrino.



La struttura, nata come torre difensiva edificata nel corso del 1592, non è stata mai dismessa dal demanio dello Stato; si presenta a base scarpata, con mura spesse nella parte inferiore da tre a quattro metri ed a pianta quadrata.

Ogni lato misura circa 15 metri, mentre l'altezza originaria era di circa 20 metri, non considerando la successiva edificazione del quarto livello. Come le altre torri della costiera essa si presentava a tre piani coperti con volta a botte, collegati internamente da una scaletta realizzata nel vivo della muratura. Il primo piano serviva per i magazzini, il secondo per gli alloggi e nel terzo sistemavano le batterie.

La costruzione è stata completamente trasformata nel corso dei secoli sia all'interno che all'esterno con la sopraelevazione di un piano verso il mare e di due nel lato a monte.

Sul lato che prospetta su via Pellegrino è situata una lunga scalinata, a più rampe, impostata su volte ad archi in muratura che porta ad un ballatoio e quindi all'ingresso principale della torre.

Nel corso degli ultimi decenni la torre è stata ulteriormente rimaneggiata per adattarla alle varie esigenze istituzionale della Guardia di Finanza, dalla quale è stata definitivamente dismessa nel corso del mese di giugno del 2015, giusta verbale di dismissione prot. n.2015/07802/DRCAM/NA4 del 11.06.2015.

Il locale terraneo, al quale si accede da via Pellegrino per mezzo di un varco carrabile protetto da una serracinesca in metallo, risulta non pavimentato e piastrellato sulle pareti fino ad una altezza di circa 1,20 m.

La scala esterna e il ballatoio che conduce all'accesso del piano primo, sono direttamente accessibili dalla strada pubblica.

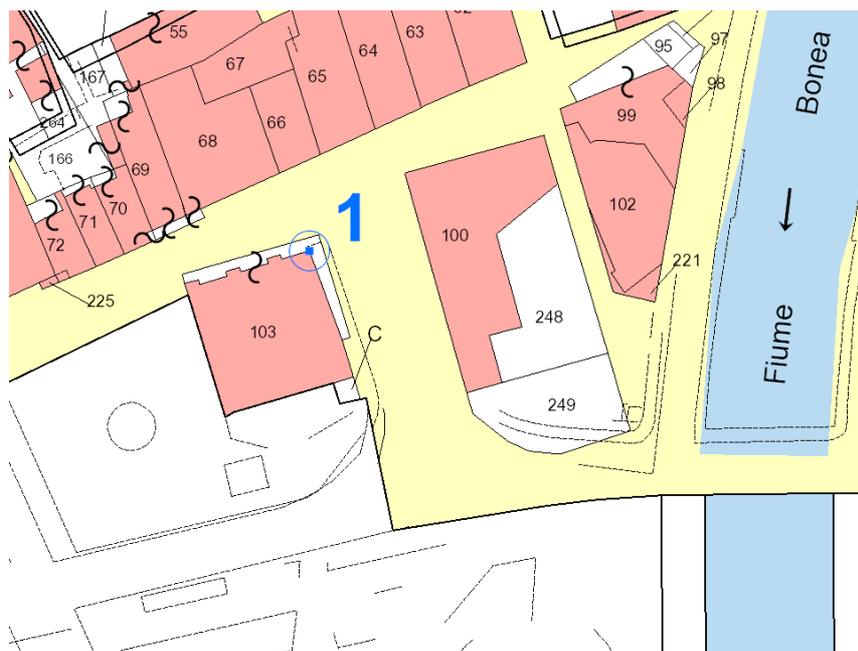
La porta di caposcala del piano primo, così come quelle degli alloggi ai piani superiori, è in legno a doppio battente.

Il piano primo risulta costituito da un ambiente unico.

Percorrendo una ripida scala interna a doppia rampa si accede ad un pianerottolo sul quale affacciano due porte di caposcala, una serve direttamente l'alloggio al piano secondo mentre l'altra si apre su di una ripida scala a più rampe che conduce, a livello intermedio, ad un piccolo locale deposito e quindi al piano terzo ove è stato ricavato un secondo alloggio con terrazzo panoramico.

Il cespite risulta catastalmente identificato nel Comune di Vietri sul Mare (SA) come segue:

- Catasto Terreni
Foglio 12 particella 103 sub. 1,2,3 e 4 - intestato a "Demanio dello Stato" - Proprietà per 1000/1000.



2. Stato di fatto

Dai sopralluoghi effettuati in data 10.05.2018, è stato constatato l'evidente stato di totale abbandono ed incuria della struttura, derivante inevitabilmente dal lungo periodo di inutilizzo della stessa.

La scala esterna ed il ballatoio che conducono all'accesso del piano primo, risultano in discrete condizioni ma evidentemente non mantenuta con la presenza di vegetazione spontanea che ha compromesso in più punti la pavimentazione del ballatoio.

I locali al piano primo risultano in totale stato di abbandono con elementi delle finestre e del balcone rotti e occupati da materiale di varia natura, addobbi natalizi e materiale ingombrante vario.

L'alloggio al piano primo denuncia problemi di infiltrazione di acqua piovana, presumibilmente provenienti dal sovrastante terrazzo a servizio dell'alloggio del piano terzo. Tali infiltrazioni hanno causato il distacco di intonaco e la caduta di porzioni di controsoffittatura in più punti, ammaloramenti delle murature ed il proliferare di muschi e muffe.

I locali, versano in pessime condizioni manutentive ed hanno una dotazione impiantistica minima completamente compromessa e certamente non a norma.

Anche l'alloggio al piano terzo denuncia le medesime problematiche impiantistiche e di carenze manutentive. Il locale adibito a pranzo/cucina è sovrelevato rispetto agli altri e viene servito da una piccola scala interna, affaccia su di una terrazza che, come detto copre l'appartamento sottostante e mostra problematiche di infiltrazione e ristagno di acqua sulla pavimentazione.

Dal locale pranzo, per mezzo di una piccola scala retrattile in metallo, si raggiunge una botola che conduce al locale sottotetto. Per quanto è stato possibile visionare il locale sottotetto risulta al grezzo con copertura in legno e tegole, non pavimentato ed in discrete condizioni.

Anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento la torretta è dotata di impianto idrico sanitario, elettrico, illuminazione, riscaldamento e citofonico, tutti in totale stato di abbandono ed in pessime condizioni conservative.

Le strutture portanti, in muratura, appaiono in discrete condizioni.

Il rivestimento delle facciate del fabbricato non presenta diffusi processi di degrado in atto, bensì dei puntuali fenomeni di esfoliazione e rigonfiamento dell'intonaco, coincidenti sia con le zone in prossimità dei vani porta e finestre dei prospetti ovest e nord.

L'estradosso del cornicione perimetrale, che si sviluppa al di sopra dei beccatelli della torre, risulta danneggiato e deteriorato in più tratti, anche in virtù della presenza di vegetazione di diversa natura e grandezza;

Gli infissi esterni, in legno / metallo con cristalli singoli, versano in pessime condizioni con quasi tutti i vetri rotti o mancanti, grossi problemi di chiusura e tenuta e ferramenta arrugginita. Particolarmente compromesso è lo stato di conservazione della vetrata e relativa metallica presente sul prospetto ovest, fra il piano secondo ed il piano terzo.

Per un maggiore dettaglio dello stato manutentivo si rimanda alla documentazione fotografica allegata al presente verbale.

3. Descrizione degli interventi

Per le criticità descritte nel precedente paragrafo, al fine di ridurre il rischio di distacco di elementi dalle facciate, il degradare delle condizioni di salubrità e sicurezza del sito, si ritiene opportuno eseguire, nelle more della definizione della procedura di trasferimento del cespite al patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs. 85/2010, una serie sistematica di opere finalizzate alla messa in sicurezza immediata come di seguito dettagliate.

Mediante l'ausilio di una piattaforma autocarrata con braccio telescopico oltre che di un trabattello mobile, si provvederà, a:

- rimuovere le due vetrature con relativa copertura metallica presente fra il piano secondo e terzo del prospetto ovest della torre, nonché gli altri elementi pericolati aggittanti;
- rimuovere la vegetazione spontanea dalle facciate, dal cornicione e dalle gronde;
- verificare e sostituire laddove necessario le pluviali danneggiate;
- verificare e mettere in sicurezza gli elementi terminali del cornicione con il ripristino dell'impermeabilizzazione dell'estradosso dello stesso, mediante applicazione di malta bicomponente ad elevata elasticità a base cementizia con interposta rete in fibra di vetro;
- rimuovere in maniera controllata e risarcire l'intonaco ammalorato e particolarmente degradato dai prospetti esterni, laddove si renda necessario, avendo cura in ogni caso di tutelare le decorazioni ed il colore così da mantenerne traccia;

Si provvederà inoltre a:

- rimuovere la vegetazione spontanea dalla scala e dal ballatoio di accesso alla torre, nonché dal terrazzo del terzo piano, dalle grondaie e dalle pluviali;
- ripristino spigolo sud-est del parapetto della terrazza al terzo piano;
- impermeabilizzare la superficie del terrazzo al terzo piano compreso il parapetto perimetrale lato interno ed il cordolo sommitale dello stesso, mediante applicazione di malta bicomponente ad elevata elasticità a base cementizia con interposta rete in fibra di vetro;
- rimuovere i materiali ingombranti presenti all'interno di tutti i locali del fabbricato, provvedendo anche alla sanificazione degli stessi;
- rimuovere eventuali vetri rotti dalle finestre e chiuderle tramite gli oscuranti oppure attraverso appositi pannelli in legno;

- revisione di tutti gli infissi sia in legno che in ferro/alluminio, con particolare riguardo di quelli posti agli accessi principali al piano terra, al piano primo e al piano terzo.
- conferire a discarica autorizzata tutto il materiale di risulta.

4. Stima dei costi dell'intervento

È stato redatto specifico computo metrico estimativo, da cui scaturisce un importo dei lavori pari ad € 16.276,33 (sedicimiladuecentosettantasei/33) (rigo A), I.V.A. esclusa, comprensivo di € 6.850,55 (rigo A1.2) per oneri della manodopera soggetti a ribasso ed € 4.575,26 (rigo A1.1 + A2) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, come dettagliatamente stimati nel relativo computo e riportati nella seguente tabella riepilogativa.

A - Importo lavori			
A1	IMPORTO LAVORI		€ 11 860,17
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>		€ 159,10
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>		€ 6 850,55
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)		€ 4 416,16
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 16 276,33
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)		€ 11 701,07

Pertanto l'importo dei lavori, al netto della sicurezza, soggetto a ribasso è pari ad € 11.701,07 (undicimilasettecentouno/07) (A - A1.1 - A2).

Per computare i lavori è stato utilizzato il prezzario LL.PP. Campania 2018 pubblicato sul BURC n. 1 del 2 Gennaio 2018 e determinato nel prezzario regionale dei lavori pubblici anno 2016 con le relative analisi dei prezzi approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 359 del 13/07/2016.

Si precisa che per stimare gli oneri della sicurezza si è fatto riferimento per alcune voci al prezzario LL.PP. Lazio-Abruzzo-Sardegna 2012, attualmente vigente, non trovando un diretto riscontro nel prezzario LL.PP. Campania 2016.

La somma complessiva, come da quadro economico generale, per la realizzazione dell'intervento in argomento ammonta ad € 23.632,51 (ventitremilaseicentotrentadue/51) comprese la somme a disposizione dell'Amministrazione.

Il finanziamento dell'opera in argomento è interamente allocato sul Capitolo 7754 rubricato "Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale".

Elaborati allegati alla relazione

Sono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati grafici:

- Indicazione degli interventi.

I Progettisti

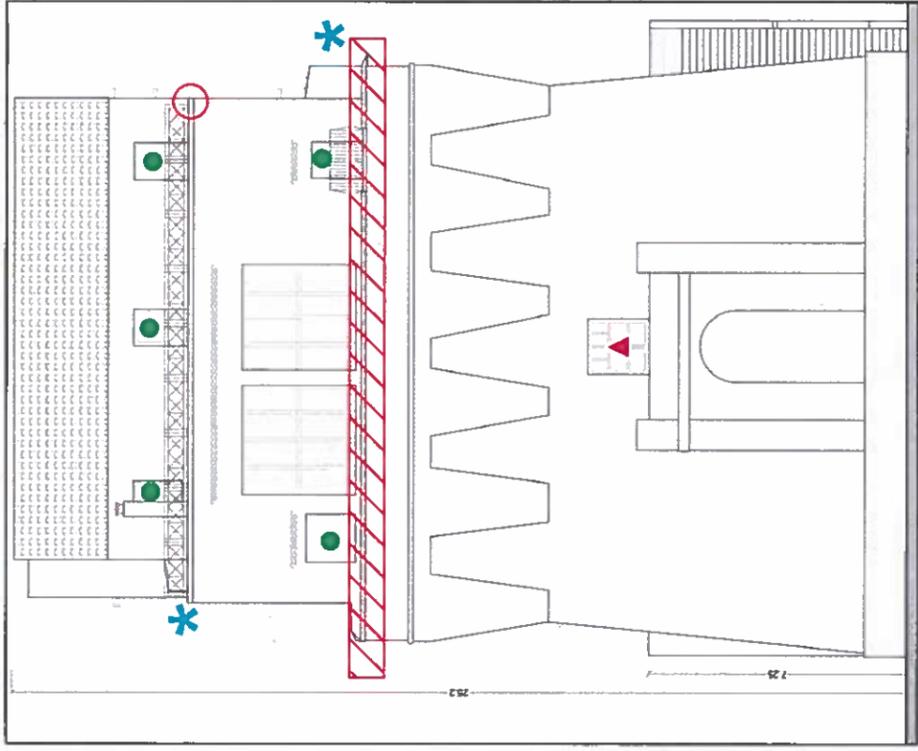
F.to geom. Antonio CIOFFI

Visto Il Responsabile Unico del Procedimento

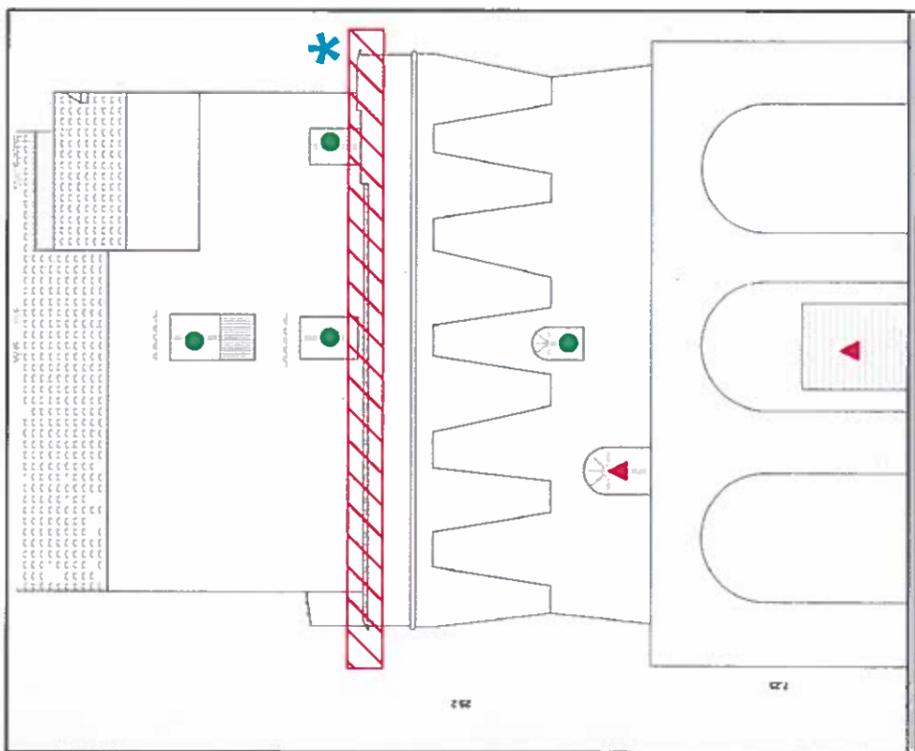
F.to arch. Luca DAMAGINI

Visto Il Direttore Regionale

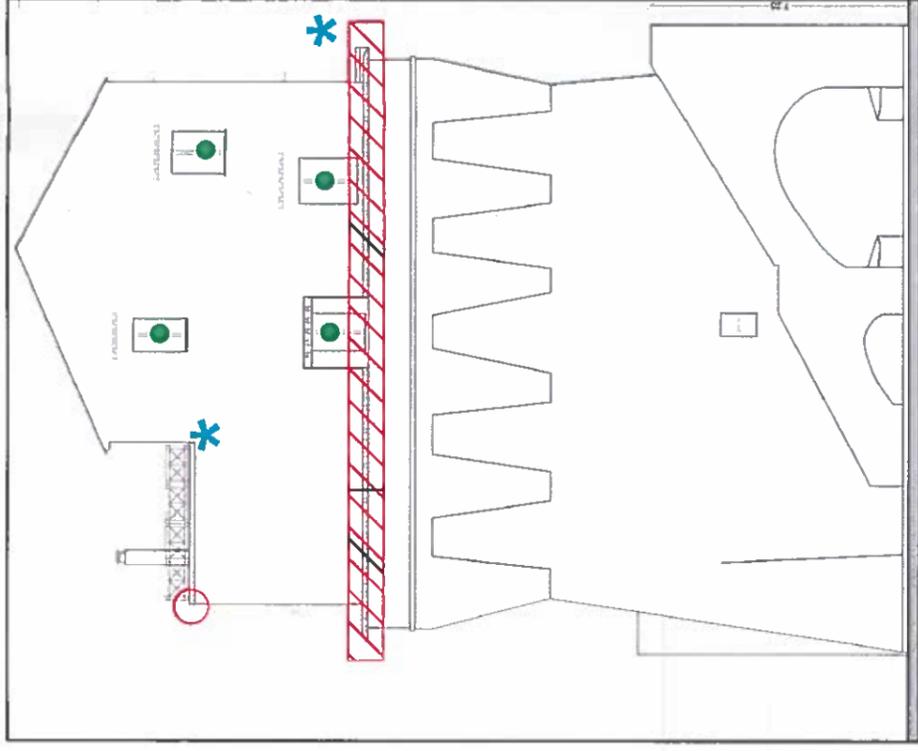
F.to dott. Edoardo MAGGINI



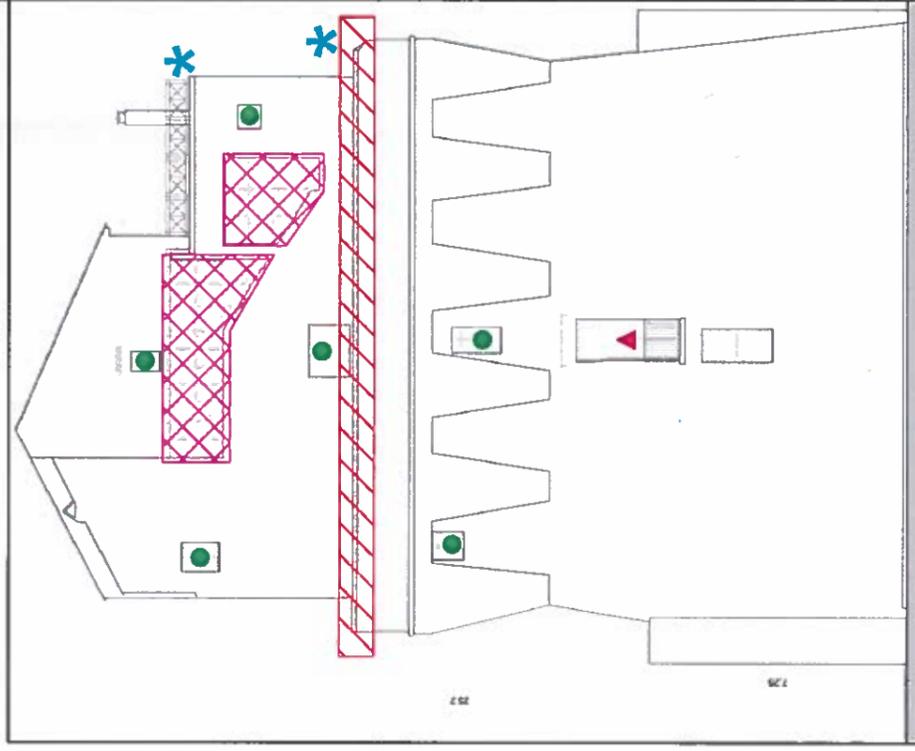
Prospetto Sud



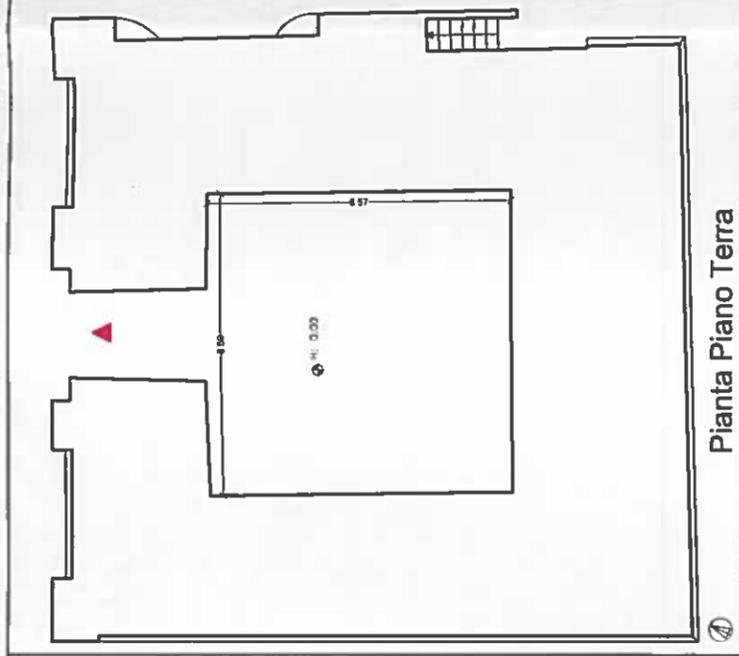
Prospetto Nord



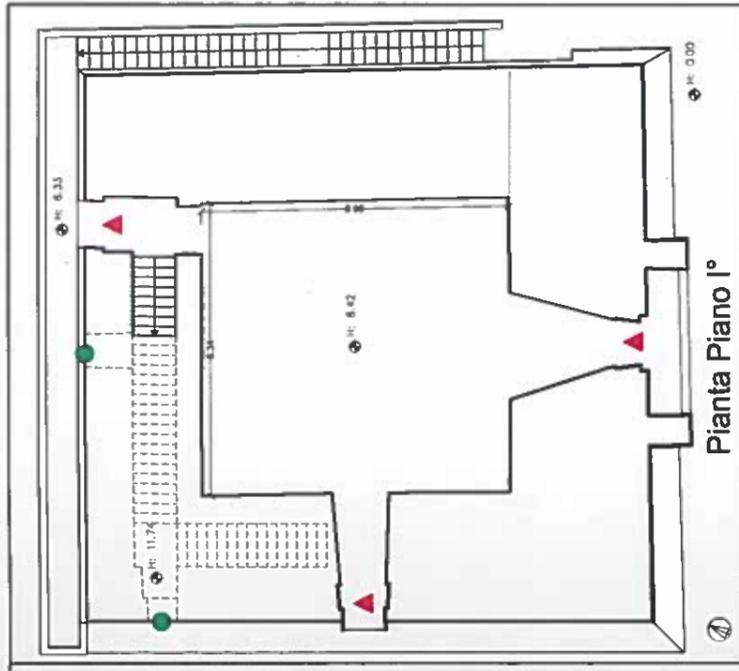
Prospetto Est



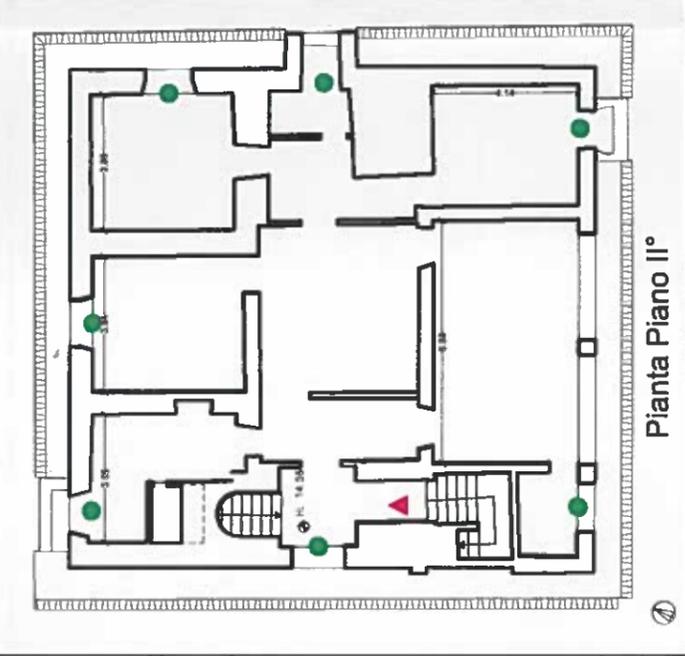
Prospetto Ovest



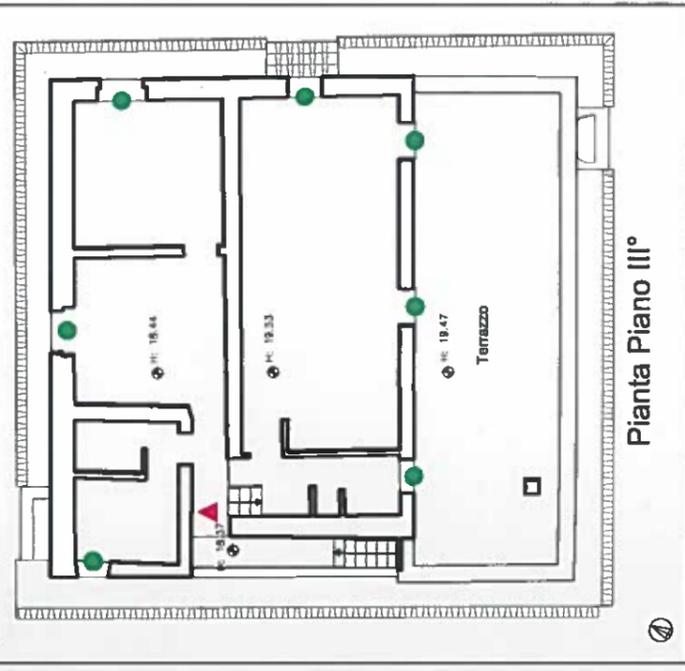
Pianta Piano Terra



Pianta Piano I°



Pianta Piano II°



Pianta Piano III°

 Riparazione/sostituzione coppi ed impermeabilizzazione estradosso cornice.

 Rimozione invetriata e copertura scala Piano I° e III prospettive Ovest.

 Riparazioni di serramenti in ferro.

 Riparazione di infissi esterni.  Ripresa muratura dello spigolo sud-est parapetto Piano III°



SAD0068

"Ex scheda 374 Torre di Vietri sul Mare"
Vietri sul mare (SA) - Marina di Vietri sul Mare