



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

Immobile denominato “Palazzo Fondi” sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell’Agenzia del Demanio.

Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza del prospetto Est.

CIG: 7556431420

CUP: G65118000040005



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		Luglio 2018	



Premessa

In relazione alla segnalazione di disfunzioni manutentive del prospetto Est dell'edificio denominato Palazzo Fondi, sito in Napoli alla via Medina n. 24 di proprietà dell'Agenzia del Demanio, pervenuta a mezzo mail in data 14.06.2018 dalla società Ninetyne, quale utilizzatrice provvisoria del cespite in argomento, l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania - Ufficio del Direttore, in pari data, previo accertamento eseguito in loco da proprio incaricato, notiziava a mezzo mail la UO-STE invitando la stessa di presidiare la questione.

L'immobile denominato "*Palazzo Fondi*", sito in Napoli alla via Medina n. 24, riconosciuto di particolare interesse storico-artistico ai sensi della L. n. 1089/1939, con provvedimento dell'11.12.1968 del Ministro per la Pubblica Istruzione, è stato acquisito al patrimonio immobiliare dell'Agenzia del Demanio per effetto del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29.07.2005.

All'attualità il cespite è utilizzato mediante l'attuazione di un progetto di valorizzazione e riqualificazione temporanea nelle more dell'avvio della fase esecutiva del restauro e risanamento conservativo in programma per destinare lo stesso a sede dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni (AGCOM).

A seguito del sopralluogo effettuato sul bene in data 10.05.2018, con atto prot. n. 2018/10654/DRCAM del 27.06.2018, 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. 2018/10661/DRCAM del 27.06.2018 il geom. Antonio Cioffi, il dott. Emiliano Di Pardo, la dott.ssa Stefania Planeta, il dott. Arturo Simone e il rag. Antonio Velardi, *Collaboratori tecnico-amministrativi*; con atto prot. n. 2018/10663/DRCAM del 27.06.2018, è stato nominato il geom. Antonio Cioffi, *Progettista e Direttore dei lavori*.

1. Descrizione del bene ed inquadramento

Il "Palazzo Fondi" (già palazzo Genzano) è un edificio monumentale di Napoli, ubicato in via Medina.

L'edificio originario fu eretto nel XVIII secolo su commissione del marchese di Genzano Gian Giacomo De Marinis che affidò le decorazioni a Giacomo del Po e a Paolo De Matteis; lo stesso marchese, alla metà del secolo, incaricò del restauro Luigi Vanvitelli, del quale restano il portale con la balaustra del balcone.

Il palazzo fu ulteriormente rimaneggiato nel 1799 e nel 1824, assumendo pertanto l'aspetto attuale grazie al restauro voluto da Maria Costanza De Marinis e dal marito Giuseppe Sansevero di Sangro, principe di Fondi, da cui ne deriva la denominazione. I principi di Fondi conservarono all'interno del palazzo una ricca collezione di quadri appartenuti ai De Marinis, ai Gaetani e ai Sansevero.



Foto storica di via Medina con Palazzo Fondi alle spalle della Fontana del Nettuno.

Agli inizi del Novecento l'edificio in argomento era ancora coperto da un tetto a falde e costituito due piani nobili. Durante il Ventennio, il palazzo divenne sede della Federazione provinciale fascista e Casa del fascio subendo una serie di importanti lavori che ne mutarono l'aspetto. Detti lavori non si limitarono unicamente alla realizzazione del sacrario ai caduti, presente al pianterreno, sul lato sinistro del cortile, ma furono estesi a tutto l'edificio apportando significative modifiche, al fine di adattare la struttura alla nuova funzione. In primo luogo la facciata dell'edificio fu completamente mutata.

Al centro di essa, venne posta una torretta; l'altezza dell'edificio fu aumentata e la copertura fu trasformata completamente: il tradizionale tetto a spioventi fu eliminato e venne realizzato un grande terrazzo con un'imponente balaustra a cui si accedeva da un nuovo piano creato al di sopra del secondo piano nobile. Questo nuovo piano era concluso anch'esso da una copertura piana. I lavori condotti all'interno non stravolsero la distribuzione ottocentesca.

Gli interventi si concentrarono soprattutto nell'ammodernamento dell'aspetto estetico degli interni, con modifiche pesanti relative agli apparati decorativi come la realizzazione di un ambiente con quattro colonne in finto stucco in uno dei grandi saloni del primo piano nobile. Poichè furono le tramezzature che vennero utilizzate per dividere in maniera diversa gli ambienti preesistenti.

Nell'immediato dopoguerra il palazzo divenne sede della Federazione comunista napoletana e in questi anni la facciata dell'edificio fu modificata, con l'eliminazione della torretta con l'orologio e la creazione di una balaustra continua, al fine di cancellare un elemento fortemente legato alla retorica di regime.

Per effetto dell'art. 38 del D.Lgs. Luogotenenziale n.159 del 27 luglio 1944, il complesso immobiliare oggetto del presente elaborato, quale bene del cessato partito nazionale fascista, venne devoluto allo Stato ed utilizzato per finalità pubbliche.

E' stato riconosciuto di particolare interesse storico-artistico ai sensi della L. n. 1089/1939, con provvedimento dell'11.12.1968 del Ministro per la Pubblica Istruzione e allibrato come aliquota della scheda mod.199 n. NAD0088 dei beni di demanio storico artistico siti in provincia di Napoli, unitamente alla consistenza del fabbricato di via San Bartolomeo n.54.

Infine, per effetto del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29.07.2005 è stato acquisito al patrimonio immobiliare dell'Agenzia del Demanio e quindi stralciato dalla consistenza immobiliare della scheda NAD0088.

Il "Palazzo Fondi" è sito in zona assolutamente centrale della Città, tra quelle di maggior pregio architettonico e storico, molto ben servita da arterie viarie principali e secondarie e dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato ha un aspetto imponente con un fronte principale su via Medina di circa 45 m ed ha strutture portanti in robusta muratura tradizionale con solai originari in legno in parte

sostituiti nel tempo con solai misti. Esso è formato da un piano cantinato, un piano rialzato e tre piani superiori intervallati da parziali ammezzati. Detti piani sono serviti da uno scalone principale, rivestito in marmo che termina al 2° piano e da cui prosegue con altra scala adiacente per il soprastante piano ammezzato, e da una scala secondaria, pure rivestita in marmo, dotata di ascensore di più recente impianto installato di lato alla cassa scala dello scalone principale.

Un monumentale portone centrale, fiancheggiato da colonne sormontate da artistici capitelli, dà accesso ad un ampio androne e successivo cortile interno pavimentato e carrabile.

L'edificio ha una semplice facciata ornata da un basamento con mezzanino in bugnato liscio, mentre il corpo superiore presenta due ordini di finestre semplicemente decorate. Le finestre del piano nobile posseggono balconi pronunciati da mensole e sono sormontate da una decorazione a timpano retto da semilesene con metà capitello ionico poste in maniera speculare; al piano superiore invece hanno un semplice contorno in stucco con balconcini lievemente sporgenti. Notevole è la balastra del balconcino centrale in marmo. Il prospetto termina con un possente cornicione scandito da mensole, sul quale spunta una maestosa balastra che percorre tutta la lunghezza della facciata.

Nel cortile c'è una scala settecentesca del Vanvitelli che porta ai piani superiori, affrescati nel XVIII secolo; nell'androne c'è lo stemma dei De Marinis, mentre la struttura del cortile è articolata mediante il tema della serliana.



Palazzo Fondi - prospetto principale



Palazzo Fondi - corte interna

La facciata Est, prospiciente il cortile di proprietà privata accessibile dal civico n. 4 di via Calata San Marco, evidenzia la tipologia costruttiva in muratura di tufo con orizzontamenti originariamente costituiti da volte anch'esse in muratura.



Il fabbricato in esame, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli al foglio POR/2, particella 74 - N.C.T. foglio 139 particella 137 e ai sensi della legislazione vigente ed in particolare del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11.06.2004 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 29 del 14.06.2004, ricade in zona omogenea A "Insediamenti di interesse storico".

2. Stato di fatto

A seguito dello svolgimento delle attività preliminari, è stato effettuato un sopralluogo in data 18.06.2018 al fine di verificare le criticità segnalate ed individuarne eventualmente altre.

Dalla ricognizione effettuata presso la porzione immobiliare oggetto di segnalazione, appare evidente lo stato di particolare degrado in cui versa la stessa, in particolare è stato constatato che:

- gran parte dell'intonaco costituente il rivestimento principale del prospetto risulta diffusamente ammalorato e degradata con rigonfiati che potrebbero cedere in qualsiasi momento;
- gli elementi aggettanti costituenti i balconi risultano danneggiati e deteriorati in più tratti, sia per la loro scarsa impermeabilizzazione degli estradossi che in virtù della presenza di vegetazione di diversa natura e grandezza;
- gli infissi esterni in legno risultano per la gran parte malfunzionanti, mancanti di elementi di telaio e la causa è attribuibile prevalentemente all'azione degli agenti atmosferici. Si precisa che i vetri esistenti in siffatti infissi costituiscono grave pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- inoltre, è evidente anche la scarsa efficienza dell'impermeabilizzazione del solaio piano di copertura, che non garantisce la dovuta protezione dagli agenti atmosferici.

Per quant'altro non espressamente indicato o descritto si rimanda alla visione degli ulteriori allegati tecnici, componenti il presente progetto.

3. Descrizione degli interventi

Per quanto esposto al precedente paragrafo, allo scopo di eliminare una possibile situazione di pericolo, nelle more dell'effettuazione di un definitivo intervento di resaturo dell'intera consistenza dell'edificio, si ritiene opportuno l'installazione su alcune porzioni

del prospetto Est di una rete a maglia fitta, adatta a fermare anche la caduta di piccoli frammenti, opportunamente chiodata alla parete svoltata sulla parte sommitale, nonché sui fianchi laterali, al fine di contenere eventuali future eccezionalità.

L'installazione di tale rete, considerata la particolare posizione del prospetto rispetto alle proprietà limitrofe, nonché il difficile accesso al sito con opere provvisorie comunemente utilizzate, verrà eseguita da operai rocciatori specializzati, che lavoreranno in quota calandosi dalla proprietà dell'Agenzia del Demanio mediante un idoneo sistema di trattenuta in funi in acciaio, con l'adozione di tutti i dispositivi di protezione individuali e collettiva; tale lavorazione verrà eseguita alla stregua di una messa in sicurezza di un costone.

La rete a maglia fitta, dovrà essere in polietilene di tipologia AN0430-5 o comunque di caratteristiche equivalenti o superiori approvati dalla direzione dei lavori.

La rete verrà posta in opera e fissata mediante chiodature con l'ausilio di borchie in materiale plastico ovvero assi in legno per migliorarne l'efficacia ed evitare la fessurazione delle stesse. Nonchè sovrapposte e legate alle ringhiere dei balconi dei vari piani del prospetto.

Le lavorazioni previste saranno quindi:

- realizzazione di un piano di lavoro, mediante tavolati in abete, per la protezione della pavimentazione del cortile di proprietà privata adiacente il prospetto oggetto di intervento;
- installazione idonea linea vita verticale e sistema di ritenuta mediante funi in acciaio per consentire la movimentazione degli operatori sul paramento interessato dalle lavorazioni;
- rimozione della vegetazione spontanea;
- controllo e spicconatura delle porzioni ammalorate del rivestimento del prospetto;
- sigillatura delle parti ed elementi distaccati con ripresa di malta;
- posa in opera della rete di protezione a maglia fitta seguendo le indicazioni del grafico compiegato al presente elaborato;
- ripristino di alcuni infissi esterni danneggiati, prevedendo anche l'inserimento di pannelli in legno a sostituzione degli elementi in vetro mancanti e/o rimossi;
- impermeabilizzare dell'estradosso del balcone del piano II° e III° ammezzato, mediante applicazione di malta bicomponente ad elevata elasticità a base cementizia con interposta rete in fibra di vetro;
- impermeabilizzazione puntuale, con membrana impermeabile, di alcune porzioni del manto di copertura del piano III° ammezzato;
- smobilizzo cantiere e conferimento 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 € 6.820,66 (seimilaottocentoventi/66) (rigo A), I.V.A. esclusa, comprensivo di € 2.855,00 (rigo A1.2) per oneri della manodopera soggetti a ribasso ed € 1.061,46 (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	€	6 026,21
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>	€	267,01
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>	€	2 885,00
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)	€	794,45
A	Importo lavori (A1 + A2)	€	6 820,66
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)	€	5 759,20

Pertanto l'importo dei lavori, al netto della sicurezza, soggetto a ribasso è pari ad € 5.759,20 (cinquemilasettecentocinquantanove/20) (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.

Per quanto concerne le voci dei nuovi prezzi si rimanda alle rispettive analisi prezzo effettuate.

La somma complessiva, come da quadro economico generale, per la realizzazione dell'intervento in argomento ammonta ad € 10.002,05 (diecimiladue/05) comprese la somme a disposizione dell'Amministrazione.

Il finanziamento dell'opera in argomento è interamente allocato sui fondi del bilancio 2018 dell'Agenzia del Demanio alla voce FD2110 - Immobilizzazioni materiali FD21100020 - Terreni e fabbricati.

Elaborati allegati alla relazione

Sono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati grafici:

- Grafico indicazione degli interventi.

Il Progettista

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