

REGIONE LAZIO

**ENTE REGIONALE
PARCO DEI MONTI AURUNCI**

**LAVORI DI MANUTENZIONE ED ADEGUAMENTO
PER REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI POSTA
"VILLA IACCARINI" NEL COMUNE DI ITRI (LT)
CIG Z562DC550A**

committente :

ENTE REGIONALE PARCO DEI MONTI AURUNCI

il responsabile del procedimento :

Dott. Giuseppe Marzano

PROGETTO ESECUTIVO

titolo tavola :

RELAZIONE GENERALE

tavola n.

1

rifer. :

data :

OTTOBRE 2020

rapp. :

Progettista e Direttore dei Lavori

Ing. Enrico Franco Sabellico

Via A. Ferrucci n. 93 - pal. "B"

04023 Formia (LT)

tel. 0771/22543

e-mail : sabelstudio@libero.it

PEC : enricofranco.sabellico@ngpec.eu



RELAZIONE GENERALE

A) – PREMESSA.

L'intervento di cui la presente relazione è parte integrante è previsto nella DGR 511/2011 PIANO ANNUALE "INTERVENTI A FAVORE DEI GIOVANI" AZIONE COD. 09 "ITINERARIO GIOVANI (Iti.Gi) SPAZI ED OSTEELLI" lavori di manutenzione ed adeguamento per la realizzazione di un centro di posta "Villa Iaccarini" nel Comune di Itri .

L'immobile oggetto di intervento è ubicato lungo la SS. 82 in località San Nicola nel Comune di Itri (Coordinate 41°21'02" N – 13°31'24" E).



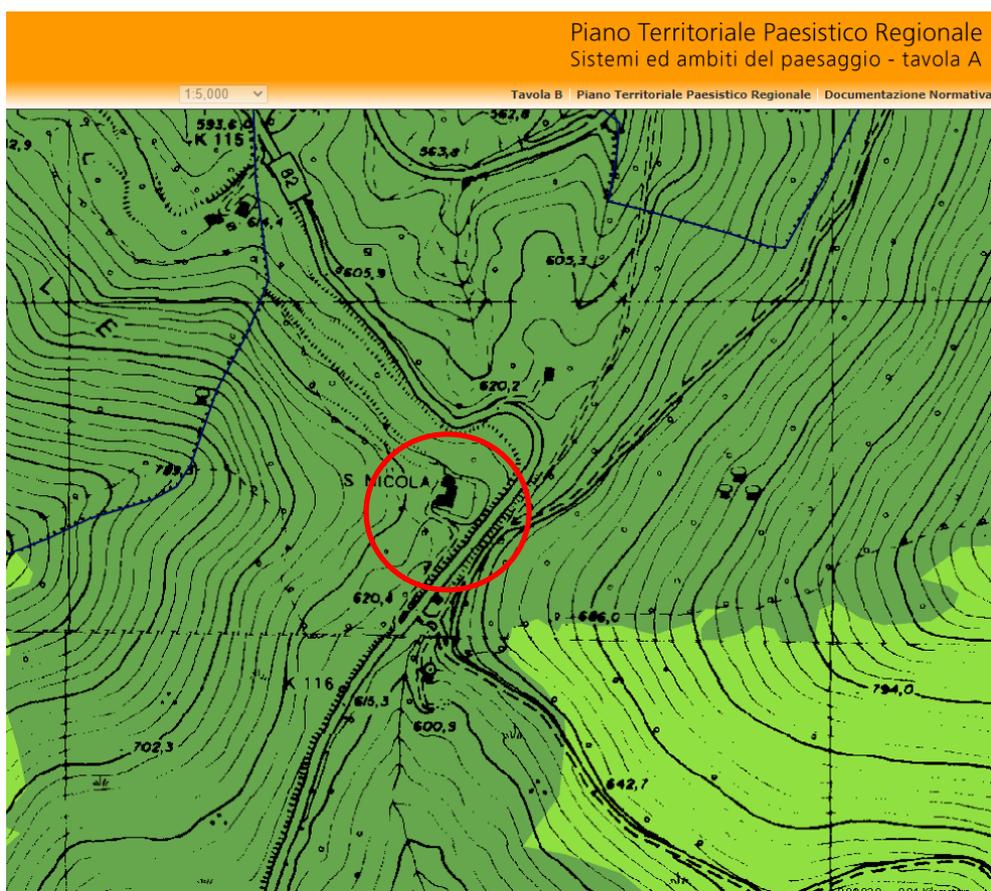
Catastralmente l'edificio oggetto dell'intervento e l'annesso terreno sono individuati nel foglio 1 del Comune di Itri con le particelle n. 83 (fabbricato) , 54, 55,56 e 57 ed al foglio 3 di Itri con le particelle n. 2 e 3.

L'intervento in oggetto va inserito nell'ambito di una più ampia iniziativa attuata per il completo recupero di una vecchia costruzione patrizia ubicata in un ambiente naturale di valore da rivalutare , che ha avuto inizio nei primi anni del 2000 mediante la realizzazione di più stralci esecutivi che hanno interessato sia la parte strutturale, per l'adeguamento alla normativa antisismica , che le opere di completamento e rifinitura che saranno definite con l'intervento di che trattasi.

B) - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO NEL PTPR.

Nella tavola A del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'area oggetto dell'intervento ricade in :

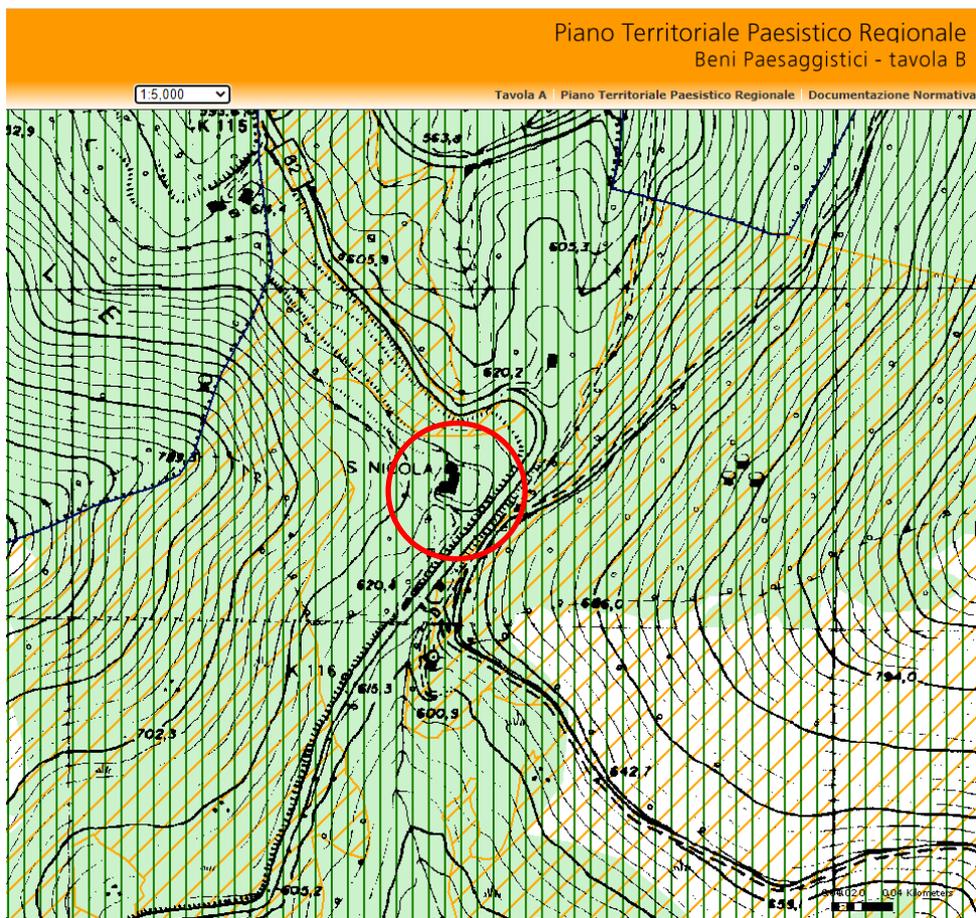
- Paesaggi: Paesaggio naturale ;



Stralcio tavola A foglio 416 PTPR

Nella tavola B sempre del Piano Territoriale Paesistico Regionale – Beni paesaggistici - ricade in :

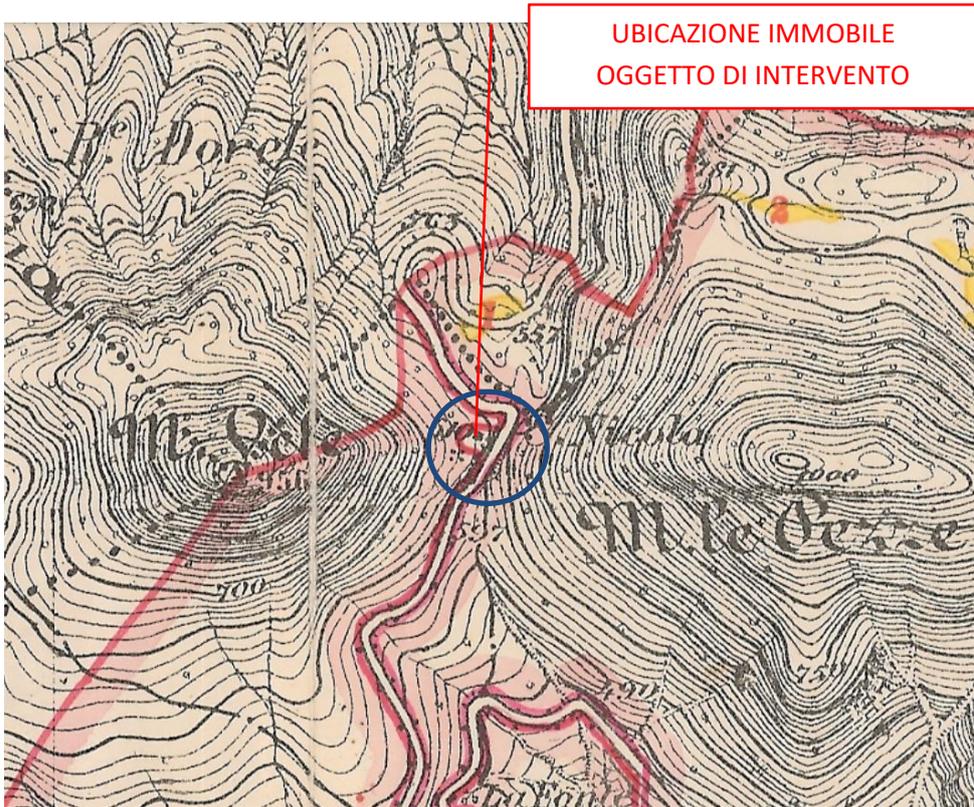
- Boschi;
- Aree protette : Monti Aurunci Parco Naturale Regionale;



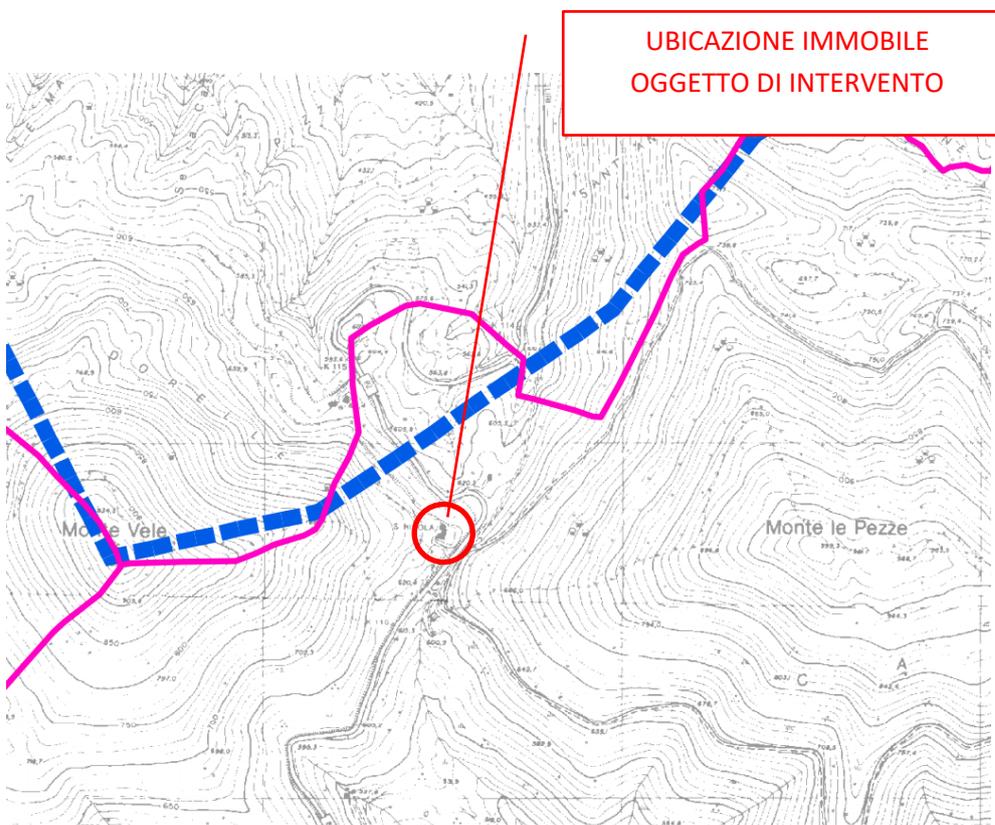
Stralcio tavola B foglio 416 PTPR

C) – VINCOLI.

Per quanto riguarda i vincoli, l'area su cui insiste il fabbricato oggetto dell'intervento di che trattasi non risulta essere vincolata per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, Vincolo Idrogeologico e non rientra nemmeno nelle aree sottoposte a vincolo di cui al Piano Assetto Idrogeologico (PAI) come si evince dalle planimetrie sotto riportate.



Stralcio tavola dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico
R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26



Stralcio tavola dei terreni sottoposti tutela dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico)

D) – DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.

L'immobile oggetto dell'intervento di *manutenzione ed adeguamento per la realizzazione di un centro di posta "Villa Iaccarini"* è un edificio che si articola planimetricamente in un corpo centrale principale allungato ed in due ali sporgenti dal corpo centrale a formare una U.

Il manufatto è ispirato a linee di grande semplicità geometrica ed articolato su tre piani fuori terra : piano terreno, piano primo e piano secondo oltre ad un piano interrato che si estende limitatamente ad una superficie di circa mq 157 sul lato nord.

Al piano interrato sono ubicati i locali tecnici dell'edificio oltre a tre vani destinati a laboratorio.

Al piano terra , che sviluppa una superficie coperta di mq 400 si trovano gli spazi destinati alla reception, uffici amministrazione, sala ristorante, cucina, sale comuni , servizi, aule, archivio – biblioteca.

Al piano primo, che sviluppa anch'esso mq 400 di superficie coperta, trovano posto , oltre ai servizi , varie camere (doppie e triple) , locale foresteria , locali polifunzionali e terrazzi.

Al piano secondo , oltre al torrino del vano scala di superficie coperta pari a mq 24.00, è ubicato un appartamento composto da cucina, doppio servizio, soggiorno/pranzo e due camere il tutto per una superficie coperta pari a mq 130.00, la restante parte del piano secondo è destinata a terrazzo praticabile.

Anche la copertura della parte del fabbricato dove è ubicato l'appartamento è del tipo in piano a terrazzo non accessibile.

Il collegamento verticale tra i vari livelli dell'edificio è garantito dalla scala interna fatta eccezione del piano interrato il cui accesso avviene direttamente dall'esterno.

Ad oggi sono stati realizzati tutti gli interventi di consolidamento strutturale , tutte le opere di rifinitura interna ivi compreso la posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni , tinteggiatura e sono stati realizzate tutte le opere impiantistiche che con l'intervento di che trattasi saranno messe in funzione.

E) - DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE.

L'intervento previsto in progetto prevede la realizzazione delle opere di manutenzione ed adeguamento dell'edificio esistente sopra citato per essere adibito a "Centro di Posta".

Le opere da realizzare consistono in:

- **Spicconatura intonaco ammalorato.**

E' prevista la spicconatura a vivo delle parti di intonaco ammalorato dei muri esterni ;

- **Rifacimento di parte delle mantovane esistenti.**

È previsto il rifacimento delle mantovane mediante rimozione totale del manto di copertura ammalorato ; la posa in opera di manto impermeabile con armatura in vetro velo rinforzato costituito da una membrana prefabbricata formata da bitumi polimerici-elastomeri e flessibilità a freddo -10° C ; realizzazione di massetto di gretoni di pozzolana e calce idrata e successiva posa in opera di manto di tegole;

- **Idrolavaggio a pressione delle murature spicconate .**

- **Intonaco esterno.**

È previsto il rifacimento della parte degli intonaci rimossi mediante applicazione di consolidante, successiva rasatura con interposta rete in fibra di vetro ed applicazione di fondo di collegamento il tutto come appresso specificato .

Consolidante : applicazione a pennello trasparente fino a saturazione per supporti minerali decoesi di fondo di consolidante a base di resine acriliche micronizzate in micro – emulsione acquosa .

Rasatura : rasatura mediante l'applicazione di due strati di prodotto con interposta rete in fibra di vetro . Il prodotto dovrà essere steso con una spatola di acciaio liscia avendo cura di schiacciare sul sottofondo la malta in modo da assicurarsi un perfetto contatto quando il prodotto è ancora fresco inglobare la rete di fibra di vetro ; dopo una attesa di circa 1 un'ora applicare la seconda mano di prodotto e dopo una breve attesa rifinire con il fratazzo di spugna inumidendo con acqua fino ad ottenere una superficie uniforme priva di giunte o sormonte.

Fondo di collegamento: applicazione a pennello, rullo o spruzzo di un fondo pigmentabile con elevata permeabilità al vapore acqueo e bassa diffusione del vapore acqueo.

- **Tinteggiatura esterna.**

La tinteggiatura esterna sarà realizzata mediante posa in opera di pittura per facciate a base di resina metilsiliconica e struttura integrale al nano – quarzo per facciate pulite , con elevata idrofobia capillare, permeabilità al vapore , minerale opaca.

- **Zoccolatura perimetrale.**

Realizzazione della zoccolatura perimetrale dell'intero edificio , per una altezza di ml 0.50, mediante posa in opera di lastre di pietra di Trani .

- **Sostituzione dei discendenti.**

E' prevista la sostituzione degli esistenti discendenti PVC con nuovi discendenti in lamiera zincata.

Per ulteriori specificazioni si rinvia agli allegati elaborati del progetto esecutivo.

F) - ELENCO PREZZI E STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA.

Per la redazione del computo metrico si è fatto riferimento ai prezzi unitari riportati nella "Tariffa regionale 2012 per opere e lavori pubblici" pubblicata sul B.U.R.L. del 28.08.2012 con esclusione di eventuali Prezzi Aggiuntivi (PA) desunti da specifiche analisi.

In riferimento alla stima dei costi della sicurezza si evidenzia che i ponteggi non sono stati inseriti come componenti del costo della sicurezza ma come apprestamento necessario per la esecuzione dell'opera in quanto è prevalente l'utilizzo dei ponteggi per l'esecuzione dell'opera rispetto alla funzione specifica della sicurezza.

G) - IMPEGNO DI SPESA.

I lavori previsti nell'allegato progetto saranno oggetto di finanziamento regionale.

L'impegno di spesa relativo alla realizzazione dell'opera di *manutenzione ed adeguamento per la realizzazione di un Centro di Posta "Villa Iaccarini"* ammonta a complessivi € 115.000,00 di cui € 86.089,37 quale importo netto dei lavori a misura comprensivi degli oneri della sicurezza ed € 28.910,63 quale somma a disposizione dell'Amministrazione . Si precisa che l'aliquota per l'IVA sulle opere è pari al 10% e si allega alla presente il Quadro Economico relativo all'intervento.

Il tecnico

Dott. ing. Enrico Franco SABELLICO

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI

Importo netto dei lavori a misura comprensivo degli oneri della sicurezza € 86.089,37

A - Lavori a misura € 83.577,14

B - Importo per l'attuazione dei Piani della Sicurezza € 2.512,23

C - Somme a disposizione dell'Amministrazione € 29.910,63

C1 - Imprevisti € 2.850,00

C2 - IVA su lavori (10% su A+B+C1) € 8.893,94

C3 - Spese di gara e pubblicità € 431,93

C4 - Incentivi ex art.18 L. 109/94 € 449,44

C5 - SPESE TECNICHE (Prog.+D.L.+Contabilità+Coord. Sicurezza) € 12.835,21

C6 - C.N.P.A.I.A. (4% su B5) € 513,41

C7 - IVA sulle spese tecniche (22% su C5 + C6) € 2.936,70

TOTALE COMPLESSIVO € **115.000,00**