



AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Regionale Campania

SAD0112 "Palazzo Bifani" sito in Torraca (SA) alla via Roma, 6.

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

CIG: 7712829BD4

CUP: G15I18000610001



PROGETTO ESECUTIVO

Codice Elaborato	<b>01</b>	Descrizione	<b>RELAZIONE TECNICA</b>
Formato	<b>A4</b>		

Il Direttore Regionale: <b>dott. Edoardo MAGGINI</b>	Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici: <b>arch. Luca DAMAGINI</b>
Il Responsabile Unico del Procedimento: <b>arch. Luca DAMAGINI</b>	Il Progettista: <b>ing. Salvatore STEFANILE geom. Antonio CIOFFI</b>

REVISIONE	NOTE	DATA	SCALA
<b>Rev. 0</b>		<b>Novembre 2018</b>	





---

## Premessa

Il Sindaco del Comune di Torraca, con atto acquisito al protocollo dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania n. 10096 del 18.06.2018, chiedeva il trasferimento al patrimonio Comunale della titolarità dell'immobile demaniale, denominato "Palazzo Bifani", ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 85/2010 e s.m.i.. Con il medesimo atto, evidenziando dei pericoli per la pubblica e privata incolumità derivanti dalle carenze manutentive del fabbricato, diffidava l'Agenzia del Demanio ad attivare gli interventi necessari alla messa in sicurezza.

L'immobile denominato "*Palazzo Bifani*", sito in Torraca (SA) alla via Roma n. 6, è stato acquisito in proprietà allo Stato con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lagonegro R.G. 17/2012 del 06.06.2017, devoluzione ex lege allo Stato (Art. 565, 586, 827 CC - Immobili vacanti).

Lo stesso cespite, censito con la scheda SAD0112 dei beni di interesse storico artistico di proprietà dello Stato, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute, mediante provvedimento n. 50 del 28.03.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania.

All'attualità il cespite risulta inutilizzato.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sul bene in data 06.07.2018 e 16.10.2018, con atto prot. n. 2018/18846/DRCAM del 16.11.2018, 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. 2018/19206/DRCAM del 22.11.2018 sono stati nominati l'ing. Salvatore Stefanile e il geom. Antonio Cioffi, *Progettisti*; il geom. Antonio Cioffi *Direttore dei lavori*.

## 1. Descrizione del bene ed inquadramento

La proprietà demaniale è parte integrante del centro storico cittadino di Torraca (SA). Ubicata in Via Roma, più precisamente nel tratto che si innesta alla Piazza IV Novembre e alla Strada Provinciale n.16, è posta nelle immediate vicinanze della Parrocchia di San Pietro e della Casa Comunale.



Si tratta di un edificio a pianta rettangolare su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, la cui destinazione prevalente era ad abitazione.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muri di bozze di arenaria allettati con malta di calce ed in alcune porzioni ripresa con malta cementizia. Si distinguono i cantonali

realizzati con blocchi di dimensioni maggiori che realizzano l'ammorsatura tra le pareti perimetrali.

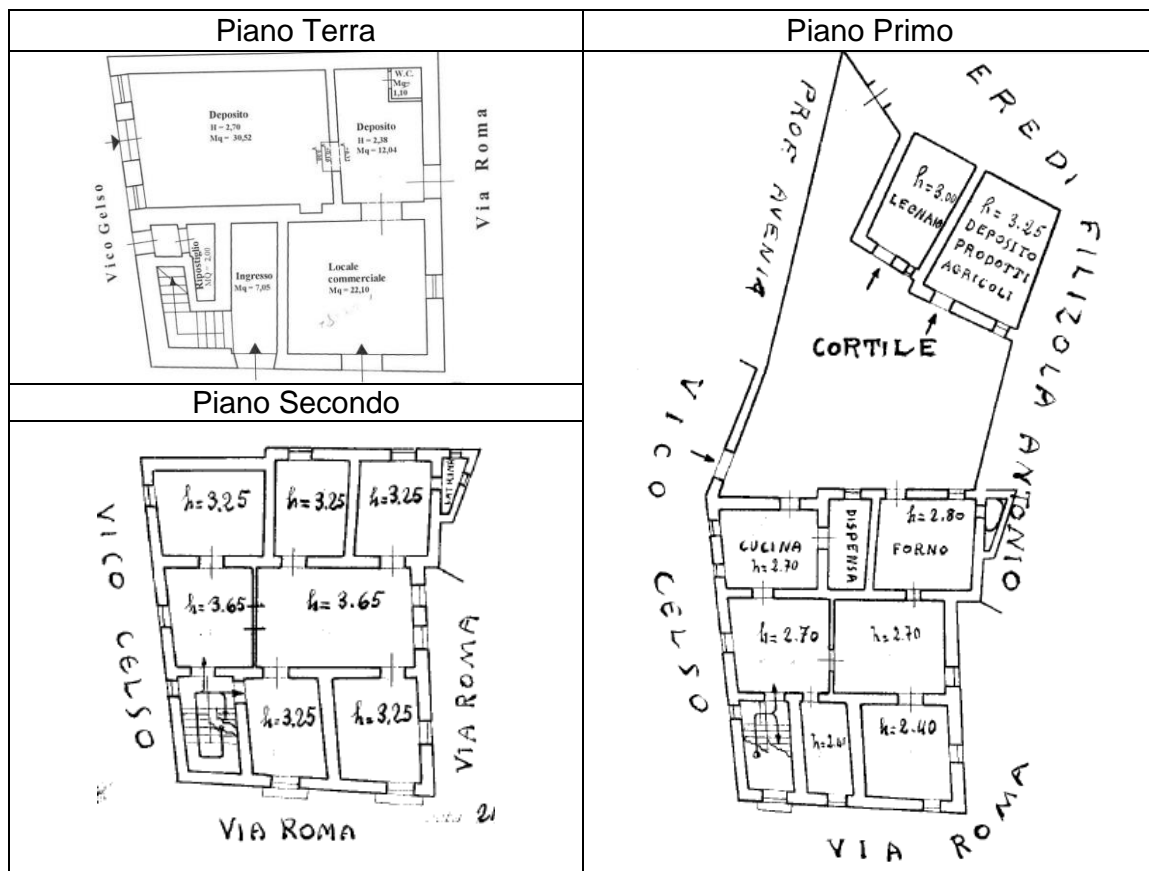
Il solaio del piano terra è in travi e tavolame di legno, diversamente dai solai del piano primo e secondo, che sono in laterocemento di recente rifacimento. La copertura a falde è realizzata con struttura in legno e tegole in coppi.

L'elemento di collegamento verticale si identifica in una scala a doppia rampa, decentrata rispetto all'asse planimetrico, accessibile dal portone in legno prospiciente via Roma, contraddistinto da un importante portale lapideo ad arco. La scala è realizzata principalmente in blocchi di pietra ad eccezione delle ultime rampe che risultano in cemento armato.

I prospetti est e nord dell'edificio, conservano parziali decorazioni la cui tipologia è riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato, da collocarsi tra la fine del '700 e gli inizi dell'800 con rimaneggiamenti effettuati nel corso del '900, caratterizzati da bugne nei balconi con balaustre in ghisa che poggiano su lastre di marmo, rette da mensole in medesimo materiale. Le aperture, dotate di infissi in legno, sono evidenziate da semplici fasce a stucco; il cornicione terminale è del tipo a dentelli.

Fanno parte della consistenza immobiliare in argomento sia un'area scoperta, quale estensione a corte del lato ovest del primo piano del fabbricato, servita anche da un ingresso pedonale posto lungo vico Gelso, sia due locali deposito, facenti parte del piano terra di un fabbricato la cui maggiore consistenza risulta di altra proprietà, accessibili dalla predetta area a corte.

Al fine di identificarne la distribuzione degli ambienti che compongono la proprietà demaniale, si riportano le piante reperite agli atti d'ufficio.



---

Il cespite confina a sud con vico Gelso ed altre proprietà identificate al NCT fg. 4 p.lle 279 e 278; a nord con via Roma ed altre proprietà identificate al NCT fg. 4 p.lle 275 e 276; ad est con Via Roma; ad ovest con altre proprietà identificate al NCT fg. 4 p.lle 275 e 277.



Risulta catastalmente identificato nel Comune di Torraca (SA) come segue:

- Catasto Terreni:  
foglio 4 particella 280
- Catasto Fabbricati  
foglio 4 particella 280 sub. 1, 2.  
foglio 4 particella 275 sub. 1.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Torraca (SA) in cespite in argomento ricade in zona omogenea "R" centro storico sottoposta a Recupero edilizio secondo quanto dettato dal Piano di recupero.

## **2. Stato di fatto**

Dai sopralluoghi effettuati in data 06.07.2018 e 16.10.2018 è stato constatato l'evidente stato di totale abbandono ed incuria della struttura, derivante inevitabilmente dal lungo periodo di inutilizzo della stessa.

I locali del piano terra, accessibili esclusivamente da via Roma e da Via Gelso, sono privi di pavimentazione e presentano intonaci ammalorati dall'umidità.

I locali del piano primo, anch'essi trovati in totale stato di abbandono, presentano infissi esterni deteriorati ed in parte mancanti, pavimenti e rivestimenti sconnessi e privi di legante. I soffitti, allo stato, si presentano non intonacati nella parte dell'intradosso, con copiose zone di effluorescenze di umidità, causate dalle infiltrazioni di acqua meteorica.

L'area pertinenziale, destinata a corte, risulta invasa da una folta vegetazione spontanea, concentrata per lo più a ridosso del prospetto ovest dell'edificio demaniale e dell'accesso pedonale da vico Gelso, il cui portoncino è stato trovato divelto. Inoltre, l'essenza arborea presente in prossimità del cantonale nord-ovest del fabbricato risulta essiccata e pericolante.

I due depositi prospicienti all'interno del cortile, sebbene siano stati interessati da alcuni lavori di ammodernamento, si presentano anch'essi in stato di degrado e abbandono, privi di infissi esterni.

---

Alcuni ambienti del piano secondo presentano le stesse caratteristiche di conservazione e manutenzione dei piani inferiori.

La copertura, costituita da travi in legno e piccola orditura su cui è alloggiato il manto in coppi, presenta varie sconessioni ed avvallamenti, in corrispondenza dei quali si rilevano evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche.

I prospetti dell'edificio sono in gran parte caratterizzati da fenomeni di distacco del rivestimento dovuto all'ammaloramento dell'intonaco per la mancanza di idoneo sistema di allontanamento delle acque meteoriche dalla copertura, tramite grondaie e pluviali.

E' stata notata un'importante lesione passante nella muratura del vano scala, posta in corrispondenza dello spigolo sud-est, che divide la stessa in due macroblocchi. La stessa criticità interessa anche alcuni tratti della muratura sommitale dello spigolo nord-ovest, nonché parte del prospetto nord.

Risultano, altresì, visibili dei distacchi di porzioni del cornicione, degli elementi di decoro ed in aggetto dei prospetti, nonché, delle tegole presenti in copertura e sui muri perimetrali della corte e dei vetri lesionati degli infissi esterni.

Al fine di contenere eventuali danni ai passanti, il Comune di Torraca ha provveduto ad inibire il transito con l'installazione di una recinzione provvisoria, in corrispondenza del prospetto est del fabbricato demaniale a ridosso di Via Roma.

All'interno del fabbricato, risultano presenti gli arredi e antiquario di vario tipo, oltre ad un fondo librario appartenuto ad Achille Bifani, costituito da storici manoscritti e pubblicazioni databili dal tardo '700. I beni mobili ritenuti di valore economico, sono dettagliatamente riportati nell'inventario rep. nn. 1938,1972, 2094 redatti dal notaio Giuseppina Di Novella, con indicazione del valore economico e numero progressivo degli elementi che lo costituiscono.

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

### **3. Descrizione degli interventi**

Nelle more della definizione della procedura di trasferimento del cespite al patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs. 85/2010 e s.m.i., per le criticità descritte nel precedente paragrafo, per la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, nonché per la preservazione del fabbricato, si ritiene opportuno eseguire una serie sistematica di opere finalizzate alla messa in sicurezza dell'involucro esterno dello stesso.

Dette opere riguarderanno, principalmente, l'eliminazione degli elementi pericolanti dai prospetti e dalla copertura e la bonifica della corte interna, oltre all'installazione di una rete a maglia fitta sui prospetti prospicienti le pubbliche vie nonché un telo in PVC sulla copertura a falde.

Sono state previste, inoltre, delle opere provvisionali di messa in sicurezza con specifico riferimento alle "Schede tecniche opere provvisionali per la messa in sicurezza post-sisma da parte dei vigili del fuoco" - Ministero dell'Interno - Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco - Nucleo Coordinamento Opere Provvisionali.

Per l'esecuzione dell'intervento, ai fini di quanto previsto dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i., è stato previsto l'impiego di una piattaforma telescopica articolata autocarrata, di linee vita temporanee e di ponteggi da installare esternamente al fabbricato, nonché di un trabbattello.

Tutte le lavorazioni previste si possono di seguito sintetizzare in:

- rimozione della vegetazione spontanea presente nella corte interna e abbattimento dell'essenza arborea essiccata;

- spicconatura di porzioni del rivestimento dei prospetti particolarmente ammalorato, nonché la sigillatura di alcuni distacchi con ripresa di malta;
- rimozione degli infissi divelti e chiusura delle finestre e dei vani esterni mediante inserimento di pannelli in legno;
- puntellatura, ripresa di muratura e sbadacchiature, secondo le indicazioni contenute nei grafici di progetto;
- rimozione della pluviale zincata esistente sul prospetto principale;
- riprofilatura della parte sommitale dei muri di delimitazione della corte interna;
- chiusura in muratura di alcuni vani di accesso al fabbricato e alla corte, prospicienti Vico Gelso;
- fornitura e posa in opera di porte in acciaio a chiusura dei locali deposito a piano terra, facenti parte della maggiore consistenza di altra proprietà e prospicienti la corte interna.

Si provvederà, inoltre:

- alla posa in opera di un telo in PVC sulla copertura a falde, con eventuale inserimento di assi di legno a supporto onde evitare fenomeni di avvallamento dello stesso;
- alla posa in opera della rete di protezione a maglia fitta sui prospetti del fabbricato a ridosso delle pubbliche vie, secondo le indicazioni contenute nei grafici di progetto;
- a 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 € 34.337,14 (trentaquattromilatrecentotrentasette/14) (rigo A), I.V.A. esclusa, comprensivo di € 10.450,59 (rigo A1.2) per oneri della manodopera soggetti a ribasso ed € 8.456,88 (rigo A1.1 + A2) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, come dettagliatamente stimati nel relativo computo e riportati nella seguente tabella riepilogativa.

<b>A - Importo lavori</b>			
A1	IMPORTO LAVORI	€	26 499,14
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>	€	618,88
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>	€	10 450,59
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)	€	7 838,00
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>	<b>€</b>	<b>34 337,14</b>
	<b>Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)</b>	<b>€</b>	<b>25 880,26</b>

Pertanto l'importo dei lavori, al netto della sicurezza, soggetto a ribasso è pari ad € 25.880,26 (venticinquemilaottocentottanta/26) (A - A1.1 - A2).

Per computare i lavori è stato utilizzato il prezziario LL.PP. Campania 2018 pubblicato sul BURC n. 1 del 2 Gennaio 2018 e determinato nel prezziario 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 prezziario LL.PP. Lazio-Abruzzo-Sardegna 2012, attualmente vigente, non trovando un diretto riscontro nel prezziario 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 ammonta ad € 45.797,68 (quarantacinquemilasettecentonovantasette/68) comprese la somme a disposizione dell'Amministrazione.

Il finanziamento dell'opera sarà 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**

Fanno parte integrante della presente relazione gli elaborati grafici (EG.01, EG.02, EG.03), riportanti lo stato di fatto e le indicazioni degli interventi.

**I Progettisti**

F.to ing. Salvatore STEFANILE

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_