

COMUNE DI TAURASI PROVINCIA DI AVELLINO

LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO, CON MESSA IN SICUREZZA, DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL BORGO MEDIEVALE.

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

ELABORATO N. 1	ANALISI DEL CONTESTO ANALISI DELL'AMBITO URBANO I BENI DEL PATRIMONIO COMUNALE PLANIMETRIA CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA QUADRO ECONOMICO
----------------	---

TAURASI, GIUGNO 2019

VISTO: IL RUP
ING. DOMENICO CAPUTO

IL PROGETTISTA
GEOM. ANTONIO DI PIETRO

Cap. 1

ANALISI DEL CONTESTO

1.1. LOCALIZZAZIONE

Taurasi (l'antica Taurasia), a 32 Km. da Avellino, è un caratteristico paese dell'Irpinia, in Campania. La città di Taurasi (dalle vigne opime - Tito Livio) è l'epicentro dei 17 comuni della valle del Calore che producono l'omonimo vino, il primo a denominazione di origine controllata e garantita della Campania, riconosciuto in ambito internazionale tra i vini più pregiati d'Italia.

Il comune è caratterizzato da un ambiente naturale situato nel cuore dell'Irpinia, attraversato dal fiume Calore, si sviluppa su una superficie territoriale di 14,40 kmq con una popolazione di 2.550 abitanti ed una densità di circa 177 abitanti per kmq.

In posizione intermedia nella provincia di Avellino, il territorio comunale si inserisce in un ampio quadro paesaggistico di dolci ondulazioni collinari susseguentisi fra i monti Picentini, il Partenio, il Taburno ed i primi contrafforti del Matese, degradanti tutti verso la valle del fiume Calore. I vigneti sono l'elemento principale del paesaggio naturale di Taurasi. Ammantano il territorio ondulato, avvolgendo con la loro estensione l'architettura rurale che caratterizza il paesaggio circostante il sito.

Rispetto al fiume Calore, il centro si sviluppa nella sezione media del corso, appena a ridosso di piccole basse colline, con larghi affioramenti pliocenici - incise dal Calore - che fanno da barriera divisoria fra le conche di Avellino e di Benevento. In un contesto geomorfologico – quale quello irpino-sannitico – fatto di *“(...) successioni di colline argillose (...), interrotte di tanto in tanto, da coltri di arenarie e di conglomerati pliocenici (...)”* (D. Ruocco, Campania, UTET, Torino, 1965, p. 446), il territorio di Taurasi rientra fra i ripiani di ragguardevole estensione che, costituiti da spesse coltri di materiali piroclastici e alluvionali, risultano più adatti agli insediamenti ed alle coltivazioni. L'abitato si fonda su conglomerati a cemento calcareo formati da ciottoli arrotondati, mentre nel territorio comunale si ritrova la presenza di formazioni di tufo grigio campano, cineriti argillosi e sabbiosi. Per effetto di tali caratteri fisici, si rilevano le eccellenti qualità organolettiche del vino locale, che fanno del Taurasi uno dei vini più rinomati d'Italia.

Cap. 2

ANALISI DELL'AMBITO URBANO

2.1. ANALISI DELL'EVOLUZIONE URBANA DI TAURASI

Lo sviluppo urbano di Taurasi, più che una crescita stratificata per trasformazione progressiva del patrimonio immobiliare originario, ha seguito un processo espansivo, ovvero articolato con l'aggiunta di nuove aree urbane al nucleo antico. Ciò ha preservato l'integrità storica del centro, lasciando in evidenza la cronistoria della sua crescita. Il centro storico, posto su un pianoro dalla limitata estensione territoriale, presenta una configurazione conclusa in ragione dell'orografia del sito, che non ne consente espansioni, con la cinta muraria (a tratti ancora esistente) a definirne i margini lungo i contorni del pianoro e un tessuto urbano a pettine innervato sul percorso viario principale (via Italia). Tale asse principale attraversa il centro storico da porta a porta (da Porta Maggiore a Porta S. Angelo) in tutta la sua estensione. Il centro pertanto manifesta l'impianto tipico dell'urbanistica romana, con una impostazione chiusa, con pochi spazi pubblici (Largo Duomo, Largo Mancianti), nessuno al quale si possa riconoscere la significatività di polo urbano. Sono evidenti i riferimenti alla impostazione difensiva, incentrata attorno al Castello (Palazzo Marchionale), l'emergenza architettonica più importante di Taurasi. Il nucleo originario, ha mantenuto fino ad oggi la sua conformazione senza trasformazioni nell'impianto e nei tessuti urbani, conservando anche sotto il profilo tipologico l'architettura uni e pluricellulare. Al XIX secolo risalgono le prime espansioni dell'abitato, relativamente alla cortina edilizia che sviluppa l'abitato oltre la cortina muraria della porta Maggiore, verso il Municipio (antica struttura monastica fuori le mura). Nel corso del Novecento inizia il lento spopolamento del centro storico, generato da processi migratori verso l'esterno. L'abbandono del centro storico ha subito una considerevole accelerazione dopo il terremoto del 1980, quando i danni prodotti all'edilizia antica dal sisma, orientarono la ricostruzione a seguire le direttrici di espansioni precedenti piuttosto che recuperare gli alloggi nel borgo, che vennero così acquisiti dall'Amministrazione pubblica. Oggi l'Amministrazione comunale si ritrova proprietaria di una considerevole percentuale di edilizia nel borgo, ed è su

questa che punta, unitamente al recupero del castello e delle emergenze monumentali, per il rilancio del centro storico.

2.2. L'ORGANIZZAZIONE E LE CARATTERISTICHE DELL'AGGLOMERATO URBANO

Allo stato attuale la struttura urbana della cittadina è caratterizzata dalla presenza del centro antico arroccato sullo sperone che si affaccia sulla media Valle del Calore, facilmente identificabile per la posizione sommitale e chiusa, con le monumentali porte di accesso e la imponente mole del castello. La particolare conformazione del sito su cui sorge il centro, unitamente alle specificità dell'insediamento storico, conferisce alla cittadina un carattere di assoluta riconoscibilità in termini di identità e di immagine dei luoghi. Il centro antico, integro nella sua struttura urbana originaria, si presenta in condizioni di abbandono e fatiscenza, scarsamente popolato e completamente emarginato (nonostante le potenzialità attrattive oggettivamente verificabili). È caratterizzato da case affiancate le une alle altre, dell'altezza media di due o tre piani, disposte in maniera tale da fare da cornice alle emergenze architettoniche costituite dal Castello e dalla vicina chiesa Collegiata di San Marciano Vescovo.

2.2.1. Il patrimonio architettonico

Gli aspetti più interessanti in relazione al patrimonio architettonico del centro di Taurasi sono legati al tessuto edificato del centro storico, oltre che, naturalmente, alle emergenze architettoniche presenti. L'edilizia residenziale, nel nucleo più antico dell'insediamento originario, è fatta di piccole case mono o bicellulari prospicienti il percorso principale che attraversa con andamento rettilineo interamente il borgo dalla Porta Maggiore fino a Porta Sant'Angelo.

Di superficie limitata, presentano in buona parte un vano interrato "aggrottato" spesso destinato a cantina, mentre le parti in elevazione sono realizzate spesso in tufo con solai in legno. Semplici e poco diffusi gli elementi decorativi usati nel lessico architettonico locale, limitati a modanature lapidee sui portali in qualche caso effigiati con stemmi. Accanto a questa architettura popolare estremamente legata alla tradizione costruttiva del luogo (anche perché scarsamente intaccata da interventi di manomissione dei caratteri architettonici tradizionali), sono presenti una serie di emergenze storico-architettoniche minori con valenze testimoniali ed elementi di possibile pregio monumentale.

2.2. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

2.2.1. Livello urbano/comunale

Il centro storico di Taurasi non è sottoposto ad alcun vincolo di carattere artistico o monumentale, se si escludono le emergenze più rilevanti (il Castello e Palazzo Maffei sono stati formalmente riconosciuti di particolare interesse storico-artistico e vincolati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi della legge n. 1089/39), pur presentando le condizioni per essere considerato un grande complesso di interesse storico e ambientale. Il recupero del Castello, nel quale sono stati ricavati aree museali ed enoteca dei vini d'Irpinia, è l'intervento puntuale più significativo che muove nella direzione del recupero del centro storico.

Lo strumento urbanistico del Comune è un Programma di Fabbricazione del 1978 ed è in corso di redazione il PUC (Piano Urbanistico Comunale), allo stato approvato nella sua componente preliminare, che sta affrontando la fase di animazione territoriale per approntare uno strumento di pianificazione il più possibile condiviso e concertato con le componenti sociali ed economiche del centro. Il preliminare di PUC ha recepito la variante al Piano di Recupero approvata nel 1998 ad integrazione del Piano di Recupero degli anni ottanta. Il Piano interessa il nucleo antico del centro abitato, ovvero la parte "delimitata dalla Porta Maggiore, la Porta Minore, la via Belvedere e la via Torricella, che si caratterizza per aver conservato pressoché inalterato l'originario assetto urbanistico".

Con la Variante al Piano di Recupero tutti gli interventi edilizi sugli immobili da esso disciplinati sono limitati al solo restauro e risanamento conservativo.

La Variante prevede anche la localizzazione nell'area da recuperare di servizi ed infrastrutture capaci di agire positivamente sulla valorizzazione del nucleo urbano originario (una biblioteca è prevista negli spazi di Palazzo Capano) e l'individuazione delle principali emergenze storico-architettoniche.

Cap. 3

I BENI DEL PATRIMONIO COMUNALE

3.1. LE AREE DI SEDIME CON SOVRASTANTI RUDERI DI FABBRICATO

Il Comune di Taurasi all'attualità ha in proprietà una trentina di immobili acquisiti al patrimonio comunale ope legis a seguito della ricostruzione fuori sito, per motivi di adeguamento abitativo, delle unità immobiliari danneggiate dal sisma dell'agosto 1962 e del novembre 1980.

Si tratta di edifici con struttura in muratura in pietra, per lo più su due livelli ed, in alcuni casi, un piano cantinato scavato direttamente nella roccia.

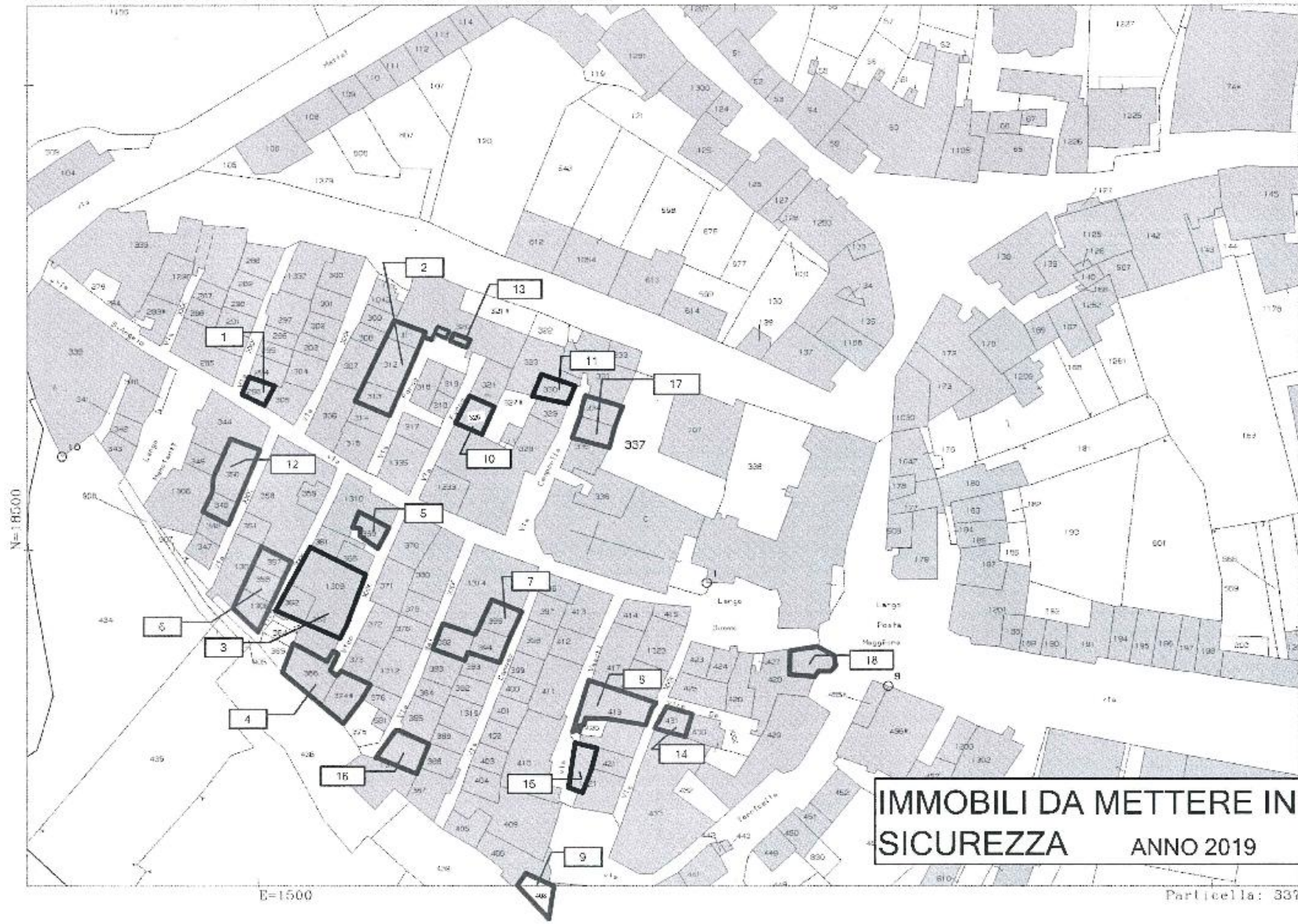
E' di ogni evidenza che a causa del lungo tempo trascorso dal loro abbandono, alcuni da più di mezzo secolo, le condizioni di staticità sono estremamente precarie e diversi edifici risultano parzialmente crollati; per tali ultimi immobili si prevederà la parziale ricostruzione nelle stesse dimensioni e tipologia costruttiva delle parti crollate.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili da mettere in sicurezza, accorpati secondo una prima ipotesi in lotti contigui con l'obiettivo di conseguire, a ristrutturazione ultimata, complessi immobiliari aventi una propria autonomia funzionale residenziale o anche non residenziale di tipo commerciale, artigianale, terziaria.

LOTTO N.	Descrizione del bene	Individuaz. catast.			Destinazione urbanistica
		Foglio	P.IIa	Sub	
1	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Via Italia	10	293		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
2	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Sole	10	311	1-2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Stella	10	312 313	2 3	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Sole	10	320	1	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
3	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico II Capano	10	1309 (ex 367) 362	1-4-5	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico I Capano	10	1309 (ex 367)	7	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
4	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico I Capano	10	374	1-2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico I Capano	10	366	2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
5	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico I Capano	10	369		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi

6	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Il Capano	10	1308 (ex 354 e 355)		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Il Capano	10	356		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Il Capano	10	357		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
7	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Camuso	10	394 395	2 1	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Fuoco	10	382	2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
8	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Vaschi	10	419	8-9	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Vaschi	10	419	A	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
9	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Largo Casale	10	408	2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
10	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Sole	10	1332 (ex 325)	4	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
11	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Campanile	10	330		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
12	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico S. Giuseppe	10	349		Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico S. Giuseppe	10	350	2-3-4-5	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
13	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Stella	10	320	9	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
14	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Casale	10	431	2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
15	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Vaschi	10	1321 (ex 567)	4-6	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
16	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Fuoco	10	1316 (ex 563)	3-4	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
17	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Campanile	10	334	2	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Vico Campanile	10	335	3	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi
18	Area di sedime con ruderi di fabbricato in Via Progresso	10	428	9	Albergo diffuso, residenziale, commerciale, artigianale, servizi

Gli immobili son individuati ed evidenziati nella planimetria riportata di seguito



N=1:8500

E=1:500

IMMOBILI DA METTERE IN SICUREZZA ANNO 2019

18-ott-2010 10:53
Prot. n. P.06907/2310
Scala originale 1:1000
Dimensione cartacee 207.000 x 169.000 metri
Comune: TADICASI
Foglio: 10
Particella: 337

Cap. 4

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

4.1. L'INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

L'intervento di messa in sicurezza è focalizzato a far conseguire l'adeguamento antisismico degli edifici in modo da eliminare ogni pericolo per la pubblica e privata incolumità e permettere, ad intervento ultimato, un utilizzo degli immobili sia per residenze che per attività commerciali, ricettive, artigianali e di servizi nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018 con particolare riferimento agli interventi sulle strutture esistenti, regolamentato al capitolo 8 delle NTC e ripreso nello stesso capitolo C8 della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7 recante "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018" (Gazzetta Ufficiale 11/2/2019, n. 35 - Suppl. ord. n. 5).

L'intervento dovrà, altresì, essere eseguito secondo le norme tecniche di attuazione del vigente Piano di Recupero che vincola tutti gli immobili in esso ricadenti all'intervento edilizio del "restauro e risanamento conservativo".

In diversi casi, le proprietà comunali presentano situazioni condominiali con proprietà private che dovranno anch'esse essere oggetto di progettazione definitiva ed esecutiva per ovvie ragioni di continuità strutturale.

4.2. SPESA PRESUNTA PER L'INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

Gli immobili di proprietà comunale hanno una superficie calpestabile complessiva di circa 2.100 mq, a cui vanno aggiunti circa 500 mq di superfici di proprietà privata inserite nell'edificio di proprietà pubblica.

Sulla base di esperienze pregresse avute nella stessa area in lavori simili a quelli che ci si occupa, è ragionevole stabilire un costo di intervento di 1.300 €/mq.

Pertanto, i lavori di messa in sicurezza sono stimati in:

$$1.300 \text{ €/mq} \times 2.600 \text{ mq} = \text{€ } 3.380.000$$

in cifra tonda € 3.400.000

Cap. 4

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Per quanto finora illustrato, l'intervento si sostanzia nel seguente quadro economico:

Quadro economico del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica	
LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, CON MESSA IN SICUREZZA, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL BORGO MEDIEVALE"	
VOCI DI COSTO	Importo €
A- Lavori a misura	
a.1 Lavori a base d'asta	€ 3.400.000,00
a.2 Oneri non soggetti a ribasso (oneri per la sicurezza ai sensi del D.lgs. n. 81/2008)	€ 105.000,00
Totale A (a.1+a.2)	€ 3.505.000,00
B- Somme a disposizione della stazione appaltante:	
b.1 Lavori e forniture in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	€ 26.220,00
b.2 Imprevisti	€ 80.000,00
b.3 Oneri di discarica	€ 30.000,00
b.4 Accantonamento art. 111 c.1 bis del Codice	€ 5.000,00
b.5 Spese per commissioni giudicatrici	€ 10.000,00
b.6 Spese per pubblicità e contributo ANAC	€ 2.000,00
b.7 Spese generali	
b.7.1 Spese tecniche di progettazione esecutiva, relazione geologica, direzione dei lavori, sicurezza	€ 133.240,00
b.7.2 Spese tecniche per collaudo tecnico ed amministrativo	€ 20.000,00
b.7.3 Spese per attività di consulenza e supporto	€ 10.000,00
b.7.4 Contributo Cassa di Previdenza (il 4% di b.7.1+b.7.2+b.7.3)	€ 6.529,60
b.7.5 Incentivo per funzioni tecniche art.113 d.lgs. 50/2016 (nei limiti del 2% di A)	€ 70.100,00
B - Totale Somme a disposizione	€ 393.089,60
Totale A+B	€ 3.898.089,60
C- IVA	
c.1 IVA (10% di A + b.1+b.2)	€ 364.122,00
c.2 IVA (22% di b.6+b.7.1+b.7.2+b.7.3+b.7.4)	€ 37.789,31
C - Totale IVA	€ 401.911,31
TOTALE COMPLESSIVO INVESTIMENTO (A+B+C)	€ 4.300.000,91
IN CIFRA TONDA	€ 4.300.000,00