

— COMUNE DI MESAGNE —
(Provincia di Brindisi)

Oggetto:

LAVORI di Recupero Edilizio di proprietà comunali da destinare
ad alloggi di E.R.P.

Localizzazione Interventi di Edilizia Sovvenzionata

L. n. 179/92, n. 493/93, e n. 85/94

Delibere di G.R. n° 3074/96 - 4568/96 - 1616/98

1° Biennio 1992-93

Importo 330.000.000

Lavoro:

Progetto Esecutivo
Recupero Immobili ex-Antonucci e vico Morranza

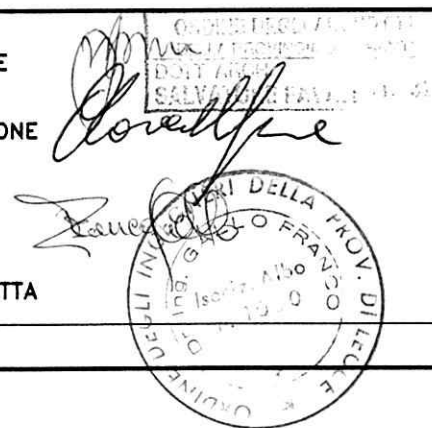
Gruppo di progettazione:

Arch. Salvatore FAVALE

Arch. Marcellina PERRONE

Ing. Franco GALLO

Collaboratori: Ing. Cataldo BOCCUNI - Ing. Oronzo MAZZOTTA



Titolo:

RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data:

Scala:

Tavola n.

1

Rev. A:

Rev. B:

Mesagne li

Visto:

PROGRAMMAZIONE REGIONALE INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PER IL QUADRIENNIO 1992/95 (Delibera di C.R. 18/10/1994 n°894)

1° BIENNIO (Deliberazioni di G.R. n°3074/96, n°4568/96 e n°1616/98)

* * * * *

Progetto: **Recupero del patrimonio edilizio di proprietà comunale e non , da destinare ad alloggi di E.R.P. -**

* * * * *

4° Stralcio

Immobili ex - ANTONUCCI e VICO MORRANZA

* * * * *

RELAZIONE TECNICA

* * * * *

A) PREMESSA

L'intervento proposto col presente progetto si inserisce in un'operazione di ben più ampio respiro tesa a rivitalizzare il Centro Storico del Comune di Mesagne, e per la quale, in virtù di un Progetto Generale di Recupero del patrimonio edilizio di proprietà comunale e/o da acquisire, il Comune di Mesagne in tre circostanze è stato inserito nei riparti biennali regionale dei fondi per l'Edilizia Sovvenzionata, per gli importi rispettivi di £.1.500.000.000 (localizzato con Delibera di G.R. n°1836 del 24/04/1992), £.4.000.000.000 (localizzato con Delibera di G.R. n°4410 del 16/11/1993) e £.389.000.000 (localizzato con Delibera di G.R. n°688 del 10/02/1994 e n°7602 del 08/11/1994).

Con la Delibera di C.R. n°894 del 18/10/1994 l'Ente Regione ha bandito, secondo criteri di nuova e diversa articolazione, i fondi assegnati dal CIPE alle Regioni per il quadriennio 1992/95.

In esito a partecipazione al bando, con reiterazione riformulata delle richieste già inoltrate, in quanto parzialmente soddisfatte nei bienni precedenti, un quarto finanziamento

dell'importo di £.330.000.000 è stato assegnato al Comune di Mesagne con Deliberazione n°3074 del 18/07/1996 e n°4568 del 01/10/1996, nell'ambito del riparto relativo al 1° biennio 1992/93. Infine, la Deliberazione di G.R. n°1616 del 20/05/1998 ha rideterminato le localizzazioni, confermandole, ed assegnando, ai sensi della Legge 493/93, art.6. comma 8, dieci mesi per l'inizio dei lavori dalla pubblicazione del provvedimento regionale. Quest'ultima è avvenuta sul B.U.R.P. del 04/06/1998, e pertanto i lavori dovranno avere inizio entro il 03/04/1999.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di effettuare l'intervento di recupero su immobili già acquisiti al patrimonio comunale, e precisamente un immobile in via Martiri della Libertà, già di proprietà Antonucci, ed altro, di dimensioni più modeste, nel vicino vico Morranza.

Va evidenziato che entrambi insistono nelle immediate vicinanze di via Profilo, che, con la sua prosecuzione via Geofilo, è fortemente caratterizzata da interventi di recupero da destinare ad alloggi di E.R.P., finanziati nell'ambito dei riparti già effettuati, ed oggetto dei precedenti stralci. In particolare, l'immobile ex-Antonucci è separato solo dal retrostante vico dei Cavagna dall'immobile ex-Murri, che rappresenta l'intervento unitario più cospicuo tra quelli citati, essendo costituito da quasi un intero isolato, a sua volta separato solo dal vico dei De Mitri da altro corposo analogo intervento, riguardante l'immobile ex-Tuma.

B) STATO DEI LUOGHI

L'immobile ex-Antonucci è palesemente, come peraltro evincibile dalla documentazione fotografica, una palazzina signorile realizzata verosimilmente nel periodo tra le due guerre mondiali: esso è convenientemente articolato tra il piano terra, dotato di ampi ambienti di servizio e di significativo androne e scala, ed il piano primo, ove l'abitazione è distribuita secondo un impianto evoluto per i criteri dell'epoca, poichè intorno a disimpegni adeguati gli ambienti sono stati articolati per garantire la massima indipendenza tra gli stessi, ed anche, volendo, flessibilità di destinazione. Cospicua è anche la dotazione di ambienti di servizio, anche se alcuni di essi sono certamente di realizzazione successiva (anni '50). Le coperture sono realizzate con volte a botte ed a spigolo sia a piano terra che a piano primo; in quest'ultimo si rinvencono altresì una volta a squadro ed una a padiglione, ad ulteriore conferma dell'impronta signorile della palazzina. Piccoli ambienti coperti a solaio completano la struttura, dotata anche di significative terrazze a livello su vico dei Cavagna, accessibili dal vano scala e dalla cucina.

E' evidente la mancanza di manutenzione, anche se si riscontrano pavimenti gradevoli, da conservare, ed intonaci in discreto stato, anch'essi mantenibili. L'immobile non presenta problematiche di degrado statico.

All'immobile di vico Morranza, invece, si giunge attraverso modesta scaletta d'accesso al piano primo, ove esso insiste; come altri immobili dei primi del '900, tipici del centro storico di Mesagne, è costituito di due modesti ambienti, l'uno di accesso dalla scala, coperto con volta a spigoli; l'altro, più importante, con non frequente volta a padiglione.

L'immobile è in cattivo stato di conservazione, privo di pavimenti e con intonaci da rifare. Interventi di consolidamento statico sono già stati effettuati dall'Amm.ne Comunale, in particolare sulla copertura con volta a padiglione. Non vi sono servizi igienici.

C) L'INTERVENTO

Dalla ristrutturazione degli immobili oggetto del presente stralcio si ricavano complessivamente n°2 alloggi, di dimensioni notevolmente diverse.

Con riferimento ai parametri di cui al paragrafo Q4 - DATI METRICI E PARAMETRICI DI PROGETTO, del Q.T.E., si rimarca che gli alloggi individuati hanno le seguenti consistenze:

- superfici < 46,00 mq: alloggi n°1 (immobile vico Morranza);
- superfici > 95,00 mq: alloggi n°1 (immobile ex-Antonucci).

A fronte di tali consistenze, dall'allegato P.E.I. si evince la disponibilità di alloggi per n°2 nuclei familiari, per un totale di n°7 occupanti.

A piano terra e sul fronte dell'immobile ex-Antonucci, su via Martiri della Libertà, l'ambiente a sinistra dell'androne d'ingresso viene destinato, come del resto originariamente, a parcheggio coperto per automobili, mentre quello a destra, dotato altresì di servizio igienico ricavato nel sottoscala, si presta per living, in considerazione oltretutto dei modesti spazi-giorno dell'abitazione soprastante e del cospicuo numero di occupanti.

Sul retro, invece, su vico dei Cavagna, due ambienti di caratteristiche tali da non poter essere adibiti ad abitazioni vengono connessi e destinati ad attività extra-residenziali, con realizzazione di servizio igienico; detta destinazione è comunque limitata ad una percentuale pari al 24,2% ($Su = 53,55$ mq contro $221,52$ mq complessivi di Su), inferiore quindi al 30%: trattasi difatti di intervento di ristrutturazione edilizia esteso all'intero fabbricato e di superfici extra-residenziali strettamente e indissolubilmente connesse alle parti residenziali (giusta Deliberazioni di G.R. n°2571 del 12/06/1991 e n°1836 del 24/04/1992, oltre alla Delibera di C.R. n°179 del 31/03/1993, nonché le Leggi n°179/1992 e n°493/1993).

D) CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Si riportano di seguito dati e caratteristiche dell'intervento previsto, per una più facile e immediata lettura del medesimo, con annesso prospetto dei costi, ove si rimarca che gli oneri complementari sono contenuti entro il 33% dell'importo dei lavori, per il recupero primario, ed entro il 24% per il recupero secondario, secondo le vigenti disposizioni.

A) IMMOBILE EX-ANTONUCCI - DATI E CARATTERISTICHE

- Numero piani: due (piano terra e piano primo);
- Residenze: n°1 Alloggio E.R.P., articolato tra piano terra e piano primo;
- Locali extra-residenziali: n°1, a piano terra;
- Tipi di recupero: PRIMARIO E SECONDARIO;
- Categorie dei lavori: demolizioni, risanamenti e deumidificazioni di murature, impermeabilizzazioni, coibentazioni, tramezzature, intonaci esterni-interni, verniciature e tinteggiature, infissi esterni ed interni, pavimentazioni, impianti igienico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

B) IMMOBILE VICO MORRANZA - DATI E CARATTERISTICHE

- Numero piani: uno (piano primo);
- Residenze: n°1 Alloggio E.R.P., a piano primo;
- Tipi di recupero: PRIMARIO E SECONDARIO;
- Categorie dei lavori: demolizioni, risanamenti e deumidificazioni di murature, impermeabilizzazioni, coibentazioni, tramezzature, intonaci esterni-interni, verniciature e tinteggiature, infissi esterni ed interni, pavimentazioni, impianti igienico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

E) QUADRO ECONOMICO

In conseguenza degli interventi previsti, il prospetto dei costi risulta essere quello riveniente dal seguente

QUADRO ECONOMICO

Lavori:

A) Opere di recupero primario.....	£. 151.284.000
B) Opere di recupero secondario.....	£. 100.855.000
Sommano.....	£. 252.139.000

Oneri complementari:

a) Spese tecniche e generali: 14% di A) + B) =	£. 35.299.460
b) Rilievi e indagini: 4% di A) =	£. 6.051.360
c) Imprevisti: 2% di A) =	£. 3.026.116
d) IVA: 10% di A) + B) più 20% di a) + b) =	£. 33.484.064
in uno.....	£. 77.861.000
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO.....	<u>£. 330.000.000</u>

* * * * *

Per tutto quanto non riportato o citato nella presente, si rimanda agli allegati elaborati grafici e tecnico-economici.

Va rimarcato che in sede esecutiva potranno intervenire modifiche alle previsioni progettuali, per i seguenti fattori dipendenti dalle precarie condizioni di manutenzione e igieniche degli stabili interessati:

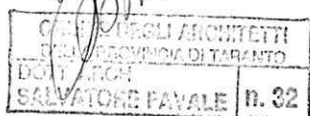
- a) impossibilità di accesso a taluni ambienti senza grave pregiudizio della incolumità degli scriventi;
- b) la natura stessa degli interventi di recupero, laddove situazioni di degrado manutentivo, anche consistenti, per entità precipua nonché degli interventi di ristrutturazione a compiersi, spesso non sono completamente deducibili con un'analisi necessariamente ed esclusivamente visuale, ma emergono solo ad avvenuta rimozione di intonaci e/o tamponamenti di altra natura, talora ripetutamente stratificati e che mascherano, quando non mistificano, la realtà dei luoghi.

Il Progetto esecutivo è costituito, tra l'altro, da elaborati quali Q.T.E., P.E.I. e RELAZIONE SULLA MAGGIORAZIONE DEI COSTI, che vanno espressamente approvati dandone menzione nella parte dispositiva della Deliberazione.

Si evidenzia che essi sono stati redatti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Delibera di G.R. n°5336 del 12/11/1996.

Mesagne, li 04/03/1999

Arch. Salvatore FAVALE

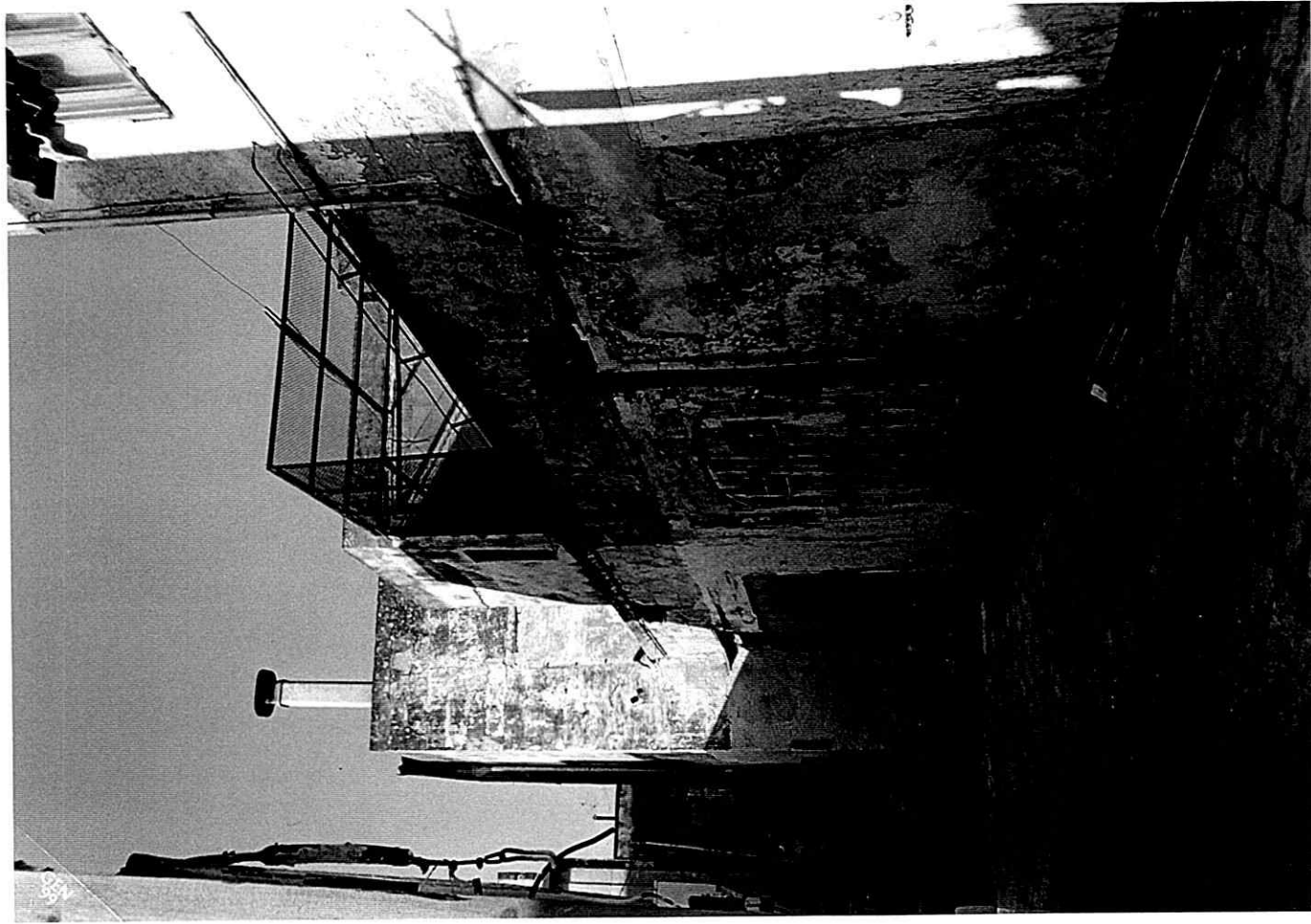


I progettisti
Arch. Marcellina PERRONE

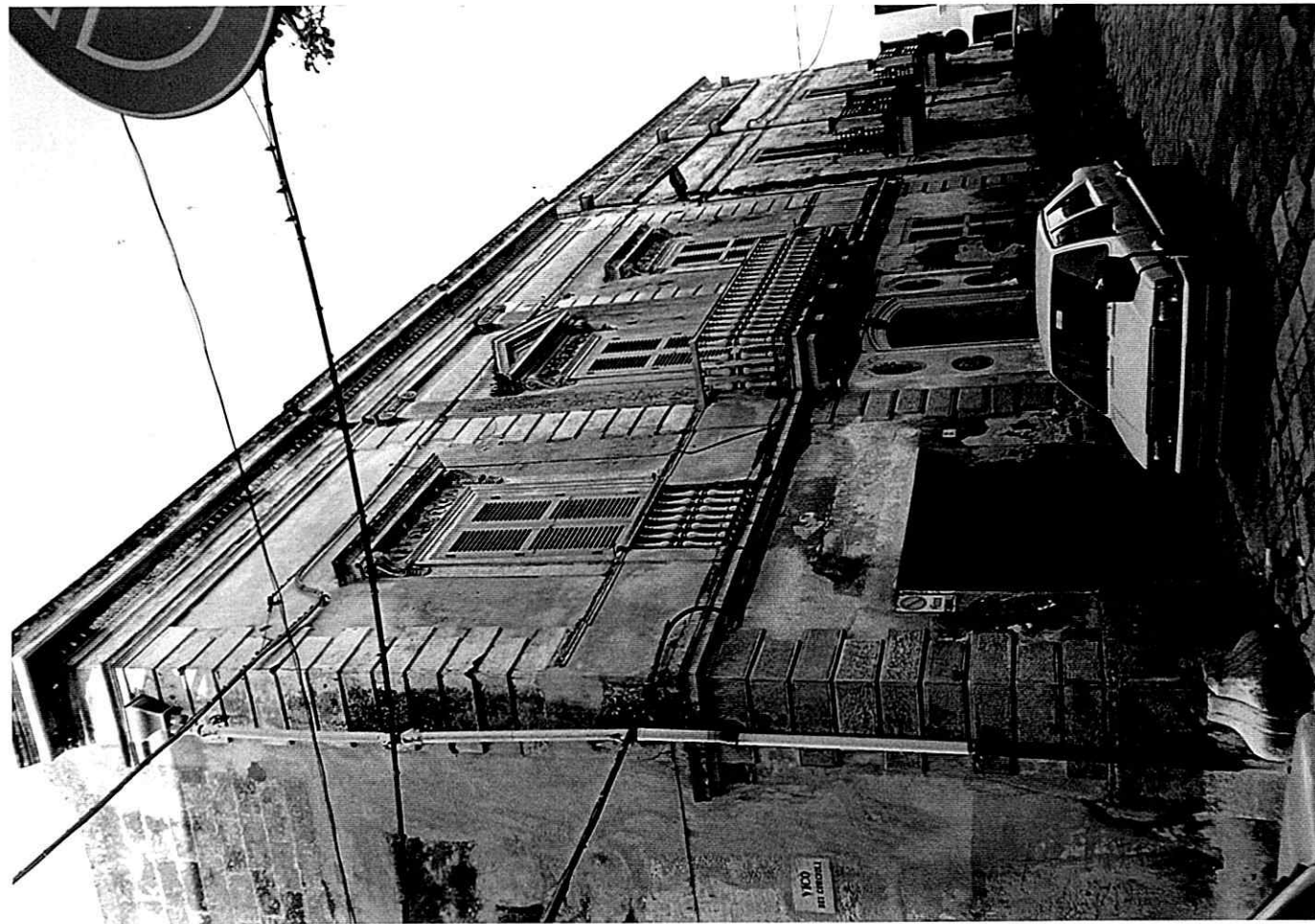
A handwritten signature in dark ink, likely belonging to Arch. Marcellina Perrone.

Ing. Franco GALLO

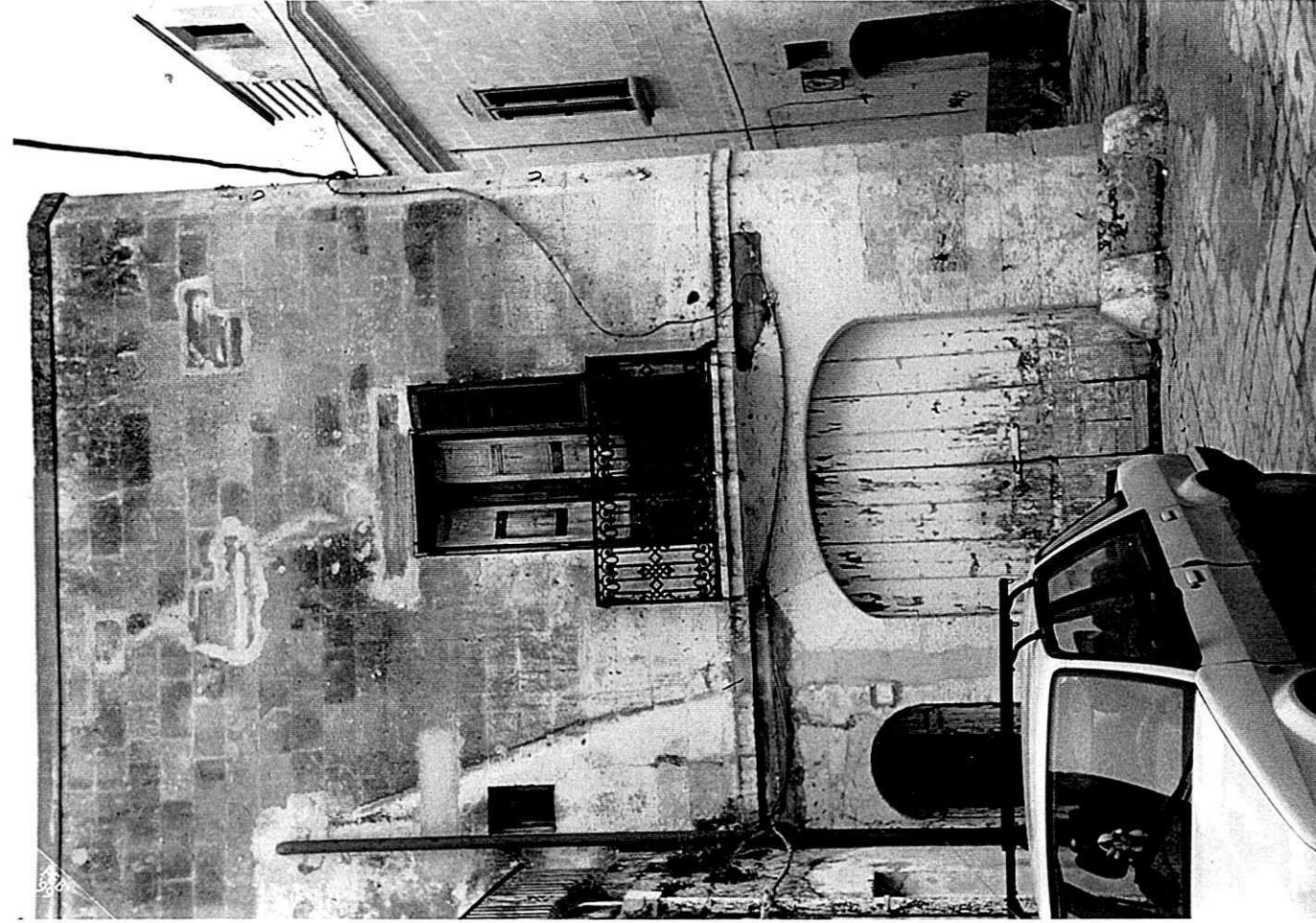




Immobile ex-Antonucci
Prospetto su vico dei Cavagna



Immobile ex-Antonucci
Prospetto su via Martiri della Libertà



Immobile vico Morranza
Prospetto su vico Morranza



Immobile vico Morranza
Particolare dissesti volta a padiglione