



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

AVB0353 "Immobili devoluti allo Stato in danno dei Sigg. Abate Giovanna e Varrecchia Giuseppe" sito in San Martino Valle Caudina (AV) alla via Cerro.

Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza del bene.

CIG:

CUP:



PROGETTO ESECUTIVO

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: arch. Angelo CARILLO	Il Progettista: arch. Angelo CARILLO

REVISIONE	NOTE	DATA	SCALA
Rev. 0		Ottobre 2019	



Premessa

Lo Stato risulta proprietario dell'immobile devoluto per debito di imposta in danno dei Sigg. Abate Giovanna e Varrecchia Giuseppe, sito in San Martino Valle Caudina alla via Cerro e censito tra i beni appartenenti al patrimonio disponibile con l'identificativo AVB0353.

Tale devoluzione è avvenuta a seguito di:

- verbale di mancata vendita al terzo incanto e decreto di devoluzione di beni invenduti allo Stato del 02.02.1999 rep. 7030 – Pretura Circondariale di Avellino – Sezione distaccata di Cervinara (AV);
- nota di trascrizione del decreto di devoluzione allo Stato rep. 7030/98 del 10.02.1999.

L'assunzione al Patrimonio dello Stato in data 22.04.2015 ha riguardato esclusivamente le aree del lotto, in quanto per gli edifici non è stato possibile reperire i relativi titoli abilitativi, nonostante la richiesta inviata all'Ufficio Tecnico Comunale da questa Direzione Regionale (nota prot. n. 2014/3806/DRCAM-STAFF del 23.03.2014) e numerosi solleciti telefonici che, ad oggi, non hanno avuto un riscontro.

Con atto acquisito al protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania n. 2261 del 16.02.2016, il Comandante della Polizia Municipale di San Martino Valle Caudina ha comunicato che l'immobile risulta oggetto di vandalismo ed è divenuto deposito di rifiuti solidi urbani scaricati da ignoti, disponendo di dare corso ad un procedimento di recupero e smaltimento rifiuti.

Al fine di porre in essere gli opportuni provvedimenti per la risoluzione delle problematiche segnalate, con nota prot. n. 2016/7421/DRCAM del 25.05.2016, l'intervento edilizio è stato assegnato all'Arch. Angelo Carillo in qualità Responsabile Unico del Procedimento, con la collaborazione dell'Ing. Eva Mastroianni.

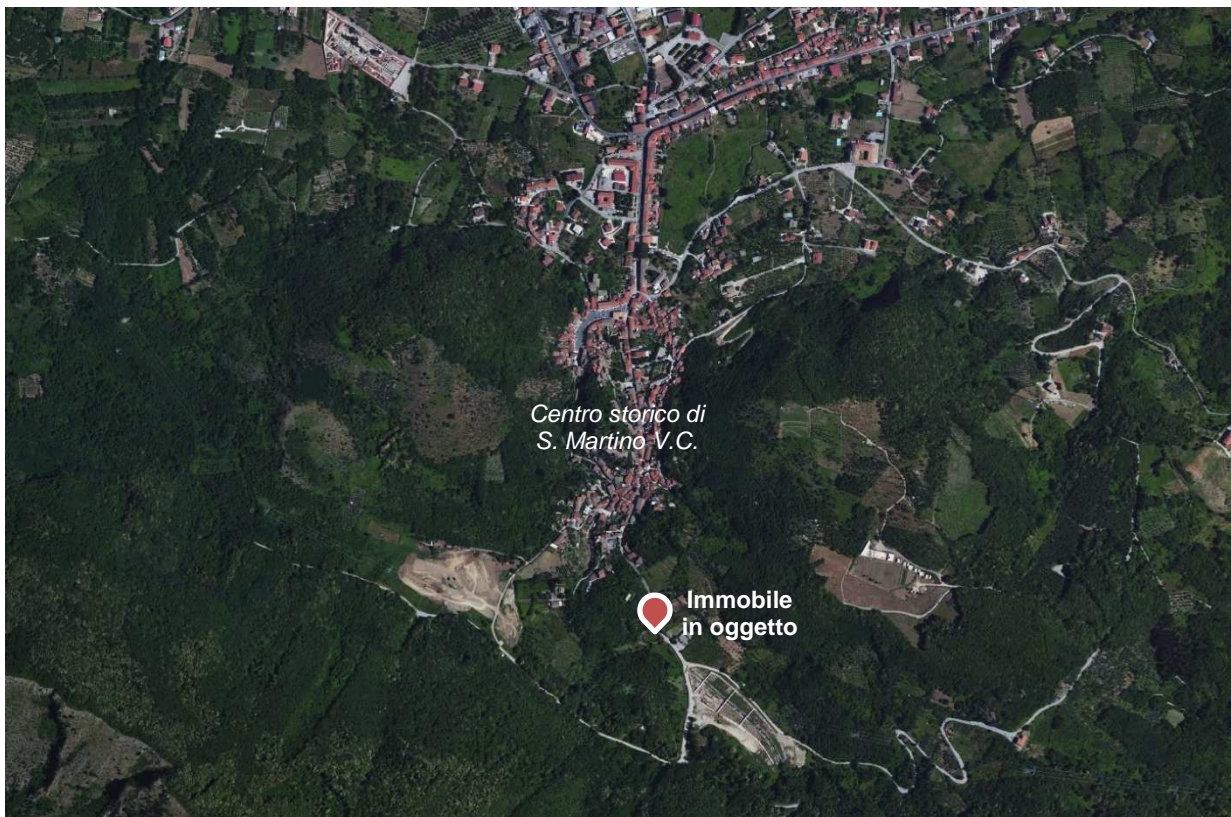
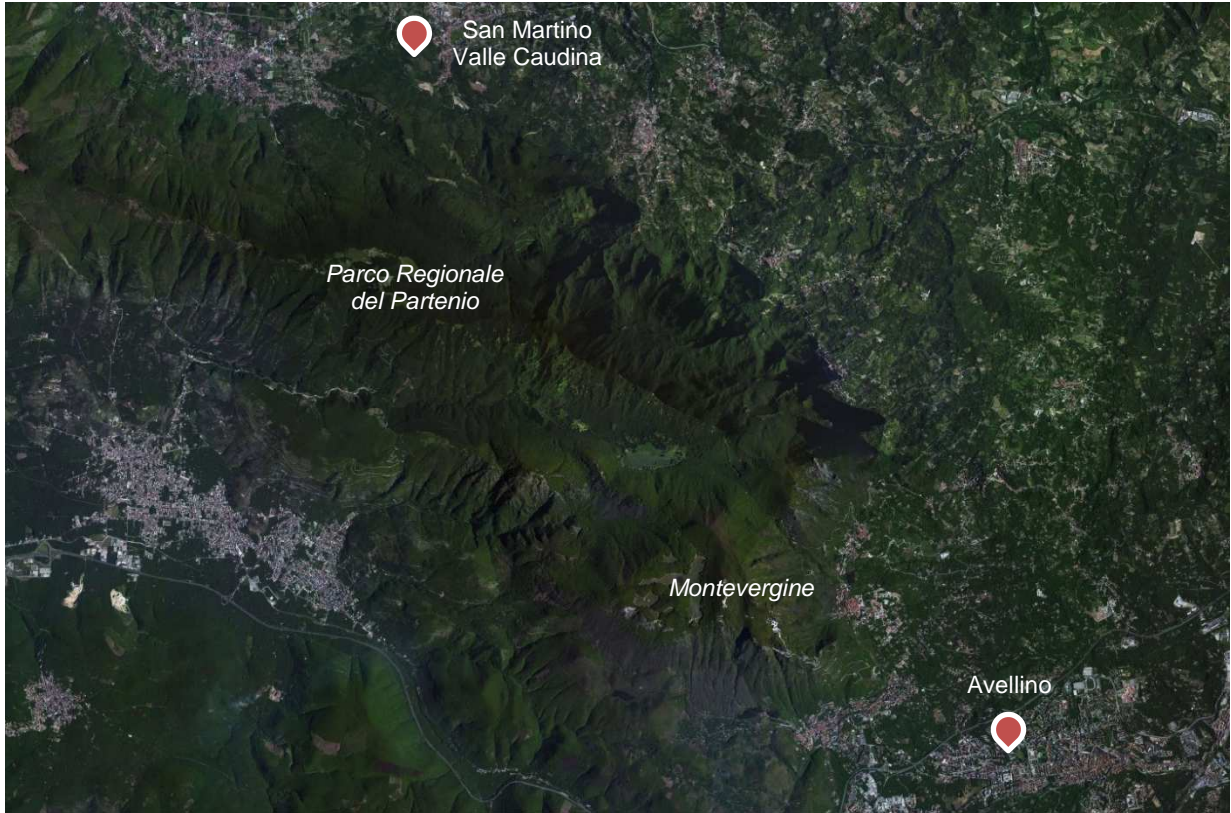
A seguito del suddetto incarico, il giorno 08.06.2016, l'Arch. Carillo e l'Ing. Mastroianni si sono recati sul posto con l'obiettivo di verificare lo stato dei luoghi ed individuare le opere da realizzare. Il sopralluogo si è svolto mediante ispezione visiva esterna in considerazione delle scarse condizioni di sicurezza in cui si trovano gli edifici e della presenza di arbusti che impediscono l'accesso ad alcune porzioni del bene. In tale occasione è stata anche inoltrata nuovamente all'Ufficio Tecnico Comunale la richiesta in merito alla concessione edilizia dell'immobile (nota prot. n. 8031/2016/DRCAM del 09.06.2016).

1. Inquadramento territoriale

San Martino Valle Caudina è un comune della provincia di Avellino situato nella gola ai piedi del monte Pizzone (m. 801) e del monte Teano (m. 909), entrambi appartenenti alla catena montuosa del Partenio. Conta una popolazione di 4.770 abitanti e si estende su un'area di 2.280 ha, con un'altezza sul livello del mare che varia da 200 m a 1.600 m.

Il territorio è attraversato da numerosi corsi d'acqua, tra cui il Torrente Caudino, che lambisce il confine est inserendosi poi nel contesto urbano sino a raggiungere la punta sud del territorio comunale.

L'immobile in oggetto, facilmente raggiungibile in auto dalla via Cerro, è ubicato a circa un chilometro a sud dal centro cittadino, alla porte del Parco Regionale del Partenio in cui svetta il Montevergine con il Santuario in cima, in un contesto di pregio paesistico da cui partono e si diramano per l'intero parco diversi percorsi escursionistici.



Inquadramento territoriale

2. Identificativi Catastali

L'immobile in esame è catastalmente intestato al Demanio dello Stato per 1000/1000, in virtù di Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 10.02.1999 - Protocollo N.AV0065932 Voltura in atti dal 31.03.2014 (Devoluzione beni invenduti terzo incanto N. 3950.1/2014).

Catasto Fabbricati

- Fg. 14 mappale 811 sub.1, bene comune non censibile;
- Fg. 14 mappale 811 sub.2, cat. D/8, r.c. € 1.550,00;
- Fg. 14 mappale 811 sub.3, cat. A/3, cl. U, cons. 5,5 vani, r.c. € 247,12;
- Fg. 14 mappale 810, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 50,00, r.c. € 77,47.

Catasto Terreni

- Fg. 14 mappale 809, qualità Vigneto cl. 2, sup. Ha 00.05.94, r.d. € 8,44, r.a. € 4,29.

Confini catastali

Il bene confina a nord con la particella 376 e con strada vicinale; a sud con via Cerro e con la particella 851; a ovest con la particella 376 e con via Cerro; a est con le particelle 83 e 851.



Estratto di mappa catastale

3. Descrizione del bene

Il compendio è situato in via Cerro ed è composto da due fabbricati e da un'area scoperta parzialmente delimitata. Gli immobili risultano in stato di abbandono e di degrado, sono liberamente accessibili e necessitano di messa in sicurezza per evitare rischi a terzi.

Per quanto riguarda i caratteri degli edifici, non sono disponibili informazioni sull'epoca di costruzione, ma in considerazione della tipologia costruttiva si può presumere che essi risalgano agli anni '70.

Il corpo di fabbrica principale, su due livelli, presenta una struttura semplice in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi, con tamponature esterne in blocchi di tufo intonacati solo in parte e coperture piane. L'edificio, non ultimato, è parzialmente diruto, in pessimo stato manutentivo, occupato da materiali di vario genere e invaso da arbusti spinosi. Nello spazio antistante, in diretta comunicazione con via Cerro, sono presenti rifiuti solidi urbani scaricati da ignoti, tra cui presumibile materiale in cemento amianto.

Il secondo fabbricato di servizio, ad un solo livello, è posto nella parte retrostante del compendio rispetto alla strada di accesso. È visibile una struttura in calcestruzzo armato con tamponature in blocchi di tufo faccia vista e una copertura ad una falda da cui sporge una pensilina in lamiera sorretta da elementi in legno. Risulta anch'esso in cattivo stato di manutenzione e insieme all'area circostante è invaso da alberi a medio fusto e arbusti che ne impediscono l'accesso.





4. Descrizione degli interventi

Lo stato dei luoghi sopra sommariamente illustrato non presenta le condizioni di decoro e igiene richieste dall'ambiente urbano e non risponde alle esigenze di sicurezza.

Scopo dell'intervento è, pertanto, la realizzazione delle opere minime per la bonifica del sito dai vari rifiuti presenti e la messa in sicurezza dell'immobile per evitare rischi a terzi, impedendo l'accesso ai non autorizzati attraverso l'installazione di recinzioni lungo i confini. Non è stata tuttavia rilevata la necessità di procedere in somma urgenza.

Le attività da porre in essere consistono in:

- smaltimento del materiale e dei rifiuti presenti all'interno dei fabbricati ed in prossimità degli stessi, nonché dell'eventuale materiale in cemento amianto, previa caratterizzazione;
- pulizia e sfalcio della vegetazione presente lungo il confine del compendio per una larghezza di 2 m;
- realizzazione di una recinzione lungo il confine interno su via Cerro posta su idonea fondazione in cls a mezzo rete metallica di 2,00 m affissa a scatolari in ferro delle dimensioni 10 cm * 10 cm e inserimento di cancellata metallica;
- realizzazione di una recinzione con rete metallica posta su idonea fondazione in cls a mezzo rete metallica di 2,00 m affissa a scatolari in ferro delle dimensioni 10 cm * 10 cm, ad eccezione del lato inferiore retrostante;
- demolizione e rifacimento del muro di contenimento perimetrale posto a Sud – Est, che allo stato attuale presenta evidenti e macroscopici segni di cedimento e lesioni al paramento in più punti.

Per tale ultimo punto si provvederà quindi alla demolizione dell'attuale muro in pietrame e muratura e successivo rifacimento dello stesso in conglomerato cementizio armato.

Il progetto strutturale del nuovo muro di contenimento, redatto a firma dell'ing. Domenico Giafrida a mezzo verbale di incarico prot.14121 del 20.10.2017, costituisce parte integrante della documentazione progettuale dell'intervento in oggetto.

Prima di poter procedere alle operazioni di demolizione del muro esistente vanno messe in atto tutte le procedura di tutela della proprietà a confine, tra cui la salvaguardia delle specie arboree poste immediatamente a confine. Tali arbusti saranno dapprima espantati e poi rimessi nuovamente a dimora nelle stesse posizioni iniziali, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari a salvaguardare gli stessi.

5. Fattibilità dell'intervento

L'intervento a farsi ricade in proprietà dello Stato e per l'esecuzione dei lavori non sono necessarie occupazioni temporanee di suolo pubblico.

Per quanto riguarda la necessità di preventiva acquisizione di autorizzazioni/pareri/nulla-osta/ecc., si rimanda all'apposito successivo paragrafo (cfr. §10).

6. Stima dei costi dell'intervento

È stato redatto specifico computo metrico estimativo, da cui scaturisce un importo dei lavori, a misura pari ad **€114.084,25** (centoquattordicimilaottantaquattro/25) (rigo A), I.V.A. esclusa, comprensivo di €37.798,83 (rigo A1.2) per oneri della manodopera ed €324,30 (rigo A1.1) per oneri per la sicurezza intrinseci, entrambi soggetti a ribasso, ed €4.126,71 alla stregua di oneri per la sicurezza speciali (rigo A2), non soggetti a ribasso.

Per quanto attiene i costi per la sicurezza speciali, è stato redatto specifico computo metrico estimativo, da cui discende un importo di oneri per la sicurezza speciali, non soggetti a ribasso, per **€4.126,71** (quattromilacentoventisei/71 – rigo A2), I.V.A. esclusa.

I costi complessivi dell'intervento sono riportati nella seguente tabella riepilogativa.

QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 109 957,54
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>		€ 324,30
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>		€ 37 798,83
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza) - non soggetti a ribasso		€ 4 126,71
A	Importo Totale Lavori (A1 + A2)		€ 114 084,25
	Importo Lavori soggetto a ribasso (A - A2)		€ 109 957,54

Pertanto l'importo dei lavori, al netto della sicurezza, soggetto a ribasso è pari ad **€109.957,54** (centonovemilanovecentocinquasette/54, definiti come A - A2).

Per computare i lavori di cui al presente appalto è stato utilizzato il **Prezziario LL.PP. Campania 2016 approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 359 del 13.07.2016** (come espressamente richiamato alla stregua di documento integrante dell'Accordo Quadro all'Articolo B.2 del Capitolato Speciale di Appalto dello stesso Accordo Quadro).

Per quanto concerne le voci in esso non contemplate:

- si è fatto riferimento a **2 voci di tariffa** (rispettivamente **B.25.006** per le analisi chimiche di caratterizzazione per l'attribuzione del codice CER ai rifiuti e **L.02.057.01** per la fornitura e posa in opera di tubi di drenaggio in lamiera ondulata) **desunte dal Prezziario Regione Basilicata Edizione 2018**, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 647 10 Luglio 2018 e pubblicato sul BUR n° 29 - Sezione Speciale del 16 luglio 2018;

-
- sono stati formulati **3 nuovi prezzi** (rispettivamente codificati come A.P.01, A.P.02 e A.P.03) **per i quali sono state redatte specifiche analisi** cui si rimanda [Rif.to: Elaborato 04 – Analisi Nuovi Prezzi].

Si precisa che per “oneri della sicurezza” (rigo A1.1) si intendono quelli sostenuti da ciascun operatore economico per garantire la sicurezza aziendale e, pertanto, rientranti nelle spese generali, assoggettabili a ribasso.

I “costi della sicurezza speciali”, invece, 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) e, pertanto, non sono soggetti a ribasso di gara.

Si precisa, inoltre, che per stimare i costi della sicurezza speciali si è fatto riferimento, per alcune voci che non trovano diretto riscontro nel prezzario principale di riferimento (Prezzario LL.PP. Campania 2016), al prezzario LL.PP. Lazio-Abruzzo-Sardegna 2012.

La somma complessiva, come da Quadro Economico Generale di appalto, per la realizzazione dell’intervento in argomento ammonta ad **€166.115,60** (centosessantaseimilacentoquindici/60), comprensiva delle somme a disposizione dell’Amministrazione.

7. Cronoprogramma dei lavori

Per l’esecuzione delle opere previste nel presente progetto si stima una durata complessiva di **90 giorni naturali e consecutivi**. Il dettaglio dell’articolazione temporale delle varie fasi, suddivise in “macro” lavorazioni, è riportato nell’apposito elaborato [Rif.to: Elaborato 10 – Cronoprogramma Lavori], cui espressamente si rimanda.

8. 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*”.

9. 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 e ss.mm.ii., **non è richiesta la designazione del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed, essendo l’entità presunta del lavoro inferiore a 200 uomini*giorno, non sussiste l’obbligo di trasmissione della notifica preliminare.**

Vengono prescritte all’affidatario, a seguito dei rischi individuati, le seguenti ulteriori disposizioni a tutela della sicurezza:

- tutto il personale dovrà applicare sempre compiutamente i principi contenuti nel D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in tema di gestione della prevenzione e protezione.
- l’esecutore dovrà attenersi alle specifiche indicazioni in materia di sicurezza espressamente riportate nel corpo del Capitolato Speciale dell’Intervento, in relazione alle tipologie di lavorazioni a farsi.

Il progettista ha, comunque, individuato le misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavoratori, anche in relazione a potenziali profili di rischio interferenziale, quantificandone i costi, non soggetti a ribasso, valutati attraverso computo metrico estimativo [Rif.to: Elaborato 7 – Costi della Sicurezza Speciali].

10. Autorizzazioni/pareri/nulla-osta

Per l'esecuzione dei lavori sono state conseguite sul progetto tutte le necessarie autorizzazioni, pareri e nulla-osta, come di seguito riepilogati:

- **Provvedimento di Autorizzazione Sismica n.04/2019 del 17.04.2019**, rilasciato dal Comune di San Martino Valle Caudina (AV) – Settore Servizi Tecnici Specializzati sulla scorta del progetto strutturale redatto dall'Ing. Domenico Giuffrida, allegato alla presente progettazione a costituirne parte integrante e sostanziale;
- **Autorizzazione Paesistico Ambientale n.3 del 08.07.2019**, rilasciata dal Comune di San Martino Valle Caudina (AV) – Settore Servizi Tecnici Specializzati sulla scorta del parere favorevole rimesso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino prot.15131 del 03.07.2019;
- **Autorizzazione al Vincolo Idrogeologico prot. n.4194 del 15.10.2019**, rilasciata dal Settore Ambiente, Urbanistica, Protezione Civile della Comunità Montana Partenio – Vallo di Lauro;
- **Nullaosta al fine della compatibilità dell'intervento con le Norme Generali di Salvaguardia del Parco prot. n.351 del 16.10.2019**, rilasciato dall'Ente Parco Regionale del Partenio.

L'esecutore dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni contenute nei relativi titoli autorizzativi.

Il Progettista

f.to arch. Angelo CARILLO

Visto

Il Responsabile Unico del Procedimento

f.to arch. Angelo CARILLO

Visto

Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici

f.to arch. Luca DAMAGINI

Visto

Il Direttore Regionale

f.to ing. Paolo MARANCA
