

RELAZIONE GENERALE E TECNICA
del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica
Urban Fixers - Macrico Porta EST
(2024-VOL-00228)

Via San Gennaro, 4 – CASERTA (CE)
Foglio 46 Part. 1 – Zona Cens. 1 Cat. B/1

COMMITTENTE

Rain Arcigay Onlus

IL TECNICO

arch. Raffaele Giovine

INDICE

- 1. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale**
 - 1a. Area di intervento / Inquadramento catastale
 - 2a. Inquadramento territoriale e correlazione con la Caserma Sacchi e con il Progetto Macrico “Campo Laudato Si”
 - 3a. Destinazione Urbanistica nel PRG e nel redigendo PUC (Preliminare di Piano)
- 2. Titolo di godimento del manufatto**
- 3. Tipologia di intervento e verifica di compatibilità urbanistica e assenza di interferenze**
 - 1a. Descrizione dell’obiettivo progettuale architettonico rispetto alla proposta candidata – Macrico Porta EST / Inquadramento generale
 - 2a. Categoria lavori – SOA
 - 3a. Tipologia di autorizzazioni da acquisire e titolo edilizio
 - 4a. Quadro Economico dell’Intervento
 - 5a. Modalità di affido lavori
 - 6a. Dichiarazione assenza di interferenze
- 4. Descrizione dell’intervento rispetto alle esigenze del Committente**
- 5. Normativa tecnica di riferimento per l’intervento**
- 6. Elenco elaborati tecnici presenti in fase di PFTE ed elenco elaborati**
 - 1a. Unico livello di progettazione per interventi di *manutenzione straordinaria*
 - 2a. Elenco elaborati redatti per il PFTE
 - 3a. Elenco elaborati che saranno redatti per la progettazione esecutiva
 - 4a. Cronoprogramma dell’intervento

1. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale

1a. Area di intervento / Inquadramento Catastale

L'immobile oggetto di intervento è una porzione di ca. 68 mq del complesso noto come Caserma Sacchi, sito in via San Gennaro, n. 4 in Caserta (CE) – meglio individuato al Catasto Fabbricati di Caserta, foglio n. 46 – particella 1 – piano terra – Lato Nord-Est.

Il manufatto è uno dei due principali visibili all'ingresso della Caserma Sacchi e al termine dell'intervento svolgerà il ruolo di portineria della Porta EST del più grande complesso composto da due lotti funzionali comunicanti:

- Caserma Sacchi, noto anche come Palazzo dei Vescovi – di proprietà comunale;
- MACRICO, di proprietà dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero, oggetto del più grande intervento di rigenerazione urbana a cura della Fondazione Casa Fratelli Tutti.

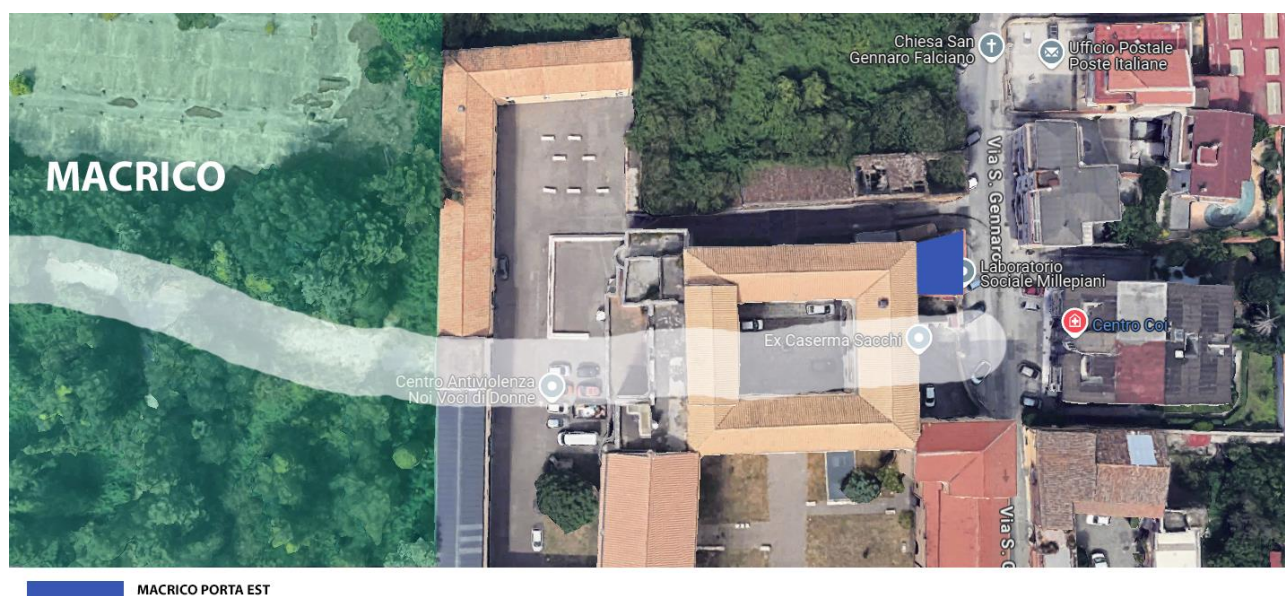


Figura 1 - Localizzazione del manufatto rispetto al Complesso composto dalla Caserma Sacchi (Palazzo dei Vescovi) e del Macrico (Progetto Campo Laudato Si)

2a. Inquadramento territoriale e correlazione con la Caserma Sacchi e con il Progetto Macrico “Campo Laudato Si”

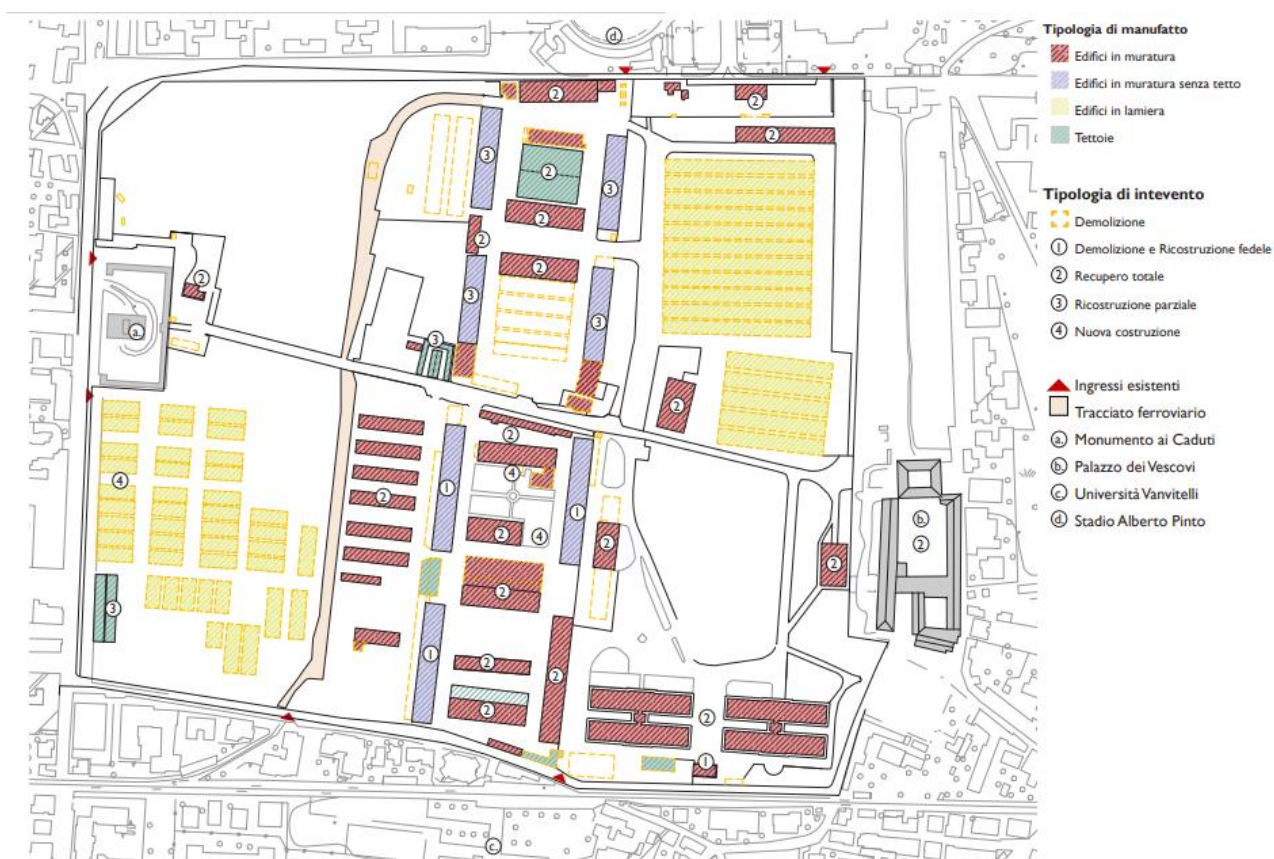


Figura 2 - Elaborato del Masterplan - Macrico

Nel progetto di recupero generale dell'area Macrico – *definita nel nuovo masterplan che sarà oggetto di conferenza dei servizi della Regione Campania*, essendo assegnatario di un finanziamento di 30 milioni di euro – il Palazzo dei Vescovi rappresenta la porta ad EST del complesso, in cui troverà casa nei locali a destra dell'ingresso principale la portineria che avrà il ruolo di *portineria, infopoint, luogo delle produzioni 4.0 a servizio dell'area vasta e degli altri beni comuni della città*.

Il contesto cittadino, infatti, è stato uno dei primi a sperimentare il *Regolamento per l'Amministrazione Condivisa dei beni comuni*, con decine di patti di collaborazione che riguardano lo spazio pubblico che si serviranno di questo progetto per modellarlo rispetto alle proprie esigenze. Un vero centro di produzione di arredi, di artigianato digitale e di maniere innovative di cura del patrimonio pubblico.

La casa naturale per un'operazione di questo tenore era obbligatoriamente all'interno della più grande operazione di rigenerazione urbana pensata nel contesto territoriale.



Figura 3 - Visione d'insieme di uno scenario futuribile da cui si evince il ruolo spaziale di Macrico Porta EST

3a. Destinazione Urbanistica nel PRG e nel redigendo PUC (Preliminare di Piano)

Il Palazzo dei Vescovi, grande attrezzatura pubblica, riveste la sua importanza strategica sia all'interno dell'attuale Piano Regolatore Generale, sia all'interno del preliminare del Piano Urbanistico Comunale, rappresentando una centralità per il tessuto urbano. L'attraversabilità dell'area permetterà con un unico asse centrale il collegamento del lato EST della città con il lato OVEST, nello specifico dal manufatto individuato come Macrico Porta EST, sarà possibile percorrere interamente la Caserma Sacchi, l'asse principale del Macrico, poi Corso Trieste giungendo alla Reggia di Caserta.

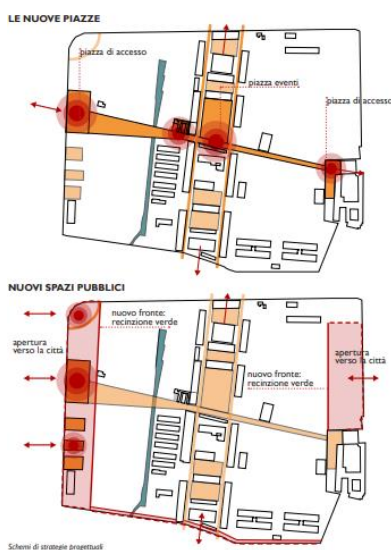


Figura 4 - Asse centrale tra Caserma Sacchi e Monumento ai Caduti

La Caserma Sacchi, si inserisce, quindi in un quadro complessivo di riuso delle caserme con finalità pubbliche, definito dal preliminare del PUC.



Figura 5 - Caserme in uso pubblico dismesse

Ad, oggi, estraendo il contesto dall’attuale PRG si nota come l’intera Caserma ha una destinazione F6 – Attrezzatura di interesse comune, pienamente coerente con le finalità del progetto presentato.

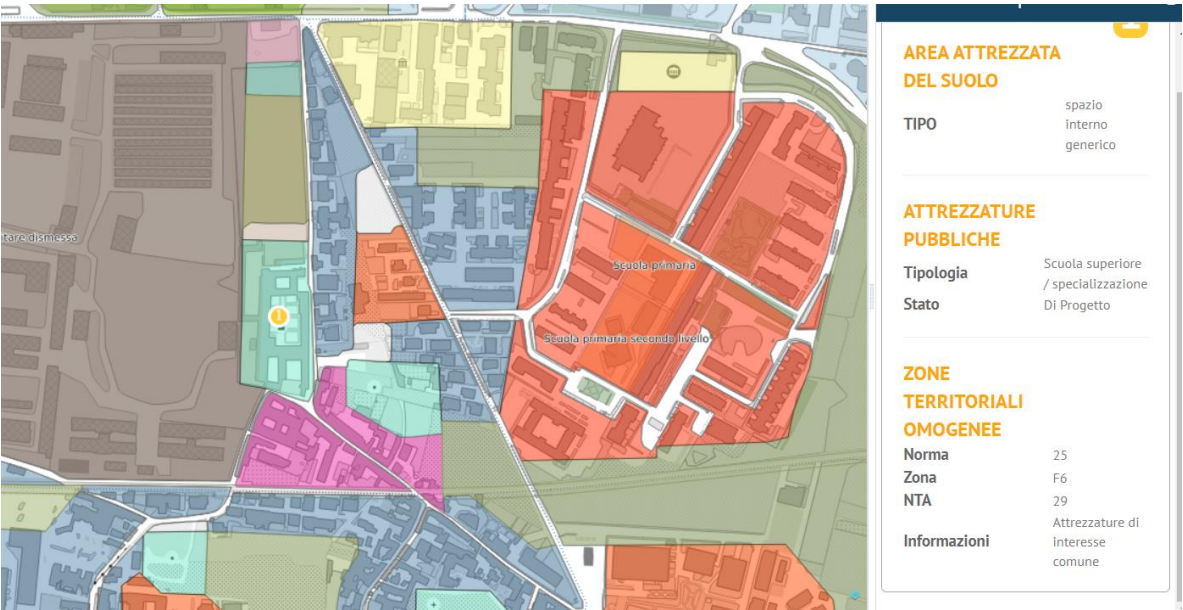


Figura 6 - Estratto dal PRG vigente

2. Titolo di godimento del manufatto

L'uso del manufatto è databile dal 2003, inizialmente in maniera informale, successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 16/03/2005 e verbale di consegna chiavi dei locali concessi ad uso gratuito del 20/10 /2005, perfezionato con Delibera di Giunta n. 184 del 2019 con cui viene dato mandato al Settore Patrimonio di stipulare un contratto di locazione per anni 13, con scomputo dal canone di locazione dei lavori a farsi valutato in 1589 €/anno, che viene effettivamente registrato il 21/07/2020 con prot. n. 90380.

3. Tipologia di intervento e verifica di compatibilità urbanistica e assenza di interferenze

L'intervento è compatibile con la normativa urbanistica, è presente vincolo monumentale sull'intera Caserma Sacchi, pertanto, sarà necessario oltre al titolo edilizio dotarsi di autorizzazione della Soprintendenza.

1a. Descrizione dell'obiettivo progettuale architettonico rispetto alla proposta candidata – Macrico Porta EST / Inquadramento generale

L'attività di ristrutturazione nel contesto del progetto proposto coinvolge diverse fasi e obiettivi mirati a trasformare i locali esistenti di Millepiani APS in spazi funzionali, inclusivi e accoglienti. La fase iniziale comprende un'analisi dettagliata dello stato attuale dei locali, identificando le aree che richiedono interventi di ristrutturazione e miglioramento. Dopo la valutazione iniziale, viene elaborato il progetto esecutivo. La preparazione fisica dei locali per i lavori di ristrutturazione, riparazione di muri danneggiati, la sostituzione di impianti elettrici o idraulici obsoleti e la preparazione delle superfici per i lavori successivi. Una volta completati i lavori strutturali, si procede con le finiture, che includono la pittura delle pareti, la posa di pavimenti, la installazione di illuminazione e la selezione e installazione di arredi e attrezzature. Questa fase mira a creare un ambiente accogliente e funzionale che rispecchi lo spirito del progetto. Infine, vengono aggiunti dettagli decorativi e personalizzazioni per rendere i locali unici e riflettere l'identità della comunità (l'installazione di opere d'arte locale, la creazione di murales). L'intero processo di ristrutturazione viene gestito in modo partecipativo e inclusivo, coinvolgendo attivamente le comunità nelle varie fasi del processo decisionale e dell'esecuzione dei lavori, promuovendo così un senso di appartenenza e coinvolgimento nella trasformazione dei propri spazi urbani. La ristrutturazione dei locali prevederà la rifunzionalizzazione della struttura per permettere l'esistenza in contemporanea di diverse attività. Lo spazio sarà pronto per divenire un vero e proprio hub infrastrutturale per il territorio, in cui tutor, volontari esperti e volontari emergenti potranno incontrarsi e lavorare insieme.

Nello spazio rigenerato si svolgeranno le seguenti attività:

- **Hub infrastrutturale porta EST: Allestimento falegnameria, FabLab e Portineria** di n.1 fablab con acquisto di macchinari e attrezzi; creazione di n.1 sala studio/coworking; creazione di n.1 help desk fablab; creazione di n.1 aula tecnica;

apertura di n.1 portineria con erogazione di servizi alla persona; apertura di n.1 buvette/portineria.

- **Pronto Caserta**

Servizio di informazione e ascolto al quale si può accedere attraverso vari canali (in presenza, telefonico, via chat) che offre ascolto attivo e confidenziale a chiunque si senta solo, in difficoltà o abbia bisogno di parlare. Il servizio si rivolge sia alle persone LGBTI+ del territorio per poter usufruire dei servizi specifici del progetto, sia alla comunità locale per richiedere i servizi laboratoriali. In presenza sarà operativo con volontari presso la sede operativa del progetto in via San Gennaro.

Pertanto, le lavorazioni previste sono le seguenti ed avranno i seguenti scopi:

- **Ripristino del bene secondo i criteri del vincolo monumentale**, demolizione della parete divisoria del cortile, del wc esterno, rifacimento della facciata, ripristino degli infissi, colorazioni congrue;
- **Impermeabilizzazione del tetto e ripristino strutturale del bene**, per evitare infiltrazioni e riparare il danno strutturale subito nel 2019;
- **Rifacimento delle pareti interne, spicconatura, tinteggiatura, pavimentazione, ripristino del massetto**, volto a dare un ambiente moderno, sicuro e funzionale, tutelando alcune pre-esistenze di street art e alcune pre-esistenze monumentali per la funzione svolta nei locali di carcere,
- **Sostituzione degli infissi, sviluppando un ulteriore punto luce, impianto elettrico e di illuminazione, sostituzione degli infissi, sostituzione delle porte d'accesso**, gli interventi avranno il fine di migliorare l'areazione dei locali, l'illuminazione sia per uso sociale che di produzione artigianale,
- **Dotazione dello spazio di un WC interno e di una buvette**, col fine di rendere l'unità immobiliare indipendente da altre strutture e pienamente connessa col percorso Sacchi – Macrico.

2a. Categoria lavori – SOA

Le lavorazioni rientrano nella categoria OG1, I classifica.

3a. Tipologia di autorizzazioni da acquisire e titolo edilizio

Verrà presentata SCIA e richiesta autorizzazione alla Soprintendenza, essendo presente vincolo monumentale.

4a. Quadro Economico dell'Intervento

QUADRO ECONOMICO PRE GARA			
		%	Importi Totali
A	LAVORI		
a.1	Lavori base d'asta		€ 24.000,00
a.2	Importo oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		3.880,57 €
a.3	Importo dei Lavori Capitolo "A"		€ 27.880,57
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
b.1	Oneri di discarica (Inclusi IVA)		€ 3.865,70
b.6	Spese tecniche relative a: Progettazione , Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (Incluso di IVA se dovuta e cassa previdenziale)		€ 3.400,00
b.10	I.V.A. sui lavori	22,00%	€ 6.133,73
	Totale somme a disposizione Capitolo "B"		€ 13.399,43
	TOTALE INTERVENTO (A + B)		€ 41.280,00

5a. Modalità di affido lavori

I lavori verranno affidati tramite procedura negoziata a seguito di manifestazione di interesse pubblicata sui portali web della rete associativa, comparando più preventivi, secondo il vigente codice degli appalti, facendo preventivamente le verifiche ex. Art. 80 sugli operatori economici coinvolti.

6a. Dichiarazione assenza di interferenze

Il manufatto, si presenta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario autonomo. A meno di emergenze in corso di esecuzione, non dovrebbero essere presenti interferenze con sottoservizi e/o infrastrutture terze.

4. Descrizione dell'intervento rispetto alle esigenze del Committente

A seguito dell'analisi delle principali attività previste dalla proposta progettuale sociale, lo spazio è stato disegnato garantendo un ampio cortile davanti per favorire le interconnessioni tra la Porta EST e chi entra all'interno della Caserma Sacchi, oltre che dividere funzionalmente i locali in due grandi ambienti:

- Locale Tecnico di produzione e di artigianato 4.0,
- Locale con maggiore fruibilità pubblica con buvette, portineria, coworking, inteso come spazio di studio e di svolgimento delle attività laboratoriali.

7. Normativa tecnica di riferimento per l'intervento

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi è obbligatorio osservare tutte le seguenti norme:

- normativa in vigore per l'espletamento delle procedure d'appalto;
- norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio;
- norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- norme in materia di impianti tecnologici da installare;
- norme in materia di risparmio energetico;
- norme in materia di prevenzione incendi;
- norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità per i soggetti disabili;
- norme tecniche CEI - UNI – CNR applicabili.

Si sottolinea che le norme citate nel presente documento sono da considerarsi un elenco indicativo e non esaustivo e da integrare, completare ed eventualmente correggere a cura dei progettisti.

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto secondo le indicazioni **del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito, Codice dei Contratti Pubblici)** al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal prezzario regionale della Regione Campania per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno opportune analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

Si elencano, a titolo indicativo e non esaustivo, le principali regole e riferimenti normativi di riferimento:

- D. lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- la "Qualità urbana degli interventi di Housing sociale" di cui all'all. B della DGR 572/2010;
- l'applicazione "delle specifiche tecniche di livello territoriale-urbanistico" di cui ai Criteri Ambientali Minimi del D.M. del 23 giugno 2022;
- il Protocollo Itaca sintetico di cui alla DGR n. 145/2011 per gli interventi edilizi;
- D.D. n. 473 del 26.06.2023;
- NTC 2018 – Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018

- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- D.D. n. 473 del 26.06.2023 -Disciplina regionale inerente alle caratteristiche progettuali ed i limiti di costo degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- D.M. 17 giugno 2016, recante “Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell’art.24, comma 8, del decreto legislativo n.50 del 2016;
- L. 3 agosto 2007, n. 123, recante "Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia";
- D.lgs. 25 luglio 2006, n. 257, recante “Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall’esposizione all’amianto durante il lavoro”;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.M. 2 maggio 2001, recante “Criteri per l’individuazione e l’uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI)”;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 recante le “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.

La progettazione dell’intervento dovrà essere redatta nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti vigenti, ivi comprese le leggi regionali e la normativa speciale di settore. I sistemi costruttivi da adottare dovranno essere tali da consentire di contenere i futuri costi di gestione e di manutenzione delle strutture.

8. Elenco elaborati tecnici presenti in fase di PFTE ed elenco elaborati

1a. Unico livello di progettazione per interventi di *manutenzione straordinaria*

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è previsto un unico livello di progettazione, pertanto, il PFTE rappresenta un documento da approfondire in sede di progettazione esecutiva.

2a. Elenco elaborati redatti per il PFTE

Il PFTE è composto da:

- Relazione Generale e Tecnica,
- Rilievo dei Locali,
- Tavola di Progetto 1 – Elementi di demolizione e costruzione,

- Tavola di Progetto 2 – Layout funzionale,
- Computo Metrico Estimativo.

Gli elaborati sono dotati di rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

3a. Elenco elaborati che saranno redatti per la progettazione esecutiva

- a) relazione generale;
- b) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- c) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- d) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- e) quadro di incidenza della manodopera;
- f) cronoprogramma;
- g) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- h) computo metrico estimativo e quadro economico.

4a. Cronoprogramma dell'intervento

Dall'Ammissione a finanziamento, i tempi previsti sono di 210 giorni naturali e consecutivi.