

Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI
Provincia di LT

PROGETTO ESECUTIVO

Rimodulato con la
Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio -
Edizione 2023
approvata con Deliberazione del Giunta Regionale
n. 101 del 14.04.2023

RELAZIONE TECNICA

art.35 del D.P.R.n.207/2010

OGGETTO: PROGETTO PER IL RECUPERO ED IL RISANAMENTO DELLE
ABITAZIONI DI CENTRI STORICI MINORI DEL LAZIO -
D.G.R.354/2004 - D.G.R. 72/2007.
COMPLETAMENTO COMPARTO B - VIA PIAGGE – VICOLO OSCURO

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ROCCASECCA DEI VOLSCI

CANTIERE: VIA PIAGGE – VICOLO OSCURO

IL TECNICO
ARCH. MARIO RENZI

Premessa

Gli interventi proposti nel Progetto esecutivo allegato ed autorizzati dalla Regione Lazio con le economie derivanti dal finanziamento principale concesso con la D.G.R. n° 72/2007 per un importo di euro 800.000,00 ammontano ad euro 212.931,47.

Come indicato negli elaborati tecnici allegati tali interventi, per espressa indicazione Regionale devono riguardare immobili compresi nella richiesta iniziale fatta dal Comune di Roccasecca Dei Volsci nel dicembre 2004, ai sensi della D.G.R. n° 354/2004.

Tenendo conto di tali indicazioni, la scelta obbligata è quella di completare il Comparto B originariamente individuato, comprendente interventi di recupero e risanamento di n° 9 unità immobiliari ubicate su Via Piagge e Vicolo Oscuro.

Gli interventi proposti tengono conto delle linee guida emanate dalla Regione Lazio con la stessa D.G.R. n° 72/2007 e ricalcano quelli già eseguiti per gli immobili contenuti nel Comparto A e parte del Comparto B inizialmente finanziati.

La presente relazione concerne il progetto esecutivo aggiornato rispetto a quello approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.55 del 2022.

In quanto nel frattempo, soprattutto a causa della lievitazione dei prezzi ed alla luce dei nuovi prezziari approvati dalla Regione Lazio e da ultimo quello dalla DGR n.101 del 14.04.2023 si è reso necessario apportare le modifiche per rendere realizzabile gli interventi originariamente programmati.

Così su richiesta del RUP che con le note trasmesse al sottoscritto progettista via pec in data 09.03.2023 con la quale rimetteva il parere paesaggistico della Soprintendenza i Beni Culturali e con nota del 30.03.2023 rimetteva il parere favorevole della Regione Lazio per procedere alla progettazione dei lavori si è proceduto alla verifica ed aggiornamento del progetto esecutivo originario.

In particolare l'aumento dei prezzi ha comportato la necessità di dover rimodulare gli interventi ed al fine di ridurre al minimo le eliminazioni di alcune facciate su cui intervenire, si è preferito eliminare alcune lavorazioni meno significative, come la eliminazione degli impianti in facciata, la sostituzione dei materiali più costosi come il rame con lamiera zincata etc.

Nonostante questi tagli è stato necessario stralciare i lavori sulla UMI 08 più marginale e sulla quale si spera di intervenire con le economie che deriveranno dal ribasso d'asta.

Caratteri tipologici del progetto

La tipologia dell'intervento consiste nel " Recupero e Risanamento delle abitazioni dei centri storici minori" , di cui alla D.G.R.L. n° 354 del 30.04.2004 e n°72 del 20.02.2007, con intervento sulle sole facciate.

Le facciate da restaurare individuate seguendo una precisa partizione architettonica delle stesse, prescindendo dalla suddivisione catastale e proprietaria e considerando che la contiguità con gli altri interventi da realizzare rappresenta una peculiarità importante anche di natura urbanistica.

Passando all'inquadramento architettonico dei singoli edifici si è definito il rilievo critico dello stato ante operam attraverso la ricognizione dei caratteri edilizi ed architettonici propri delle diverse facciate di ciascun edificio.

Il rilievo ha evidenziato, come si evince dalla documentazione fotografica, tutte le caratteristiche che connotano le facciate nel suo stato attuale, compreso il loro stato di conservazione.

Per quanto attiene la campionatura cromatica, trovandoci di fronte ad edifici di cui è stato pressoché impossibile ricostruire una storia documentaria né tantomeno è stato possibile reperire tracce di vecchie coloriture, il riferimento è stato quello di conoscere la tradizione locale e le consuetudini artigianali.

Inoltre l'indagine ricognitiva sulle superfici cromatiche, è stata effettuata anche ad altri edifici del Centro Storico ed in particolare in occasione dei lavori del primo appalto.

E' ovvio che le indicazioni date sulla colorazione con gli elaborati grafici sono un semplice contributo soggettivo, che andrà verificato prima della scelta definitiva, da concordarsi al momento della realizzazione delle opere.

Ad integrazione di quanto indicato e riportato graficamente sugli elaborati progettuali, si vogliono qui descrivere brevemente le lavorazioni più importanti previste per il recupero ed il risanamento delle abitazioni individuate.

Per gli intonaci è stata verificata la loro condizione di quasi totale irrecuperabilità laddove, alcune parti sono recuperabili, si andrà alla loro integrazione con materiali e tecniche analoghe a quelle degli intonaci conservati; in particolare saranno realizzati intonaci in sabbia e grassello di calce.

Dopo accurata rasatura degli intonaci, la tinteggiatura sarà del tipo a base di silicati di potassio data in due strati, previa una mano di fondo (imprimitura).

Per quanto riguarda gli infissi è prevista la rimozione di tutti quelli inidonei o per i materiali, come l'alluminio anodizzato, ferro, ect. o per quelli in legno che per la loro vetustà ed usura non consentono alcun recupero.

Il progetto prevede sempre l'uso di nuovi infissi in legno castagno sia per i portoni, sia per le finestre che per le persiane, per le nuove finestre è sempre previsto l'uso del doppio vetro.

Gli sportelli delle utenze saranno più possibile standardizzati, raggruppati e tinteggiati con la stessa coloritura delle facciate.

Alla base dei vari edifici, dopo la rimozione di eventuali basamenti in marmo o pietra, è prevista la realizzazione di una fascia altezza cm. 60 come superficie di "sacrificio" di

grana e colore diverso da quello dell'intera facciata e, quindi, facilmente rinnovabile nel tempo.

Interventi più incisivi sono previsti per la revisione delle linee di gronda; in particolare per quelle in legno, si prevede la sostituzione dei palombelli e del tavolato, mentre per quelle in laterizio e coppi sovrapposti, si procede al loro recupero e restauro.

In tutti e due i casi è prevista la sostituzione delle gronde e dei discendenti con elementi in lamiera di ferro zincato e terminali in ghisa comprese la rimozione di discendenti in cemento amianto.

L'intervento sulle pareti dei fabbricati che si affacciano Vicolo Oscuro e Via Piagge a completamento del comparto B, già interessato dal progetto concluso con la rendicontazione alla Regione Lazio, comprenderà la spicconatura degli intonaci ormai fatiscenti e ammalorati, con il conseguente rifacimento della superfici di facciata adoperando materiali e tecniche tradizionali.

Si interverrà sulle sporgenze di gronda soprattutto allo scopo di revisionare quello esistente e sarà anche realizzata la sostituzione delle tubazioni pluviali, ormai degradate dal tempo, in modo da eliminare eventuali pericoli

Le opere in ferro (ringhiere ed inferiate) saranno tinteggiate e portate a nuovo.

Il piano preliminare in attesa di più significativi interventi strutturali, può contribuire ad allentare un continuo processo di degrado del patrimonio edilizio esistente.

Conclusioni

Prima di intervenire sulle superfici intonacate nelle aree sopradescritte o ritenute "sensibili", sarà condotta una indagine preventiva da eseguirsi prima di qualsiasi intervento edilizio, per accertare le tessiture murarie originarie e conseguentemente ripristinate con le modalità sopra richiamate o comunque rispettando le norme del moderno restauro architettonico

La scelta delle intonacature, previa spicconatura, e la coloritura sarà definita in conseguenza dello studio per la "Stesura delle linee ed indirizzi per il Piano del Colore " per il centro storico di Roccasecca dei Volsci, eseguito dall'Amministrazione Provinciale ed approvato dall' Amministrazione Comunale e dell'indagine stratigrafica sulle cromie delle facciate eseguita nel 2011 in occasione del primo intervento.

L'intervento proposto, come meglio individuato negli elaborati grafici, tenuto conto anche della disponibilità dei privati, espressa tramite delega al comune, alla realizzazione degli interventi come proposti, risulta pienamente fattibile sotto in profilo oggettivo e soggettivo oltre che tecnico economico.

L'area interessata, rientra tra i Beni Paesaggistici del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale in quanto insediamento urbano storico.

Le opere previste rientrano tra quelle indicate nella Tabella 1: Punto A.2. "interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali : rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura ; opere di manutenzione di balconi sostituzione di vetrine..... infissi, cornici, lattonerie, comignoli ,etc....".

L'intervento di risanamento delle facciate di edifici localizzati all'interno del centro storico, come evidenziato nella relazione e nell'elaborato tecnico, attraverso un recupero delle facciate, nel rispetto delle sagome, del rapporto vuoto/pieno esistenti senza alterare complessivamente lo stato dei luoghi, evidenziando elementi architettonici di notevole valore, **porterà ad una riqualificazione architettonica dell'intero vicolo Scuro e via Piagge, recuperando un'aspetto omogeneo delle unità edilizie** nel rispetto del cromatismo e delle indicazioni progettuali del piano del colore fornite dall'Amministrazione Provinciale e recepite dal Comune di Roccasecca dei Volsci.

Mitigazione dell'impatto nell'intervento

Attraverso l'intervento proposto, si avrà una valorizzazione del complesso degli edifici posti su Vicolo Oscuro e Via Piagge, migliorando, sia l'impatto del bene architettonico, che il contesto paesaggistico dell'intera area.

QUADRO ECONOMICO

SOMME PER LAVORI	
LAVORI A MISURA	€ 212.980,51
IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA	€ 175.034,79
IMPORTO ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 37.945,72
SOMMANO	€ 212.980,51
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
IMPREVISTI – 5%	€ 8.042,85
SPESE TECNICHE	
PROGETTAZIONE PRELIMINARE - DEFINITIVA - ESECUTIVA	€ 20.588,80
DIREZIONE LAVORI - CONTABILITA' - LIQUIDAZIONE	€ 6.611,165
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE	€ 7.744,49
CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE	€ 755,55
SOMMANO	€ 35.700,00
INCENTIVO EX ART. 113 - D.LGS. 50/2016	€ 4.259,61
CONTRIBUTO ANAC - GARA D'APPALTO	€ 250,00
IVA E CONTRIBUTI PREVIDENZIALI	
IVA 10 % SU A1 - B1	€ 22.102,34
CONTRIBUTI PREVIDENZIALI 4% SU B2	€ 1.428,00

IVA 22% SU B2 + B5.2	€ 8.168,16
SOMMANO	€ 36.208,11
TOTALE SOMMA A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 79.950,96
TOTALE A + B	€ 292 931,47

Bibliografia: Progetto Piano del Colore
I piani del colore della provincia di latina
a cura di Luigi Piemontesi

ROCCASECCA DEI VOLSCI,

IL TECNICO
ARCH. Mario RENZI