



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Campania

CED0042 "Caserma Mezzacapo e Padiglione Maddalena", sito in Capua (CE) alla via Pier della Vigna n.15.

Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'interdizione degli accessi e al decespugliamento delle corti interne



Codice Elaborato	01
Formato	A4

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

Il Direttore Regionale: ing. Paolo MARANCA	Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici: arch. Luca DAMAGINI
Il Responsabile Unico Del Procedimento: ing. Giovanni PICCIRILLO	Il Progettista: ing. Giovanni PICCIRILLO

REVISIONE	NOTE	DATA	SCALA
Rev. 1		Luglio 2020	



Premessa

Con comunicazione del Responsabile dell'Unità Organizzativa NA2 è stata segnalata ai Servizi Tecnici della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio la necessità di eseguire interventi di interdizione degli accessi, rimozione dei rifiuti e materiali ingombranti e decespugliamento delle corti interne presso l'immobile demaniale denominato CED0042 "Caserma Mezzacapo e Padiglione Maddalena", sito in Capua (CE) alla via Pier della Vigna n.15. Con atto prot. n. 2020/12158/DRCAM del 23/09/2020, è stato nominato l'ing. Giovanni Piccirillo quale *Responsabile Unico del Procedimento (RUP)*, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori in argomento. Con il medesimo atto lo stesso ingegnere è stato nominato *Progettista e Direttore dei Lavori*.

1. Descrizione del bene ed inquadramento

L'immobile denominato "Caserma Mezzacapo e Padiglione Maddalena", sito in Capua (CE) alla via Pier Della Vigna 15, è annoverato fra i beni del Demanio dello Stato – Ramo Difesa fin dall'impianto del nuovo Catasto, è identificato con la scheda CED0042 dei beni di interesse storico artistico di proprietà dello Stato siti in provincia di Caserta, in quanto riconosciuto di particolare pregio ai sensi della L. n. 1089/39 con provvedimento del 04.04.1987 del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali. Le origini del compendio coincidono con la fondazione, ad opera di Bartolomeo di Capua, in età di Carlo II d'Angiò, della Chiesa in onore della Maddalena e dell'omonimo Ospedale. Dal 1451 al 1960 dette strutture furono adibite a convento degli Agostiniani, ai quali si devono alcuni ampliamenti come la costruzione del chiostro. Con la soppressione degli Ordini religiosi del 1812, anche le strutture conventuali vennero assegnate ai beni militari.

La consistenza demaniale in oggetto si identifica in un complesso immobiliare di vecchia costruzione, costituito da corpi di fabbrica a corti interne che si differiscono in altezza e rifiniture, posto nel centro storico del Comune di Capua (CE) e confinante ad est con via Pier Della Vigna, mentre con aliena proprietà a nord, a sud ed ovest. La tipologia costruttiva prevalente è in muratura tufacea portante, con solai in parte in legno ed in parte a volta. Mentre la copertura, è in parte a tetto con coppi su orditura in legno e in parte piana rivestita con asfalto minerale.

Detto cespite, risulta censito nel N.C.T. del Comune di Capua (CE), al foglio 52 particella 758, mentre nel N.C.E.U. del stesso Comune censuario, al foglio 52 particella 758 subalterno 1, categoria B/1, consistenza 7.720 mc (Padiglione Maddalena); subalterno 2, categoria B/1, consistenza 28.168 mc (ex Caserma Mezzacapo). Entrambi in ditta Demanio dello Stato, Ramo Difesa.

Ai sensi della legislazione vigente ed in particolare dell'art. 18, comma terzo della Legge n. 47 del 28.02.1985 e del vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera n. 30 del 31.07.1972 ed approvato in data 26.10.1976 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 3889, la proprietà statale ricade in zona omogenea A "Centro Storico" del Comune di Capua.

Detto complesso immobiliare, provvisoriamente dismesso dall'uso governativo del Ministero della Difesa in data 28.05.1947 e definitivamente in data 25.03.1966, successivamente è stato consegnato in via temporanea al Comune di Capua per il periodo dal 23.01.1980 al 03.08.1999 dall'U.T.E. di Caserta, giusta verbale di consegna provvisoria di cui al prot. n. 352/I/171 del 23.01.1980.

Le unità immobiliari costituenti l'immobile denominato Padiglione Maddalena sono state caratterizzate negli anni dalla presenza di occupazioni senza titolo da parte di più soggetti. A seguito dell'attività di vigilanza dell'Agenzia del Demanio, nell'arco del 2019 è stato avviato l'iter per l'effettuazione degli sgomberi ai sensi dell'art.823 del c.c. di detti locali.

L'esigenza manutentiva segnalata mira pertanto ad evitare che gli immobili liberati a seguito delle attività di sgombero siano nuovamente occupati senza titolo dagli stessi soggetti o altri.

In data 02/07/2020, in occasione del sopralluogo propedeutico alla definizione degli interventi, è stato possibile appurare l'occupazione, ancora in essere, di 3 unità immobiliari.

A seguito di interlocuzione con l'Unità Organizzativa NA2, si è deciso di procedere con urgenza, nonostante le occupazioni, ad un primo intervento di interdizione degli accessi delle unità immobiliari libere, rimandando poi ad un nuovo intervento l'interdizione dell'intero immobile.

Lo stato occupazionale dell'immobile, seppur senza titolo, ha comportato l'implementazione in fase progettuale di tutte le misure necessarie all'eliminazione/riduzione delle interferenze tra le lavorazioni e gli occupanti.

2. Stato di fatto

L'intero cespite demaniale riversa in cattive condizioni manutentive e presenta uno stato di degrado diffuso.

La porzione del compendio denominata "Caserma Mezzacapo" è stata interessata nel corso degli ultimi anni da una serie di interventi edilizi finalizzati alla messa in sicurezza. Gli interventi effettuati hanno riguardato i prospetti esterni e le zone in adiacenza di altri fabbricati al fine di scongiurare situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità. In particolare, è stata consolidata una partizione verticale di muratura, della porzione ovest del suddetto fabbricato, oltre al ripristino ex novo del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche mediante pulizia ed impermeabilizzazione del terrazzo di copertura. Lungo il prospetto aggettante su via Pier Della Vigna è stato installato un ponteggio fisso con mantovane per contenere la caduta di calcinacci, cornicioni e tegole. Tale ponteggio è stato poi rimosso nell'arco del 2017 con la realizzazione di contestuali interventi di messa in sicurezza dei cornicioni, degli elementi aggettanti, dell'intonaco in distacco, e della copertura. Sono state predisposte chiusure mediante opere murarie di alcune aperture presenti sul prospetto, per impedire l'accesso ad estranei, ed è stato riadattato il portone di ingresso in modo da garantire maggiore sicurezza nei confronti di effrazioni esterne.



Allo stato attuale i locali interni, così come le coperture, risultano totalmente fatiscenti:



Le corti interne risultano invase da rovi e vegetazione oltre che da una cospicua presenza di rifiuti solidi urbani e calcinacci:



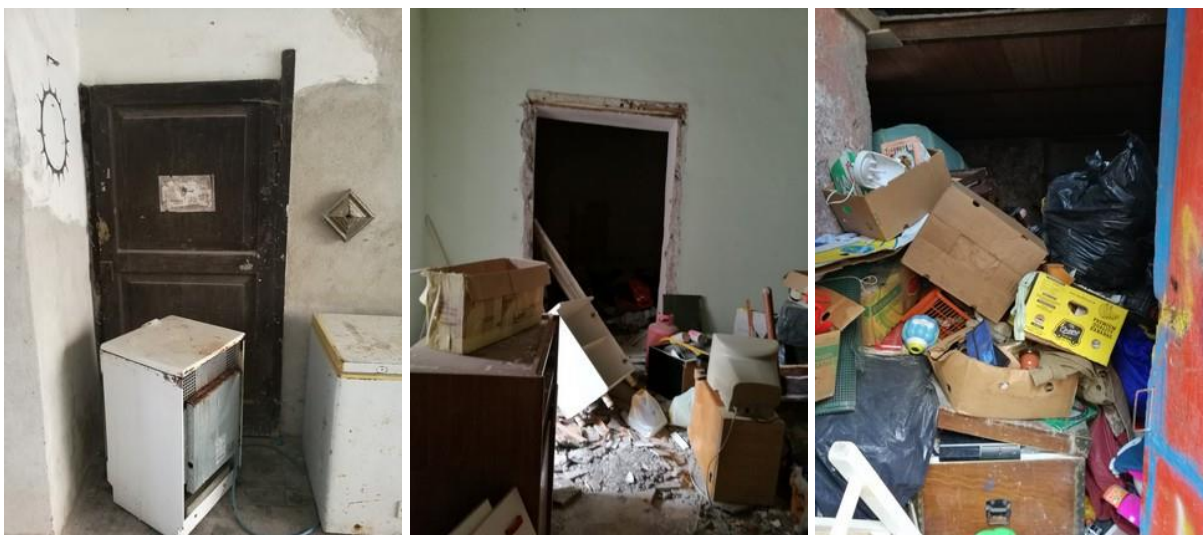
La folta vegetazione presente non ha consentito un'ispezione globale del bene e pertanto non è stato possibile esaminare tutti i fabbisogni manutentivi.

In corrispondenza della porzione su strada del terzo impalcato sono presenti calcinacci e tegole in precarie condizioni statiche e vegetazione:



La porzione del compendio denominata “Padiglione Maddalena” all’attualità presenta 3 occupazioni abusive di altrettante unità immobiliari, pertanto non è stato possibile ultimare l’ispezione dell’intera consistenza. L’immobile versa in mediocri condizioni manutentive e necessita di interventi puntuali che non sono stati valutati nella presente progettazione. L’intervento prospettato mira esclusivamente all’interdizione degli accessi e allo smaltimento dei rifiuti presenti nelle unità immobiliari libere, e rappresenta il primo passo per l’intero sgombero del bene.





3. Descrizione dell'intervento

L'intero cespite demaniale necessita di interventi edilizi mirati alla conservazione del bene la cui definizione completa non può prescindere da un primo intervento da effettuarsi con urgenza, che mira a garantire la fruibilità dei luoghi, a scongiurare ulteriori occupazioni abusive; nonché ad eliminare concreti rischi per la pubblica e privata incolumità anche per le carenti condizioni igienico sanitarie.

Pertanto l'intervento puntuale di progetto riguarda le seguenti attività:

Caserma Mezzacapo:

- cernita e accatastamento in apposita area dei rifiuti solidi urbani e calcinacci presenti nel giardinetto interno per le conseguenti attività di trasporto a rifiuto;
- decespugliamento, abbattimento di arbusti selvatici e dei rovi presenti nella corte interna mediante l'ausilio di mezzi meccanici;
- decespugliamento manuale o con piccoli mezzi meccanici del giardinetto interno e delle vie di accesso ai locali interni del bene;

- rimozione di tegole e calcinacci in precarie condizioni statiche presenti nella porzione su strada del terzo impalcato, con contestuale pulizia e decespugliamento dell'intera area;
- trasporto a rifiuto;

Padiglione Maddalena:

- cernita e accatastamento in apposite aree dei rifiuti ingombranti, dei rifiuti solidi urbani e dei calcinacci presenti nei locali occupati in passato senza titolo;
- realizzazione di parete muraria di chiusura in blocchetti squadrate di tufo in corrispondenza degli accessi ai locali interni (così come indicato nell'elaborato grafico) al fine di scongiurare intrusioni abusive;
- trasporto a rifiuto;

Ulteriori dettagli (qualitativi e quantitativi) delle lavorazioni sono desumibili dal computo metrico (cfr. Elaborato 03_CME).

Fattibilità dell'intervento

L'intervento a farsi ricade in proprietà dello Stato.

Per quanto riguarda la necessità di preventiva acquisizione di autorizzazioni/pareri/nulla-osta/ecc., si rimanda all'apposito successivo paragrafo (cfr. § 9).

4. Cronoprogramma dei lavori

Per l'esecuzione delle opere previste in progetto si sono stimati 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

Il dettaglio dell'articolazione temporale delle varie fasi, suddivise in "macro" lavorazioni, è riportato nell'apposito elaborato, cui espressamente si rimanda.

5. Stima dei costi dell'intervento

È stato redatto specifico computo metrico estimativo, da cui scaturisce un importo dei lavori, a misura, pari ad € 27.173,17 (ventisettemilacentosettantatre/17) (rigo A), I.V.A. esclusa, comprensivo di € 2.504,53 (rigo A2) per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso, come dettagliatamente stimati nel relativo computo e riportati nella seguente tabella riepilogativa.

A - Importo Lavori			
A1	Importo lavori		€ 24.668,64
A1.1	<i>di cui per la sicurezza intrinseca</i>		€ 266,14
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>		€ 6.563,41
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)		€ 2.504,53
A	Importo lavori comprensivo della sicurezza (A1 + A2)		€ 27.173,17
	Importo lavori soggetto a ribasso (A - A2)		€ 24.668,64

Pertanto l'importo dei lavori, al netto della sicurezza, soggetto a ribasso è pari ad € 24.668,64 (ventiquattromilaseicentosessantotto/64) (A - A2).

Per computare i lavori è stato utilizzato il Prezzario LL.PP. Campania 2020 di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 186 del 21.04.2020. Per quanto concerne le voci in esso non contemplate sono stati formulati nuovi prezzi, per i quali sono state redatte specifiche analisi cui si rimanda.

Si precisa che per "sicurezza intrinseca" (rigo A1.1) si intendono gli oneri sostenuti da ciascun operatore economico per garantire la sicurezza aziendale e pertanto rientranti nelle spese generali, assoggettabili a ribasso. Mentre i "costi della sicurezza speciali" sono quelli sostenuti per l'eliminazione dei rischi vari da interferenza e specifici per il cantiere in argomento, stimati

nell'apposito computo dei costi della sicurezza speciali (rigo A.2), pertanto non soggetti a ribasso.

I prezzi unitari delle singole voci facenti parte del computo della sicurezza speciale, in applicazione del paragrafo 11.c delle Avvertenze Generali del Prezzario LL.PP. Campania 2020, sono stati ridotti dell'aliquota del 10% relativa all'utile d'impresa.

Si precisa inoltre che per stimare alcune voci di prezzo relative alle lavorazioni e ai costi della sicurezza si è fatto riferimento al prezzario LL.PP. Lazio-Abruzzo-Sardegna 2012, attualmente vigente, non trovando un diretto riscontro nel prezzario LL.PP. Campania 2020.

I costi della sicurezza relativi a misure emergenziali legate al COVID19, non necessarie nelle normali condizioni di lavoro (cioè in assenza di circostanze emergenziali), sono stati desunti da una nuova analisi prezzo.

La somma complessiva, come da quadro economico generale, per la realizzazione dell'intervento in argomento ammonta ad € 42.499,86 (euro quarantaduemilaquattrocentonovantanove/86) comprese le somme a disposizione dell'Amministrazione.

6. Forme e fonti di finanziamento

Il finanziamento per la spesa di cui innanzi è interamente allocato, nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate all'Agenzia del Demanio, sul Capitolo 7754 del Bilancio dello Stato, rubricato *"Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale"*.

7. Misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavoratori

Sulla base della valutazione qualitativa e quantitativa delle lavorazioni comprese nel presente progetto, per il relativo appalto:

- non è prevista all'interno del cantiere la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea; per cui, ai sensi dell'art. 90, comma 3 del D.Lgs. 81/2008, non è richiesta la designazione del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione;
- inoltre la durata dei lavori presunta non è superiore a 200 uomini/giorno (e, per quanto sopra, all'interno del cantiere si trova ad operare un'unica impresa);

per cui, ai sensi dell'art. 99, comma 1 del D.Lgs. 81/2008, non sussiste l'obbligo di trasmissione della notifica preliminare.

L'impresa esecutrice dei lavori dovrà redigere, come previsto dall'art. 217 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., entro trenta giorni dall'aggiudicazione dei lavori e comunque prima della consegna degli stessi il Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.).

Il progettista ha comunque individuato le misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavoratori, quantificandone i costi, non soggetti a ribasso, valutati attraverso computo metrico estimativo (cfr. § 4 e cfr. Elaborato 07_CME_CSS). Le lavorazioni dovranno avvenire secondo le disposizioni del D.Lgs. 81/08.

E' prevista l'installazione di apposita recinzione provvisoria e l'installazione di transenne di delimitazione. Durante le lavorazioni dovrà essere delineato un percorso per l'accesso degli operai, separato dal percorso d'accesso degli altri fruitori dell'immobile. L'area di stoccaggio dei materiali dovrà essere idoneamente recintata e accessibile esclusivamente agli addetti ai lavori. Ulteriori dettagli (qualitativi e quantitativi) delle lavorazioni e delle scelte progettuali riguardanti la sicurezza sono desumibili dal computo metrico della sicurezza (cfr. Elaborato 07_CME_CSS).

In considerazione dei provvedimenti nazionali e regionali in materia di sicurezza sanitaria COVID-19 sono previsti ulteriori adempimenti necessari a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro. E' previsto l'utilizzo di dispositivi di protezione individuali non necessari in condizioni

non emergenziali, la sanificazione giornaliera delle attrezzature e dell'abbigliamento di tutto il personale, la sanificazione giornaliera delle aree comuni (quali spogliatoi, wc, ecc.) e altri adempimenti, descritti nell'apposita analisi prezzo, in accordo con i protocolli di regolamentazione per il contenimento della diffusione del COVID-19 nei cantieri edili.

Autorizzazioni/pareri/nulla-osta

L'intervento in urgenza è finalizzato a scongiurare ulteriori occupazioni abusivi del bene vincolato e a salvaguardare la pubblica e privata incolumità, pertanto ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. n. 42/2004 verrà inviata una comunicazione alla soprintendenza riguardante gli interventi provvisori indispensabili. Verrà inoltre inviata la comunicazione di inizio lavori all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua.

**Il Responsabile Unico del Procedimento e
Progettista**

f.to ing. Giovanni PICCIRILLO

Visto

Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici

f.to arch. Luca DAMAGINI
