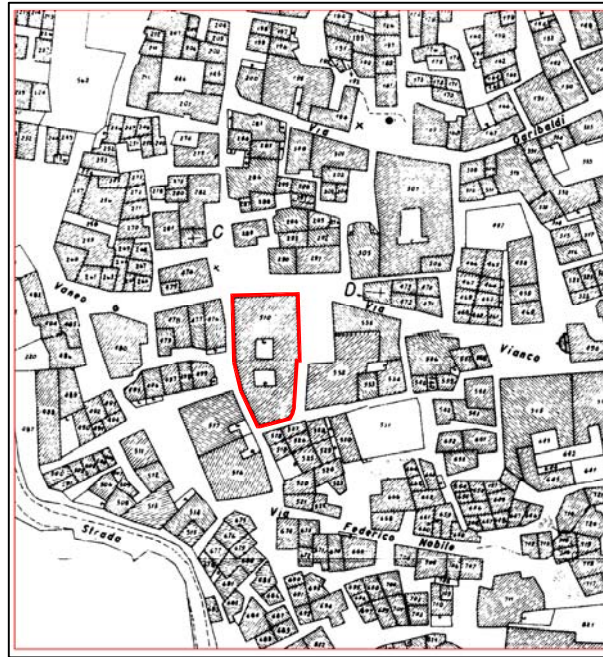




COMUNE DI MAIDA

(Provincia di Catanzaro)

Ufficio Tecnico Comunale



PROGETTO DEFINITIVO PER IL RESTAURO IL CONSOLIDAMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO VITALE FINALIZZATO ALL'ATTIVAZIONE DI SERVIZI DI MEDIAZIONE CULTURALE ED ALLA RIDUZIONE DELLA MARGINALITA' E DEL DISAGIO DELLA POPOLAZIONE IMMIGRATA CON MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEL DECORO URBANO.

ELABORATO R 01 - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E QUADRO ECONOMICO

Committente :

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Progettazione : Ufficio Tecnico Comunale

Geom. Francescantonio MICHENZI
Responsabile Ufficio Tecnico Comunale

Consulenti:

Arch. Vincenzo BRESCIA

Arch. Rocco CRISTOFARO

Data: novembre 2015

COMUNE DI MAIDA
Provincia di Catanzaro

PROGETTO DEFINITIVO PER IL RESTAURO IL CONSOLIDAMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO VITALE FINALIZZATO ALL'ATTIVAZIONE DI SERVIZI DI MEDIAZIONE CULTURALE ED ALLA RIDUZIONE DELLA MARGINALITA' E DEL DISAGIO DELLA POPOLAZIONE IMMIGRATA CON MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEL DECORO URBANO

Progetto Definitivo

**Relazione Tecnica
Quadro Economico**

Progettista
Geom. Franciscantonio Michienzi
(Ufficio Tecnico Comunale)

Consulenti
Arch. Vincenzo Brescia
Arch. Rocco Cristofaro

Introduzione

La presente relazione descrive ed accompagna il progetto per la realizzazione di un “Centro di mediazione culturale, finalizzato alla riqualificazione, potenziamento e adeguamento di Palazzo Vitale, mediante l'attivazione di servizi volti alla riduzione della marginalità e del disagio della popolazione immigrata con conseguente miglioramento della qualità del decoro urbano”.

Lo scopo è quello di evidenziare il contesto generale in cui l'iniziativa si inserisce, identificare i punti di forza e di debolezza del territorio, confrontare opzioni rilevanti in merito agli aspetti territoriali, tecnici, ambientali, economici, finanziari e gestionali che hanno condotto alle scelte tecniche della proposta progettuale presentata.

Aspetti strettamente interdipendenti vagliati e valutati in una logica di sostenibilità tecnico-territoriale, sostenibilità economico-finanziaria, sostenibilità amministrativa e istituzionale e gestionale che soggiacciono alla scelte progettuali.

Preliminarmente va osservato che l'iniziativa in parola è promossa dal **Comune di Maida** (Provincia di Catanzaro) su edificio di proprietà dello stesso Comune ubicato in Via Vianeo, zona centro storico.

L'iniziativa in argomento è stata elaborata in virtù del “*Bando per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate*” approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 431, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 ottobre 2015 avente per oggetto - Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate.

Tale circostanza comporta per un verso un vincolo di coerenza con gli obiettivi del programma di finanziamento per l'altro il rispetto del cronoprogramma di attuazione in relazione alle disponibilità finanziarie che si renderanno disponibili.

Il progetto nella sua stesura definitiva prevede interventi di recupero e restauro dell'edificio esistente, idoneo ad accogliere attività e funzioni previste.

Il manufatto, pervenuto non di recente al patrimonio della pubblica amministrazione, denota caratteristiche storiche - architettoniche di rilievo e quindi assoggettati ad intervento di recupero e restauro ed allo stato risulta in uno stato di totale abbandono e degrado.

Lo stato del manufatto, nel contesto di generale degrado, evidenzia episodi puntuali di crisi strutturale ed interventi che vanno pensati e proposti in una logica di restauro ancorché di mero consolidamento. Il recupero del manufatto viene proposto all'interno del progetto complessivo con funzioni e destinazioni d'uso compatibili con la natura del bene stesso. Il restauro del manufatto “Palazzo Vitale” con le funzioni allocate dovrà essere inteso come il primo intervento di recupero urbano, sociale ed economico dell'intero quartiere.

L'intervento nel suo complesso va interpretato non solo come occasione per dotare il centro storico di Maida di infrastrutture e funzioni di servizio nel campo della cultura e dell'accoglienza ma anche come occasione per riqualificare e migliorare la qualità del decoro urbano eliminando le marginalità dell'area con un'azione energica della pubblica amministrazione. Va recuperata una condizione di vivibilità del quartiere ed una condizione di speranza con opportunità di impiego e lavoro per i numerosi immigrati presenti.

L'obiettivo generale che il progetto persegue a scala comunale è quello di innescare un meccanismo di sviluppo generale dell'area utilizzando una specifica strategia ed identificando particolari azioni che in modo integrato consentiranno di:

1. migliorare l'approccio culturale alle tematiche dell'integrazione tra i residenti ed i numerosi immigrati;
2. migliorare la qualità urbana generale del centro storico;
3. ipotizzare un modello integrato di attività e funzioni finalizzato a creare un centro in grado di implementare un sistema locale di sviluppo legato alla accoglienza ed alla riduzione della marginalità;
4. collegare gli interventi del progetto ai programmi in corso e futuri al fine di massimizzare l'efficienza e l'efficacia delle azioni.
5. proporre un modello di gestione e funzioni che possono ingenerare ricavi alla pubblica amministrazione.
6. creare nuovi posti di lavoro, soprattutto alla popolazione immigrata;
7. incrementare di reddito alla popolazione residente;

La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da un'azione di monitoraggio e controllo in esecuzione finalizzata alla verifica dei risultati attesi.

1 – Introduzione al Progetto

Il progetto del centro in esame prevede il restauro dell'intero corpo attraverso una azione filologica tesa al ripristino originario del palazzo. L'intervento di



riqualificazione mira alla costituzione degli spazi necessari all'amministrazione e alla foresteria per gli immigrati che seguiranno i corsi di formazione e di lingua; spazi che vengono altresì dedicati alla biblioteca, alle esposizioni, alla convegnistica e ad attività di ristorazione.

1.1 – Le Finalità

La strategia del progetto è tesa ad organizzare le modalità di valorizzazione e di sviluppo sostenibile dell'intero centro storico di Maida, al fine di rendere l'intervento un polo di sviluppo e di attrazione di risorse economiche in un'ottica di integrazione sociale oltre che di attività e funzioni diverse. Affinché una simile strategia possa avere successo, è di fondamentale importanza il coinvolgimento di tutto il sistema locale, attraverso un processo di convergenza e di integrazione dei programmi dei diversi attori finalizzato ad ottenere la consensualità necessaria per la costruzione di una proposta condivisa. Per la strutturazione del progetto si è deciso di adottare un approccio che fosse globale, integrato e, soprattutto, socialmente aperto, volto cioè ad inserire obiettivi strategici attenti ai bisogni, alle attese ed alle capacità organizzative delle comunità e degli attori locali, che consentono di giungere all'elaborazione di una struttura progettuale fortemente condivisa. Seguendo questa logica, si sono individuati interventi, attività e funzioni di seguito sinteticamente descritte che trovano riscontro nelle tematiche principali richieste dal bando cui lo stesso è stato calibrato.

1.2 Coerenza con i dettami del bando pubblico

Il Comune di Maida con una popolazione di 4451 abitanti è già un attrattore di stranieri, alla data odierna sono residenti circa **397 stranieri** di cui **77 adolescenti**.

All'interno del territorio comunale insistono 3 zone censuarie con indice di disagio sociale ed indice di disagio edilizio positivo. Esse sono individuate con la n.5, la n. 17 e la n. 26. La porzione di centro storico dove ricade l'immobile in oggetto è la n. 4 con indice negativo, ma con la combinazione delle zone 1 – 4 e 5 (secondo quanto previsto dal bando) la stessa zona censuaria risulta con indice positivo. (a tal proposito vedi elaborato PL 2 Planimetria area censuaria).

Infatti dalla verifica di ammissibilità emerge che l'indice IDS per la zona censuaria n. 4 è pari a 6,07 e l'indice IDE è pari a 1,11 entrambi superiori ai valori dell'intero comune di Maida.

Con l'intervento proposto, coerente con i dettami del bando, Palazzo Vitale assume un ruolo di rilevante importanza per il rilancio di una politica di intervento sui beni culturali, sulla riqualificazione ambientale e sul tessuto sociale sia nel Comune di Maida e sia nel suo comprensorio.

Questo ruolo viene definito con la destinazione negli spazi dell'edificio di un centro di servizi la cui finalità è quella di rafforzare i percorsi di accoglienza e d'integrazione dei cittadini stranieri moidesi nonché quello offrire supporto e collaborazione alla Commissione per la rappresentanza delle cittadinanze straniere residenti a Maida.

Non in secondo luogo quello di promuovere il dialogo con l'associazionismo dei cittadini stranieri e promuovere eventi ed iniziative a carattere interculturale attraverso una serie di servizi che di seguito elenchiamo:

- Corsi di lingua italiana A0-A1;
- Impiego e valorizzazione dei mediatori interculturali nei servizi;
- Orientamento e riorientamento scolastico – Sportello Informazione Scuola;
- Doposcuola, sostegno scolastico e corsi per l’approfondimento della lingua dello studio nelle scuole secondarie di secondo grado,
- Laboratori di cittadinanza e attività partecipate da giovani di seconda generazione,
- Servizi per l’inserimento delle donne immigrate con corsi d’italiano;
- Corsi per il rafforzamento delle attività lavorative, orientamento e conoscenza del territorio.

Per l’apprendimento della lingua italiana saranno previsti più corsi, della durata da 40 a 100 ore con moduli che comprendono l’educazione civica e la conoscenza del territorio, rivolti a minori, donne, mamme e adulti.

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte sono previste 8 figure di mediatori interculturali, individuati dall’elenco professionale comunale e 4 figure che collaborano con enti del Terzo Settore nelle attività dell’U.P.

Accoglienza e Immigrazione, presso gli sportelli del territorio e nelle scuole secondarie di secondo grado, con il compito di orientare e facilitare l’accesso ai servizi e favorire la comprensione nell’approccio con gli operatori.

Le attività di doposcuola e sostegno allo studio coinvolgeranno tutti i minori stranieri presenti nel territorio di Maida e dei Comuni limitrofi.

2. Cenni di carattere storico-artistico dell’edificio

Esso fu realizzato alla fine del ‘700 dalla famiglia Vitale dopo che venne in possesso dell’area, appartenuta prima al convento di S. Veneranda i cui beni patrimoniali furono integrati nella Cassa Sacra dopo l’evento tellurico del 1783.

L’edificio rientra nella tipologia edilizia a carattere palaziale costituendo una unità strutturalmente, morfologicamente ed architettonicamente compiuta in un unico comparto edilizio, di forma quadrangolare, delimitato e definito planimetricamente dalla pubblica viabilità che lo contorna.

I caratteri architettonici dell’immobile lo classificano come opera “colta”, realizzata da esperte maestranze locali “guidate” da una sapiente progettualità che rimanda ad architetti di formazione illuministica, provenienti da Napoli, presenti nell’area della Calabria Ultra nel periodo della ricostruzione dei centri abitati distrutti dal sisma.

In particolare l’impianto architettonico dell’edificio presenta ponderate soluzioni spaziali, a carattere scenografico, che rielaborano in forme originali la tradizionale corte interna, mentre il prospetto principale espone un lessico architettonico di chiaro riferimento classico ampiamente diffuso nell’area regionale in edifici coevi.

Gli ambienti interni conservano brani figurativi originali di fine settecento ed secondo ottocento, a testimonianza di una evoluzione formale che ha interessato l’immobile senza comunque alterarlo nei volumi architettonici e nell’impianto planimetrico.

Manomissioni e superfetazioni si riscontrano nelle parti “secondarie” della struttura senza però intaccare l’ala “nobile” che si sviluppa con vani intercomunicanti secondo un percorso di fruizione che ha il fulcro nel cortile interno.

Elementi di dettaglio dell’arredo fisso, alcuni realizzati con materiali di pregio, pur nel degrado estetico in cui versano, rivelano l’abilità tecnica esecutiva e la capacità ideativa di maestranze locali che costituivano qualificate botteghe artigiane specializzate nell’intaglio lapideo e nella battitura del ferro.

3. Stato di Fatto

Non si riscontrano gravi situazioni di instabilità nella struttura muraria portante, mentre il pessimo stato in cui versano numerosi solai e la copertura, rendono l’edificio inagibile.

In effetti all’interno della struttura vi è un evidente e costante pericolo di crollo degli elementi e di settori architettonici.

Componenti del parato figurativo di ambienti interni e dei prospetti esterni e della corte, presentano lacune materiche ed un forte degrado delle superfici dovuto all’assenza manutentiva.

In particolare gli stucchi, i decori pittorici e le carte da parati delle stanze di rappresentanza risultano in più parti irrecuperabili.

Vani non appartenenti allo spazio di rappresentanza sono stati oggetto, in tempi recenti, di trasformazioni attraverso la realizzate di elementi aggiunti ma in ogni caso di facile rimozione.

Il crollo di una porzione di solaio rende il piano superiore totalmente inagibile.

Le condizioni generali di degrado su menzionate assieme a motivi igienico-ambientali rendono tutti gli ambienti inutilizzabili.

4. Indirizzi progettuali

4.1 –L’intervento architettonico

Per il pieno recupero dell’immobile, e per il miglioramento del decoro urbano di una parte importante del centro storico di Maida, considerate le potenzialità conferite dalla sua ubicazione, dalla dimensione e dai caratteri storico-artistici ,vanno ipotizzati sia lavori di riqualificazione formale ,per mettere in luce interamente le sue specificità e le sue qualità , sia allestimenti pienamente compatibili con la morfologia recuperata ,capaci di favorire funzioni coerenti alla “portata”del bene .

La riqualificazione formale deve avvenire con operazioni di restauro filologico d’ogni elemento e d’ogni componente originaria o di pregio che documenta la storia e la qualità dell’edificio.

Ogni lavorazione deve essere coerente con quella antica sia per uso dei materiali e per modalità realizzative.

Le modifiche e le trasformazioni avvenute in tempi recenti ed in modo incongruente vanno analizzate alla luce dell’originario stato dell’immobile del quale

va riconfigurata ogni parte che definisce il carattere tipologico e la distribuzione spaziale.

I materiali di finitura antichi che costituiscono la memoria di un processo edilizio sviluppato nel tempo verranno recuperati con operazioni di conservazione, consolidamento e di integrazione delle parti lacunose.

Gli interventi previsti nel presente progetto riguardando essenzialmente il restauro del manufatto in esame mediante un insieme sistematico di lavorazioni tendenti all'adeguamento sismico dell'organismo (intervento sismico) e contestualmente al restauro di quelle parti di pregio (interventi di restauro) onde conferire al tutto sia la sicurezza statica e sia la originaria configurazione stilistico architettonica. Gli interventi mirati contestualmente alla nuova destinazione d'uso saranno indispensabili onde consentire il pieno utilizzo e la sua stessa "rinascita". Con l'intervento in esame l'intero centro storico potrà essere rivitalizzato e "ripopolato", il continuo svuotamento dell'antico sito verso le periferie dell'abitato più moderne e secondo la cultura recente con più servizi e più idonea al vivere quotidiano, hanno contribuito all'accelerazione del fenomeno di degrado già in atto negli passati.

In definitiva l'esigenza del vivere moderno, con più spazi ed abitazioni sempre più grandi, hanno contribuito e soprattutto favorito l'abbandono del nucleo storico, costituito per lo più da unità abitative di ridotte dimensioni e servito di viabilità pedonali, quindi poco carrabili.

Oggi il centro storico di Maida è per lo più abitato da immigrati provenienti dai paesi dell'Est e dal Nord Africa. La carenza di servizi e di sub sistemi aggregativi che possono favorire l'integrazione con gli abitanti di Maida hanno ancora di più degradato sia il sistema urbano e sia il sistema sociale. Con la realizzazione dell'iniziativa proposta si potrà finalmente favorire quel processo di integrazione e di riqualificazione sia urbanistico-architettonica e sia sociale. Gli interventi proposti nel dettaglio riguardano:

- *Rimozione dei solai in legno fatiscenti con relativa pavimentazione soprastante;*
- *Rimozione degli intonaci interni imbibiti di umidità proveniente prevalentemente dalle infiltrazioni di acque piovane dalla copertura ormai distaccati dal corpo murari;*
- *Rimozione di tutti gli infissi interni ed esterni costituiti da telaio e controtelaio in legno di castagno verniciato di colore bianco e grigio;*
- *Rimozione dell'interno manto di copertura con recupero di tutte le tegole,*
- *Scavo al piano seminterrato per la creazione di idoneo vespaio areato;*
- *Rimozione di quelle porzioni di intonaco esterno distaccato dal corpo murario ed ormai in fase di cedimento.*

Le fasi di ricostruzione, molto complesse per la specificità riguarderanno:

- *Consolidamento delle fondazioni ove si renderà necessario mediante cordoli in cls leggermente armato, eseguita a tratti e solamente nei punti strettamente necessari. Infatti durante le fasi di rilievo dell'organismo architettonico si è potuto constatare che in diversi punti (a tal proposito si veda l'elaborato DS5 con materico stato di fatto) affiorano porzioni di roccia su cui poggia direttamente il piano fondale del*

manufatto. Nei punti necessari, per come ampiamente ribadito, sarà eseguito doppio cordolo, interno-esterno, con armatura passante in modo da rendere solidale l'intero strato fondale.

-Consolidamento delle murature in pietrame mediante iniezione a bassa pressione di malta a base di calce, il tutto mediante fori nella muratura di cm 2 di diametro, successiva applicazione di tubo in polietilene opportunamente sigillato alla muratura e successione iniezione di malta. Tale intervento consentirà così di rigenerare l'intera muratura soprattutto nei punti dove ormai la malta di vecchia fattura per effetto delle azioni degradanti ha perso coesione e quindi non più in grado di assolvere alla specifica funzione di legante idraulico tra i diversi elementi lapidei.

-Intonaco armato con rete in fibra di vetro nella parte interna dei parametri murari e soprattutto negli incastri tra muri perimetrali e muri di controvento in modo da aumentare la resistenza alla spinta sismica orizzontale.

- Realizzazione degli architravi su tutte le bucatine mediante rimozione delle tavole ammalorate e successivo inserimento di profili di ferro (HE) posti a cm 25 di interesse con interposto strato di mattoni pieni e successivo getto di cls dosato a q.li 4,00 di cemento tipo RCK 32,5;

- Ricostruzione dei solai calpestabili con l'ausilio di travi in legno lamellare tipo LG24 della sezione di cm 12x24 posti ad interesse di cm 70 ed ancorati al dormiente sempre in legno lamellare ancorato alla muratura perimetrale mediante viti passanti ed imbullonati all'esterno su idonea piastra in acciaio-

4.2 –La nuova destinazione

Si indica come compatibile agli spazi dell'edificio la seguente distribuzione funzionale :

-PIANO TERRA-

- punto di accoglienza -informativo degli stranieri
- locali tecnici

PIANO MEDIO

- Nelle due ali che lo conformano verranno recuperati due appartamenti di prima accoglienza per gli stranieri

PIANO SUPERIORE

- La sala che costituisce l'ala di rappresentanza verrà destinata a sala biblioteca, alla convegnistica per mostre ed esposizione temporanee, per momenti di ritrovo collettivo, anche a carattere ludico
- Gli altri ambienti ad aule didattiche ed a locali di servizio e di ristoro.

5. Quadro economico

Quadro Economico di progetto DEFINITIVO			
A) SOMME a BASE D'APPALTO			
1) a corpo			
2) a misura		1.367.917,29	
3) di cui per mano d'opera			
4) in economia			
A.1) IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA (1+2+3+4)		1.367.917,29	
6) oneri Piani di sicur. coordin. non soggetti ribasso		27.261,24	
A.2) TOTALE LAVORI (A.1+6)		1.395.178,53	1.395.178,53
B) SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE			
a) indagini geologiche	3.000,00		
01) Rilievi, accertamenti, indagini	0,00	3.000,00	
a) alla rete di energia elettrica	2.500,00		
b) alla rete telefonica	1.000,00		
c) altro			
02) Allacciamento a pubblici servizi	0,00	3.500,00	
03) Imprevisti IVA inclusa/esclusa	52.000,00	52.000,00	
		0,00	
04) Spese tecniche)	0,00	0,00	
a) progettazione	50.200,00		
b) direzione lavori			
c) contabilità			
d) coordinamento sicurezza in fase di progett.ne			
e) coordinamento sicurezza in fase di esecuzione			
g) responsabile lavori in fase di progetto			
h) responsabile lavori in fase esecutiva			
i) collaudo statico ed amministrativo			
b) contributo previdenziale (4%)	7.504,00		
c) IVA su spese di consulenza (22% del totale)	42.922,88		
05) Compenso incentivante			
a) onorari e spese			
	0,00		
	0,00		
06) Spese per pubblicità e notifiche		3.800,00	
14) IVA su lavori all'aliquota del 10%	10	139.517,85	
B) TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE		465.844,73	465.844,73
TOTALE IMPORTO PROGETTO (A.2+B)			1.861.023,26

Documentazione fotografica



Scorcio prospetto principale



Vista dettaglio corte interna (data 24/05/2008)



Vista corte interna



Vista soffitto ligneo con dipinto su tela



Vista soffitto ligneo con dipinto su tela



Crollo parziale di un solaio



Crollo parziale di un controsoffitto ligneo



Crollo parziale di un solaio



Crollo totale del controsoffitto ligneo



Crollo totale del controsoffitto ligneo