



Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

OGGETTO: Affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120 del 2020 del servizio consistente nell'esecuzione delle attività propedeutiche alla verifiche (rilievi, indagini e prove) da eseguirsi presso gli immobili comunali di via Napoli a Ponticelli, 25 e via Stadera, 137, consistenti nella potatura colturale delle alberature esistenti, rimozione vegetazioni infestanti, bonifica delle aree da rifiuti e/o rottami, predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

CUP: B69J21001110004

CIG: Z8F313A98C

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Premessa

Con contratto del 15.12.2005 rep. 75489 il Comune di Napoli affidava in appalto alla Romeo Gestione S.p.A. i servizi di inventariazione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli. In forza del suddetto contratto veniva attribuito, tra l'altro, alla Società anche il compito di elaborare i progetti relativi agli interventi di manutenzione da realizzarsi sugli immobili a reddito del Patrimonio Comunale. Tra questi, i progetti di recupero degli immobili di proprietà comunale siti in via Napoli a Ponticelli, 25, e in via della Stadera, 137, entrambi finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale ed inclusi tra gli interventi di cui all'Accordo di Programma del 10.04.2007, tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Campania, Comune di Napoli e ACER Campania (già IACP Napoli).

I progetti definitivi dei suddetti interventi venivano approvati, rispettivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 2076 del 26.11.2010 per l'immobile di via Napoli a Ponticelli, 25, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 2078 del 16.12.2010 per l'immobile di via della Stadera 137.

Alla data di cessazione del rapporto contrattuale tra il Comune di Napoli e la "Romeo Gestioni" S.p.A. rimaneva incompiuta la fase esecutiva del progetto in questione.

Il Comune di Napoli e la Regione Campania in data 15 aprile c.a. hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel Comune di Napoli, volto all'utilizzo dei fondi provenienti dall'Accordo di Programma del 03.08.1994 nonché del già citato Accordo di Programma del 10.04.2007.

Con l'Accordo di programma del 15.04.2020, all'art. 4, il Comune di Napoli, *in qualità di soggetto attuatore degli interventi previsti dai citati Accordi, si impegna ad avviare il primo intervento (pubblicazione gara d'appalto) entro il termine massimo di un anno dalla sottoscrizione dell'atto, nonché ad avviare i lavori di tutte le restanti opere nell'arco dei due anni successivi al primo intervento.*

Stante l'urgenza connessa al rispetto della tempistica dettata dall'Accordo di programma per l'erogazione dei finanziamenti, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità ha avviato le attività prodromiche all'aggiornamento delle progettazioni in essere anche per gli immobili di via Napoli a Ponticelli, 25, e di via della Stadera, 137.

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal personale tecnico dell'amministrazione presso i suddetti immobili, si è riscontrata la necessità di provvedere ad una preliminare pulizia e messa in sicurezza dei siti al fine di consentire l'esecuzione delle attività propedeutiche alla progettazione (rilievi, indagini e prove).

Considerato lo stato in cui versano attualmente gli immobili in parola tali attività consistono nella potatura colturale delle alberature esistenti, nella rimozione delle vegetazioni infestanti, nella bonifica delle aree da rifiuti e/o rottami, e predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

Le predette attività possono essere inquadrate prevalentemente come servizi.

Con D.G.C. n.98 del 18.03.2021 è stato autorizzato il prelievo dal fondo di riserva del Bilancio in esercizio provvisorio 2021 per la copertura delle spese per l'esecuzione delle attività di cui sopra per un importo complessivo di € 55.341,76, comprensivo di spese per servizi, oneri di smaltimento e somme a disposizione per l'amministrazione.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Immobile di via Napoli a Ponticelli, 25

L'immobile in oggetto, risalente presumibilmente agli anni 20-30 del secolo scorso, copre un'area complessiva di circa 900 mq e si sviluppa su due livelli, con una volumetria complessiva di circa 4000 mc. Nello specifico:

- Al piano terra, vi sono unità abitative singole e completamente indipendenti con accesso diretto alla corte che coprono una superficie utile di circa 500 mq e si sviluppano per un'altezza di 4 mt. Inoltre, su Via Napoli sono presenti tre locali ad uso deposito-commerciale;
- Al piano primo, vi sono unità abitative indipendenti raggiungibili da scale comuni e balconate comuni, con una superficie utile di circa 450 mq e altezza interpiano di 4.5 mt.

Allo stato attuale l'immobile è libero da persone e versa in una condizione di totale abbandono e degrado, essendo ricettacolo di immondizie di vario genere, ricovero di animali e volatili e riscontrando parti ammalorate o completamente crollate. Gli ambienti risultano inagibili e gli impianti, sia elettrico che idrico-fognario, sono totalmente da rifare.

Le strutture verticali sono costituite da murature a blocchi di tufo su fondazioni dirette e gli orizzontamenti (dove ancora presenti in scarse condizioni di staticità) sono prevalentemente costituiti da solai in legno ma si è constatata la presenza di alcuni solai in travi di acciaio e laterizio. Dal punto di vista strutturale la struttura si presenta in condizioni critiche, in quanto i cordoli di piano risultano pressoché assenti, alcuni solai risultano in parte o totalmente crollati e vi sono diffuse lesioni sui paramenti murari e negli architravi di porte e finestre.

Immobile di via della Stadera, 137

L'immobile in oggetto, nella sua configurazione originaria risale ai primi del '900. Nel corso degli anni lo stesso ha subite diverse modifiche e/o trasformazioni. In ultimo con l'aggiunta, negli anni '70, di un ulteriore corpo di fabbrica con struttura in cemento armato.

L'accesso principale all'intera struttura avviene dal civico 137 di via della Stadera nel quartiere Poggioreale.

La consistenza immobiliare si compone di tre edifici principali:

- il primo è a tre livelli fuori terra ed è prospiciente via Stadera. La struttura portante è in muratura continua in conci di tufo squadriati;
- il secondo edificio è in muratura di tufo, ha accesso dal cortile interno ed è prospiciente su viale privato. parte dell'edificio è crollato;

- il terzo è in cemento armato ed è a tre livelli fuori terra. Ha accesso dal cortile interno.

L'accesso al cortile interno avviene dal portone contraddistinto dal numero civico 137 di via della Stadera, i locali terranei hanno accesso direttamente dalla strada. I locali terranei ai civici 139 e 143 risultano allo stato occupati da attività commerciali in esercizio.

Le coperture degli edifici sono piane.

Tutti gli edifici sono stati abbandonati, da oltre 40 anni, e nel tempo saccheggianti. Sono stati divelti tutti gli infissi, i servizi, le ringhiere, ecc. Attualmente molti vani sono stati murati e risultano inaccessibili. Al piano terra erano ubicati locali e depositi, mentre ai piani superiori erano ubicate unità destinate alla residenza.

Attualmente l'edificio versa in grave stato di abbandono, in pessime condizioni manutentive e in grave stato di dissesto statico. In corrispondenza del portone di ingresso al civico 137, si rileva la presenza di un intervento di messa in sicurezza, realizzato mediante profili metallici posti in contrasto con la muratura di facciata, presumibilmente allo scopo di bloccare cinatismi di ribaltamento della stessa.

Tutti i locali presentano pessime condizioni manutentive delle finiture e degli impianti e gravi carenze igieniche. Gli edifici si presentano quasi totalmente privi di intonaco esterno, con pochi elementi architettonici riconoscibili. La maggior parte delle superfici della facciata mostrano la muratura di tufo e non sono presenti elementi decorativi. Si distinguono solo sulla facciata principale su via Stadera due lesene sulle fasce laterali e la sagoma del cornicione aggettante.

La facciata su via Stadera è scandita regolarmente da balconi nei piani alti; al piano terra le aperture sono completamente nascoste dalle murature degli ingressi dei vecchi esercizi commerciali presenti sulla strada.

La corte interna si estende su di una superficie di circa 580 mq, la superficie complessiva dei tre edifici è pari a circa 1790 mq.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Per consentire i rilievi e le indagini ai due sopracitati edifici occorre procedere all'affidamento di servizi propedeutici, consistenti nella potatura colturale delle alberature esistenti, rimozione delle vegetazioni infestanti, bonifica delle aree da rifiuti e/o rottami, predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

Le attività possono sintetizzarsi come appresso indicato, salvo più precise indicazioni che all'atto dell'esecuzione potranno essere impartite dalla Direzione dell'Esecuzione del Contratto, in ragione dello stato dei luoghi che sarà effettivamente riscontrato in sito:

- individuazione delle aree di intervento, dei cumuli di rifiuti e prima caratterizzazione a vista degli stessi;
- redazione del Piano Operativo delle Attività in cui saranno dettagliate tutte le modalità dell'intervento;
- espletamento delle attività necessarie all'eventuale concertazione dell'intervento con gli Enti e le Autorità interessate, (es. ASL);
- allestimento delle aree di cantiere temporanee, approvvigionamento dei mezzi d'opera e delle attrezzature di sicurezza, predisposizione dei servizi, comprensivi di tutti i presidi di protezione ambientali necessari;
- predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure, consistenti in posa in opera di elementi provvisori quali puntelli di sostegno agli archi di ingresso (all'intradosso nei locali accessibili);
- potatura colturale alberature esistenti;
- rimozione vegetazioni infestanti;

- cernita e/o caratterizzazione di rifiuti di qualsiasi natura e specie all'individuazione dei rispettivi CER appropriati ad ogni singolo rifiuto;
- individuazione di ulteriori categorie di rifiuto eventualmente presenti sulle aree di intervento diverse dai materiali individuati con i codici CER precedentemente elencati;
- eventuale aggiornamento del Piano Operativo delle Attività da sottoporre all'approvazione della D.E.C.;
- bonifica delle aree da rifiuti e/o rottami/imballaggi misti interferenti e/o ostativi alle attività tecniche da espletare;
- raccolta, caratterizzazione, carico, trasporto e conferimento dei rifiuti di varia natura situati presso gli immobili oggetto di intervento, ai centri di recupero/smaltimento finale autorizzati, inclusi tutti gli annessi oneri ed adempimenti amministrativi in conformità alle norme vigenti (compilazione formulari, produzione di tutta la documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento finale).
- relazione fotografica completa con l'ausilio di autocestello per le strutture in quota;
- predisposizione delle aree per postazioni di verifica (trivellazioni, etc.).

Per l'immobile di via Napoli a Ponticelli, 25, la prestazione dovrà includere anche verifica e rilievo delle eventuali cavità esistenti nella corte mediante Georadar (GPR). Sarà eseguita la mappatura dei volumi ipogei fino alla profondità di 4 m circa dal p.c. atta ad individuare vuoti, strutture ipogee e sottoservizi.

Per l'immobile di via della Stadera, 137, è prevista la realizzazione di un cancello metallico di ingresso al cortile interno.

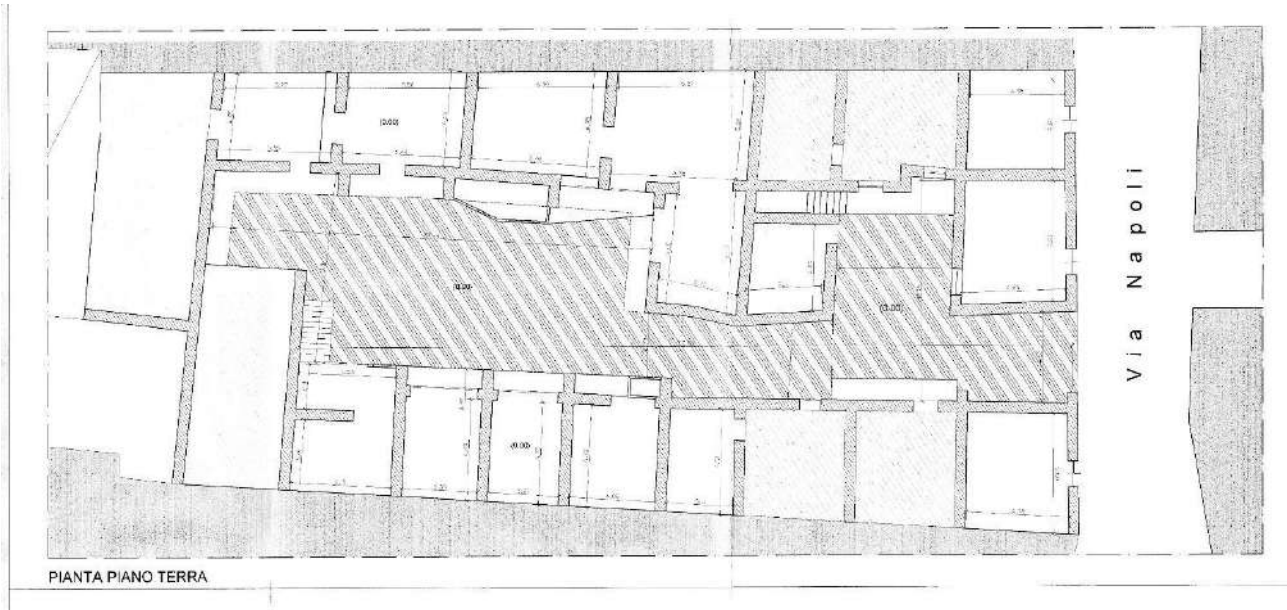
Si precisa che la quantificazione delle attività sopra elencate, di cui all'allegato Computo Metrico, è stata effettuata sulla base delle limitate informazioni disponibili. Le attuali condizioni degli immobili non consentono, infatti, una completa accessibilità degli stessi. In particolare, le lavorazioni oggetto del presente affidamento afferiscono principalmente alle corti interne dei fabbricati in parola, non essendo stato possibile verificare in alcun modo lo stato e gli interventi di pulizia/messa in sicurezza necessari per i locali chiusi, cui si potrà accedere solo in esito agli interventi di cui al presente affidamento.

La Stazione Appaltante si riserva sin d'ora, nei limiti delle somme disponibili, di aggiudicare, ai sensi dell'art. 63 del d.lgs. 50/2016, all'operatore economico aggiudicatario dell'appalto iniziale, la ripetizione di servizi analoghi, qualora le condizioni effettivamente riscontrate in sito richiedano ulteriori e non previste lavorazioni.

Per tutto quanto non indicato nella presente relazione si fa riferimento a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto.



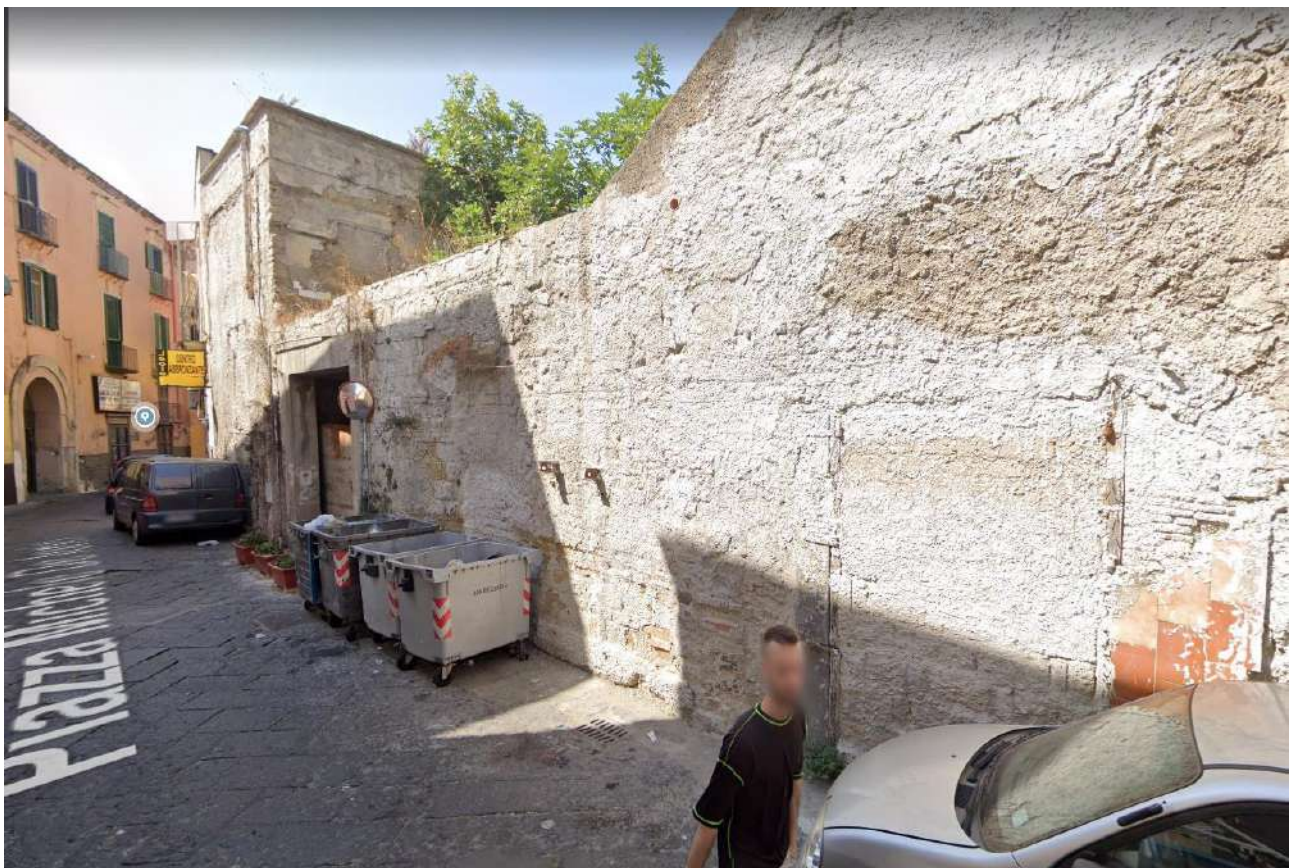
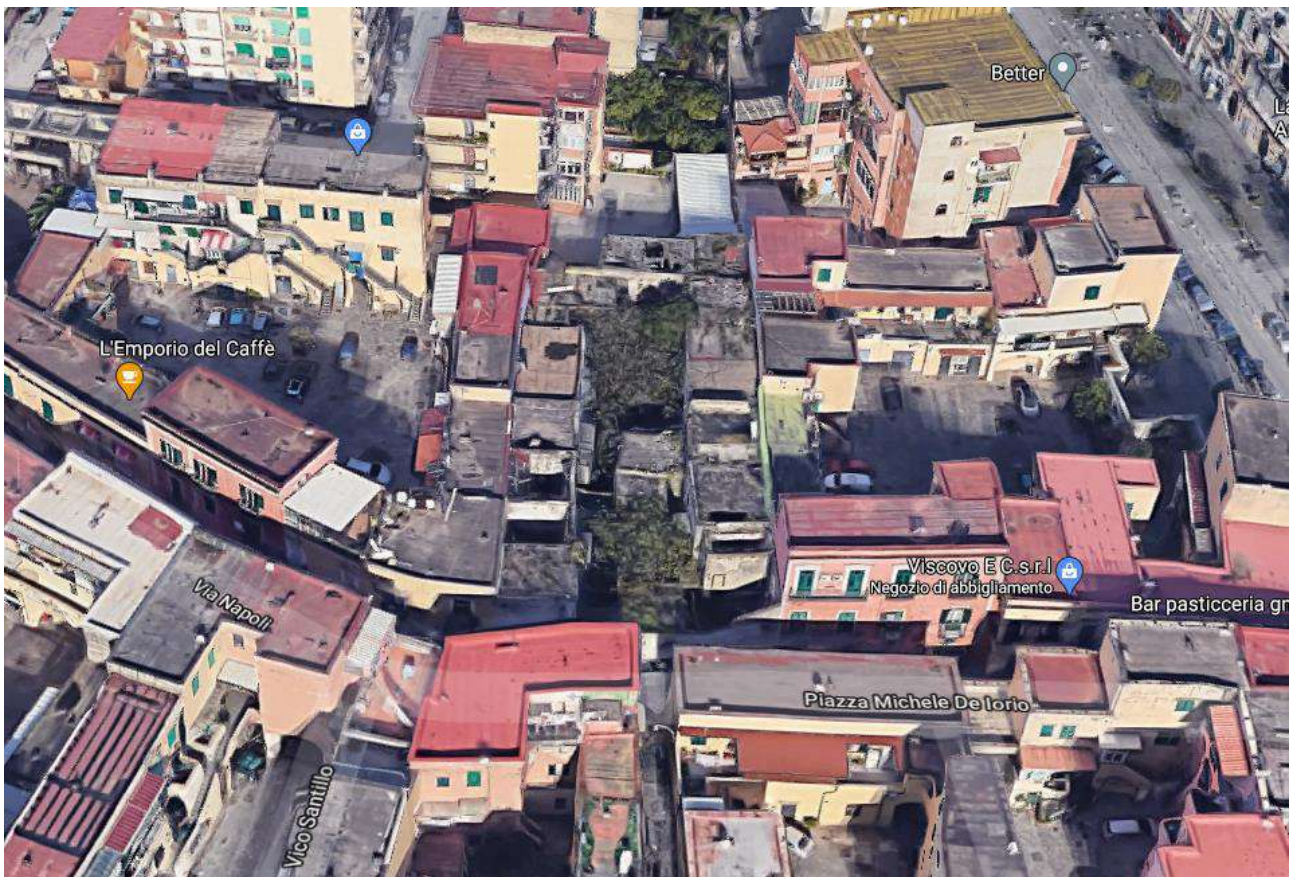
PLANIMETRIA IMMOBILE VIA NAPOLI A PONTICELLI, 25



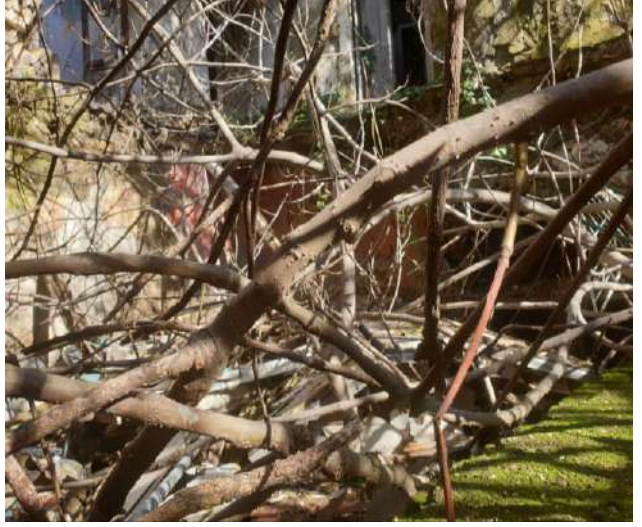
PLANIMETRIA IMMOBILE VIA DELLA STADERA, 137



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE VIA NAPOLI A PONTICELLI. 25









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE VIA DELLA STADERA, 137

