



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager



Comune di Ravello (SA)



Regione Campania



Restauro conservativo con ristrutturazione architettonica di Villa Episcopio

**PERIZIA DI VARIANTE al progetto esecutivo cui al parere espresso
nella**

Conferenza di servizi del 24.01.2018

LAVORI DI COMPLETAMENTO

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DEGLI ART. 21 E 146 DEL D.Lgs
42/04**

Rif. nota SABAP prot. n. 1623 Class. 34.16.10/3.8 del 24.01.2018

Responsabile del Procedimento:

Dott. Giuseppe d'Errico

Direttore dei Lavori:

Arch. Francesco D'Agostino

Napoli: 23 aprile 2019

Elaborato: R01



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

RELAZIONE TECNICA

Premesso che

- la Regione Campania è proprietaria del complesso immobiliare denominato “Villa Episcopio” sito in Ravello (SA);
- con Decreto n. 533 del 27/12/2012 si aggiudicava all’A.T.I. MAR.SAL. Restauri s.r.l. con sede in Napoli alla via Comunale Pisani, m 260, l’Appalto integrato dei lavori in oggetto;
- in data 01.12.2016, prot. 785899, veniva consegnato dall’aggiudicataria alla Regione Campania il Progetto Esecutivo;
- si rendeva, pertanto, necessario acquisire tutti i pareri previsti dalla normativa vigente relativi al Progetto esecutivo;
- in data 20.02.2017 si svolgeva la prima seduta delle Conferenza di servizi
- in data 12.06.2017 e in data 26.06.2017 venivano svolti sopralluoghi congiunti con la Soprintendenza onde verificare la congruità degli interventi proposti
- in data 26.01.2018 si svolgeva la seconda seduta della Conferenza di servizi
- In tale sede veniva acquisito il parere della Soprintendenza prot. 1623 del 24.01.2018 con il quale si autorizzavano con prescrizioni vincolanti le opere previste
- con Decreto Dirigenziale n. 175 del 23.07.2018 si dichiarava conclusa la conferenza di servizi precisando che nel corso dei lavori la Regione Campania avrebbe dovuto conformarsi ai pareri resi con prescrizioni dai vari Enti, anche al fine di acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta o assensi.
- con Decreto Dirigenziale n. 234 del 24.10.2018 veniva approvato il Progetto Esecutivo relativo ai lavori di cui all’oggetto

Tenuto conto dei contenuti della suddetta nota della Soprintendenza n. 1623 del 24.01.2018 e di quanto espresso dallo stesso Ente nella seduta della Conferenza di servizi del 26.01.2018 relativamente a quanto riportato nel punto 2 a pag. 5 della citata nota sull’opportunità di esaminare in corso d’opera una soluzione progettuale che consenta di attenuare le criticità evidenziate

Ai sensi dell’art. 21 e dell’art. 146 del D.Lgs 42/04 il sottoscritto Ente presenta istanza di approvazione dell’ipotesi di variante al progetto esecutivo relativamente alla risoluzione delle criticità



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

di cui alla nota della Soprintendenza n. 1623 del 24.01.2018, con particolare riferimento ai seguenti interventi non condivisi e così riassunti :

-A- PUNTO 1 DELLA NOTA

- Non corretta integrazione con il contesto della nuova scala in ferro e vetro del “Caffè letterario” per articolazione, tipologia ed ingombro;
- Valutazione di una diversa soluzione progettuale per il locale “Caffè letterario”;
- Tralasciare la realizzazione della nuova scala interna prevista accanto alla “residenza B” a quota -12.25;

-B- PUNTO 6 DELLA NOTA

- ridefinizione del locale foresteria a quota +5,85 con individuazione di diversa funzione;
- soluzioni alternative atte a non modificare le falde di copertura del piccolo corpo prospiciente la “terrazza disimpegno” a quota +5,85;

-C- in riferimento alle valutazioni espresse in sede di Conferenza di servizi del 26.01.2018, si riportano le seguenti osservazioni e prescrizioni:

- Modifica del progetto funzionale affinché l’eventuale utilizzo degli spazi derivanti dalla realizzazione della palificata strutturale, dovrà essere risolto nel rispetto della normativa vigente, ai soli scopi manutentivi delle strutture stesse o per l’alloggiamento di impianti tecnologici.
- Richiesta di tavola riassuntiva degli interventi grafici e fotografici dell’attuale configurazione del versante.
- Richiesta di esaminare una soluzione progettuale che consenta di attenuare le criticità evidenziate, permanendo il parere contrario espresso al Punto 2 pag. 5 della precedente nota n. 1623 del 24.01.18 in merito all’arretramento del muro in pietra esistente.

Ogni altra richiesta, osservazione e prescrizione espressa dalla Soprintendenza sarà fatta oggetto, prima di ogni azione, di successive ed approfondite verifiche in corso d’opera i cui risultati saranno sottoposti alle valutazioni dell’Ufficio di tutela e vigilanza del bene vincolato.

Per quanto sopra esposto, si sottopongono le seguenti soluzioni progettuali alternative a quelle già esaminate del progetto esecutivo, tali da risolvere le criticità espresse per i punti sopra elencati.



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

-A- PUNTO 1 DELLA NOTA – CAFFÈ LETTERARIO

Trattasi del locale a forma pressoché triangolare posto a quota -12,35.

Tale ambiente, realizzato in cemento armato, ad oggi ancora allo stato rustico, risulta chiuso da un muro in c.a. rivestito esternamente sul prospetto di via Boccaccio con pietra ad effetto strutturale e da un lato dalla muratura basamentale dell'edificio corrispondente alla sua parte absidata, mentre è parzialmente aperto sul terrazzamento posto a quota -12,35.

La copertura è piana in latero cemento.



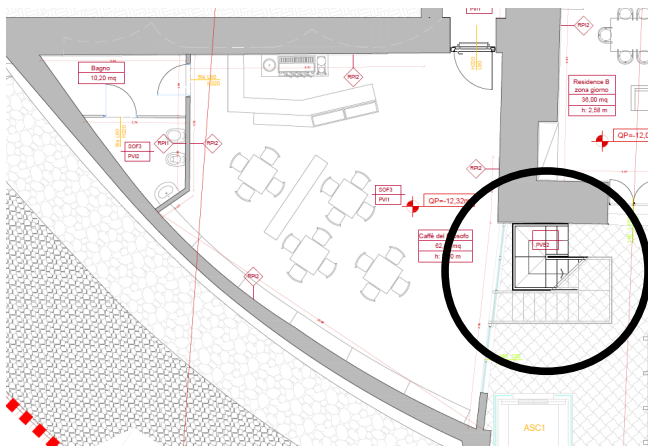
Collegamenti verticali

Per permettere il collegamento tra i vari terrazzamenti del complesso ed in particolare per poter raggiungere quello posto a quota - 4,30 mediante la scala in pietra da recuperare, è necessaria una scala di collegamento tra la quota - 12,35 e la copertura del “Caffè Letterario”.

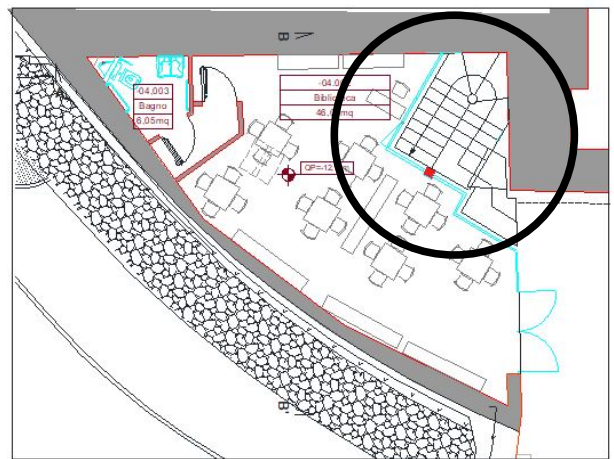
Proposta: In sostituzione della scala esterna prevista nel progetto esecutivo, si propone la realizzazione di una scala totalmente interna al volume triangolare tale da limitare la sua visibilità ed evitare ingombri sulle facciate storiche del monumento.



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager



Stralcio Tav ARE44 del progetto esecutivo



Stralcio Tav A02 del progetto di variante

Tale collegamento è previsto mediante la realizzazione di una scala con pedate in pietra e struttura portante in acciaio con finitura a vernice ferro micaceo, e con accesso diretto dall'esterno a quota -12,35, che conduce alla quota superiore di - 9,15 attraverso una botola conformata dal taglio del solaio di copertura, e protetta da una ringhiera in ferro a disegno semplice.

Internamente al locale biblioteca - sala lettura tale vano scala sarà delimitato da pareti vetrate tali da garantirne la chiusura e contemporaneamente un'adeguata illuminazione ed un'areazione naturale. Il fronte sulla terrazza sarà chiuso sia parzialmente con muratura rivestita in pietra locale ad “opus incertum” con effetto strutturale in continuità della murazione esistente su via Boccaccio sia con infissi vetrati con telai in acciaio verniciati ferromicacei.

Contestualmente, nella presente proposta di variazione progettuale, viene di fatto abolita la realizzazione di una nuova scala interna prevista accanto alla “residenza B” a quota -12,25

Funzione

Il progetto esecutivo approvato con D. D. n. 234 del 24.10.2018, con l'obiettivo di integrare la funzione di questo volume con l'intero complesso destinato a scuola di musica ed eventi collegati, considerando, oltretutto, la sua prospicienza sul terrazzamento destinato a giardino area concerti, mira al suo recupero definendolo “Caffè Letterario” con funzione culturale ricreativa.



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Proposta: Per meglio armonizzare il recupero dell'intera funzionalità della “Scuola di Musica” viene riproposta la funzione predominante di biblioteca - sala lettura con attività complementare di supporto logistico agli eventi concertistici all'aperto.

-B- PUNTO 6 – LOCALI A QUOTA + 5,85

Trattasi sia dello spazio di copertura a falde posti a quota + 5,90 con accesso unico dalla scala interna all'ambiente posto a sinistra dell'androne a quota +0,20 sia dei locali posti a quota +5,85 con accesso unico dalla piccola scala a chiocciola interna alla torretta adiacente.



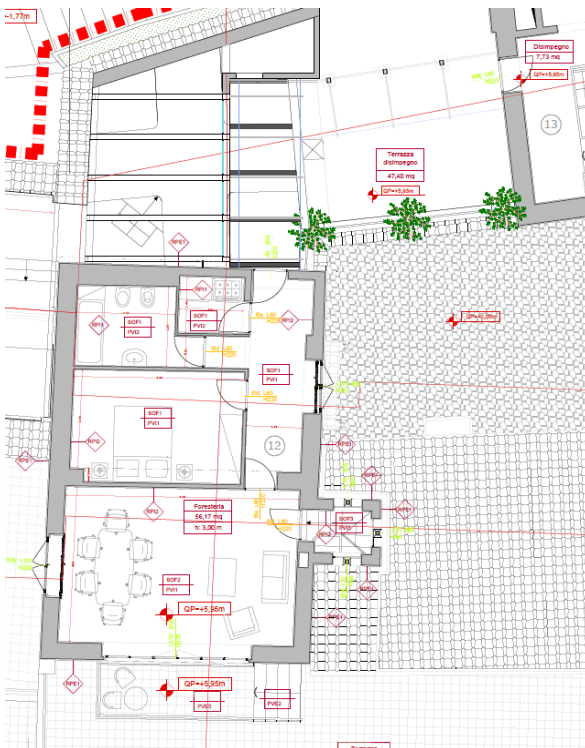
Funzione

Il progetto esecutivo approvato con D. D. n. 234 del 24.10.2018, prevede la realizzazione di una foresteria con accesso dal terrazzo di copertura posto a quota + 5,90 mediante la modifica delle falde della copertura lignea esistente.

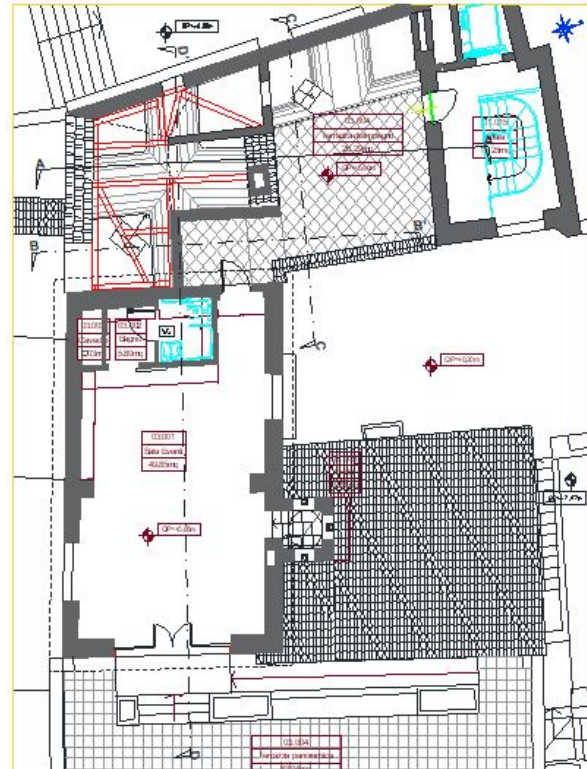


Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Proposta: secondo quanto già proposto nel progetto definitivo approvato con D.D. n. 511 del 30.09.2009 posto a base dell'appalto si avanza la proposta funzionale di realizzare una **“Sala Eventi”** con annesso locale igienico tale da valorizzare al pubblico l'enorme potenziale evocativo del luogo, particolarmente panoramico a tale quota.



Stralcio Tav ARE49 del progetto esecutivo



Stralcio Tav B04 del progetto di variante

Collegamenti

Si evidenzia la necessità oggettiva di prevedere un accesso a tale ambiente che sia rispondente alle norme per gli utenti; cosa che l'attuale, oltremodo ristretta, scala a chiocciola non consente.

Per tal motivo appare sempre più come l'unica soluzione possibile sia quella di realizzare un nuovo percorso di accesso attraverso la copertura dell'androne.

La nuova scala già prevista di collegamento tra la quota androne +0,20 e la copertura a terrazzo disimpegno posta a quota + 5,90 può permettere tale accesso, ma in ogni caso occorre parzialmente modificare la piccola copertura a falde esistente visto che sua altezza interna non permette attualmente la realizzazione di un accesso diretto al locale adiacente in questione a quota + 5,85.



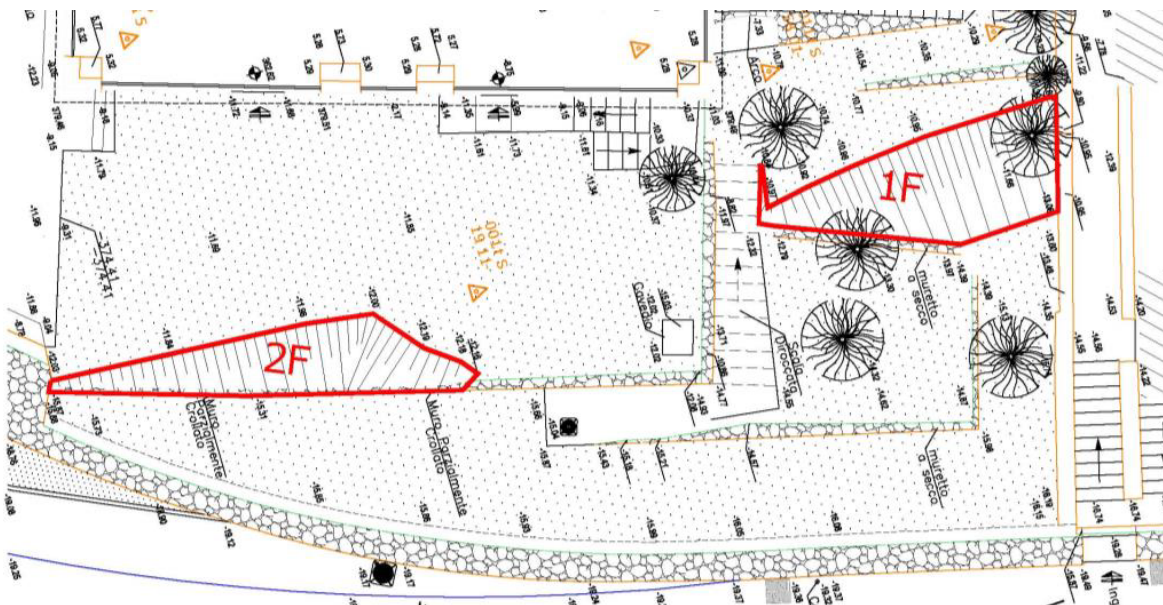
Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Proposta: Per minimizzare la modifica geometrica di detta copertura, in linea con quanto già proposto nel progetto definitivo approvato con D.D. n. 511 del 30.09.2009 posto a base dell'appalto, si propone la realizzazione di tale nuovo vano di accesso al locale con terrazzo posto a quota + 5.85 mediante:

- Rimozione del manto di tegole e della sottostante travatura in legno limitatamente ad un tratto di circa mt 2,00 ed esclusivamente per la falda prospiciente il terrazzo disimpegno a quota + 5,90;
- Recupero integrale di tutte le capriate lignee esistenti con rifacimento del pacchetto di copertura con il riutilizzo dei materiali in loco, nel rispetto delle quote e delle geometrie esistenti.
- Realizzazione di muratura di tom pagno intonacata atta a separare la parte di sottotetto con il nuovo passaggio aperto.
- Modifica dell'attuale vano finestra esistente sulla facciata adiacente tra i due corpi di fabbrica tale da conformare il nuovo ingresso all'ambiente terrazzato.

-C-INTERVENTI ESTERNI SUL VERSANTE TERRAZZATO DI VIA BOCCACCIO

Per la messa in sicurezza dei terrazzamenti già segnati da più fronti franosi, nelle varie fasi di progettazione, si prevede la realizzazione di una paratia tirantata a partire dalla quota del terrazzo posto a - 12,35 realizzata con pali di varia altezza secondo l'orografia dei luoghi, con diametro 220 mm e armati con profili tubolari in acciaio.



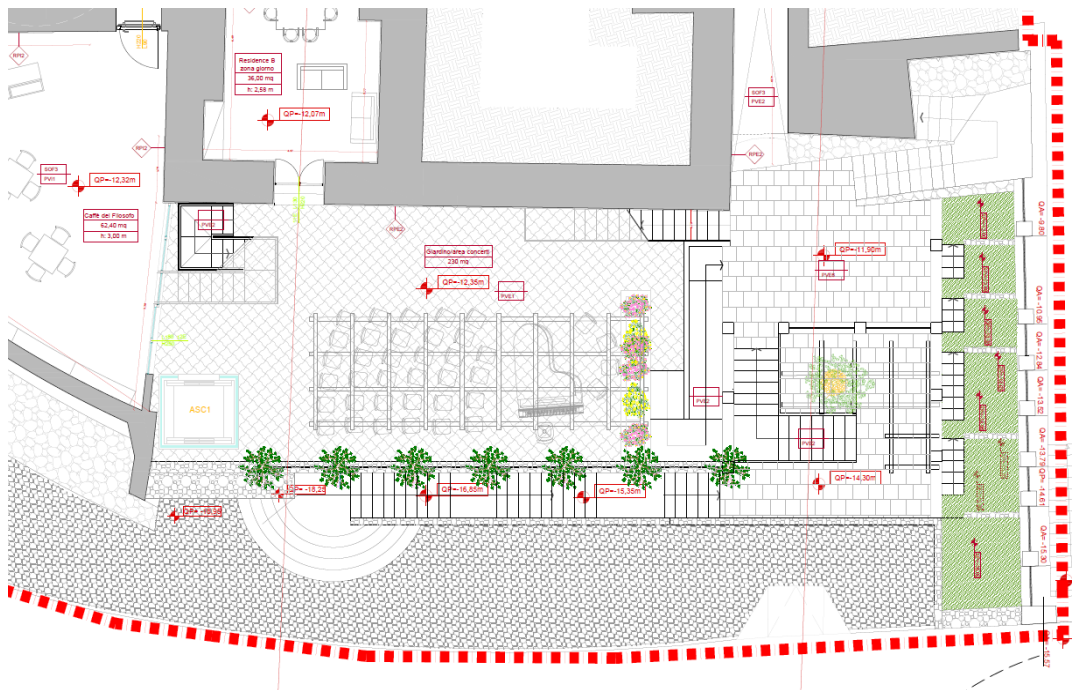
Stato dei luoghi – individuazione delle zone di frana



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Inoltre, si progetta il collegamento tra i vari terrazzamenti fino alla quota di via Boccaccio con scale esterne.

A seguito degli scavi per la realizzazione della paratia, il progetto esecutivo prevede la conformazione di nuovi volumi destinati sia a locali tecnici sia a funzioni specifiche di controllo e gestione del complesso, oltre all'arretramento del muro di contenimento prospiciente via Boccaccio. Inoltre, in aderenza al "Caffè Letterario" si prevede la realizzazione di un corpo ascensore per disabili che permette il collegamento tra via Boccaccio e quota terrazza giardino concerti a + 12,35.



Stralcio TavRE44 del progetto esecutivo a quota -12,35



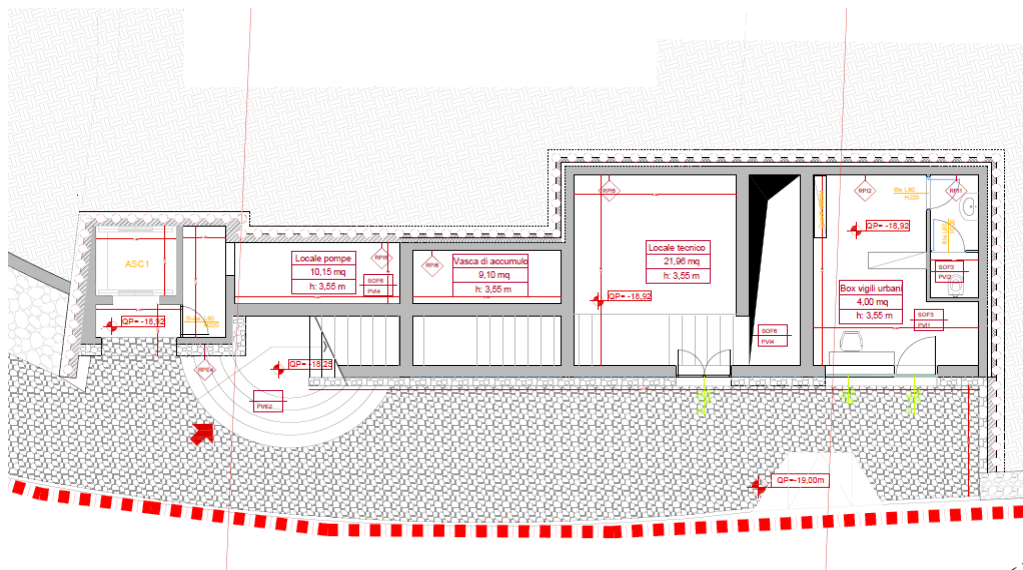
Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager



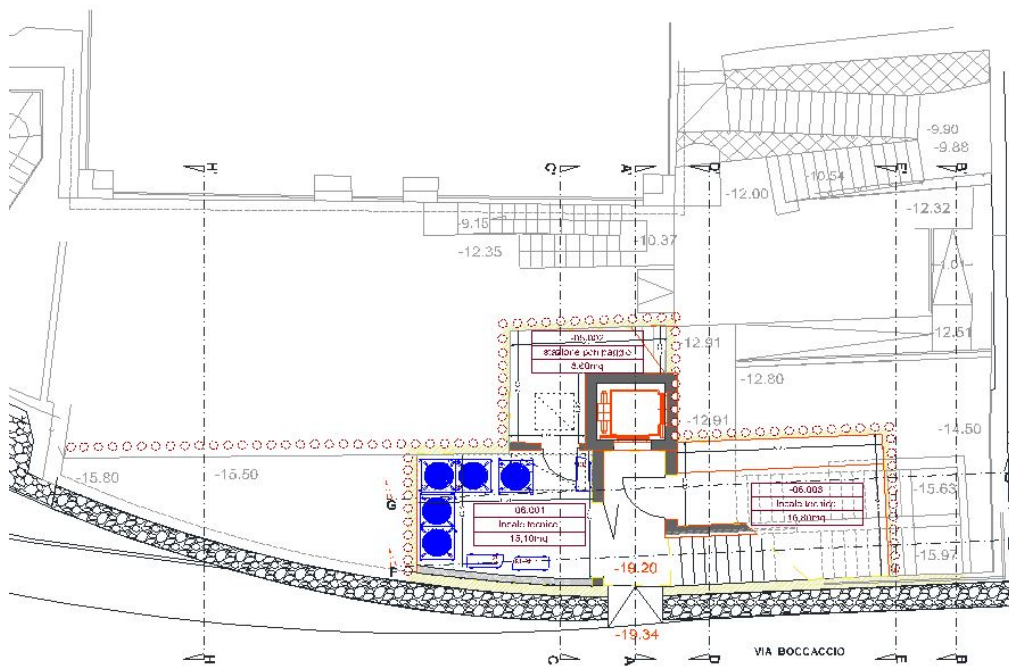
Stralcio Tav C03 del progetto di variante a quota – 12,35



Giunta Regionale della Campania
 Direzione Generale per le Risorse Strumentali
 U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
 del patrimonio immobiliare regionale
 Ufficio Tecnico Manutenzione
 Beni Demaniali e Patrimoniali
 Ufficio dell'Energy Manager



Stralcio Tav ARE43 del progetto esecutivo a quota -19,00



Stralcio Tav C05 del progetto di variante a quota -19,00



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Proposta:

Considerata la richiesta avanzata in sede di Conferenza del 26.01.2018, visto il parere contrario espresso al punto 2 pag. 5 della precedente nota n. 1623 del 24.01.18 della Soprintendenza per minimizzare l'impatto ambientale determinato dalle modifiche all'orografia del costone e dell'arretramento del muro su via Boccaccio si propone una diversa soluzione progettuale che in parte rispecchia quella già riportata nel Progetto Definitivo approvato.

Tenuto conto delle necessità del progetto quali:

- **Messa in sicurezza** del costone mediante una palificata di contenimento
- Realizzazione degli **accessi ai disabili** alle diverse zone del complesso
- Realizzazione di un **collegamento verticale** per gli utenti da via Boccaccio visto il ridotto accesso a monte a quota +0,20
- La necessità di **locali tecnici** atti a garantire il funzionamento tecnologico del complesso immediatamente accessibili da via Boccaccio per la necessaria manutenzione;

Si propone, in variante al progetto esecutivo:

- Un diverso posizionamento della palificata che, seguendo l'orografia dei luoghi, recupera le linee originarie dei terrazzamenti. In tal modo risulta, oltretutto, ridotta la necessità di realizzare spazi di ispezione e manutenzione dei tiranti strutturali.
- Realizzazione dell'elevatore meccanico per disabili nel rispetto della Legge 104/92, mediante una struttura verticale che sfrutta parzialmente il vuoto dell'esistente cisterna posta sul piano a quota + 12,35.

Dalla via Boccaccio, l'elevatore a due fermate raggiunge la quota intermedia di - 12,91 e mediante alcune rampe a norma si arriva fino a quota -12,35.

Tale struttura meccanica specificamente utilizzata per il superamento delle barriere architettoniche permette con le sue ridotte dimensioni di uscire fuori terra con un torrino di soli 1,70 dal piano terrazzato a quota -12,35 in aderenza all'esistente muro in pietra che delimita a nord il terrazzo giardino a tale quota. Un lato del torrino è previsto in muratura intonacata, su fronte di via Boccaccio mentre i restanti due lati sono realizzati con struttura in acciaio verniciato ferro micaceo e vetro.

- Realizzazione di una scala di collegamento tra via Boccaccio e quota -12,35 che si sviluppa a doppia rampa secondo quanto originariamente previsto nel progetto definitivo approvato.
- Realizzazione a quota - 19,10 di locali tecnici per l'alloggio degli impianti meccanici, delle pompe antincendio, della riserva idrica antincendio e delle apparecchiature elettromeccaniche, tutti ricavati entro terra con lo sfruttamento degli spazi derivanti dalla cisterna idrica, dall'elevatore e dalla scala di collegamento.



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Tutto il sistema di collegamento verticale di rampe e scale segue l'originaria articolazione dei terrazzamenti con la ricostruzione dei muretti di contenimento in pietra.

La paratia di pali realizzata a quota - 12,35 sarà per la parte a vista rivestita con pietra ad effetto strutturale in continuità con le esistenti murature limitrofe.

I volumi tecnici risultano quindi entro terra con coperture a tetto giardino ripristinando la continuità visiva del terrazzo originario e dell'attuale conformazione del muro su via Boccaccio..

Finiture e tipologia costruttiva

L'intervento si pone in un'ottica di rispetto degli elementi arborei esistenti e dei manufatti in pietra originari.

Si prevede pertanto la pavimentazione del terrazzo destinato a giardini – area concerti a quota - 12,35 e dei soli percorsi, rampe e gradini; la restante parte sarà destinata a verde secondo un successivo progetto di sistemazione esterna mirato al recupero delle alberature esemplari e/o reimpianto delle essenze autoctone.

Per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto saranno utilizzati materiali tipici della tradizione locale e tecnologie tradizionali. Per quegli elementi che possono turbare l'unità architettonica dell'edificio si ricorrerà a materiali, come l'acciaio, che per esilità delle sezioni ed esplicita “contemporaneità”, si distingue dalle masse murarie, eliminando ogni possibile interferenza con esse e consentendone una lettura unitaria.

Tale soluzione, ad esempio, è alla base della realizzazione sia della parte emergente del torrino ascensore sia della vetrata di chiusura del locale biblioteca – caffè letterario sia della scala interna di collegamento al terrazzo di copertura dello stesso a quota -9,05.

Tutti i materiali previsti dal progetto dovranno rispondere ad esigenze di carattere funzionale, essere rispettosi del contesto e capaci di rapportarsi ai materiali originari ed alle tecniche tradizionali consoni che a requisiti di natura formale.

Le soluzioni funzionali e materiche saranno compatibili con il valore storico e paesaggistico della villa e la sue peculiarità architettoniche.

Per le caratteristiche ed i requisiti dei materiali impiegati si rimanda sia alle schede del disciplinare descrittivo e prestazionale già allegate al progetto esecutivo sia alle schede proposte nella presente variante.

Gli intonaci esterni saranno realizzati con un intonaco di tipo tradizionale, a base di calce idraulica con pozzolane, lapilli e calcari che ne conferiscono una naturale colorazione. I muri di contenimento delle terrazze e dei giardini saranno rivestiti con pietrame locale con effetto strutturale.



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali
U.O.D. 02 - Valorizzazione e alienazione
del patrimonio immobiliare regionale
Ufficio Tecnico Manutenzione
Beni Demaniali e Patrimoniali
Ufficio dell'Energy Manager

Le coperture dei pilastri a sostegno delle ringhiere di protezione delle terrazze e le pedate delle scalinate esterne saranno realizzate in pietra lavica, nel rispetto delle tipologie tradizionali e tipicamente locali, visibili anche nei vicini complessi di Villa Rufolo e Villa Cimbrone.

Le altre murature esterne ove evidenziate nel presente in progetto saranno intonacate e rifinite superiormente con sagomatura a schiena secondo la tipologia adottata per gli esterni dei limitrofi giardini del Duomo.

Le soglie, i davanzali, le cornici, le colonne e gli apparati decorativi in pietra originari, saranno sottoposti a pulitura per la rimozione degli eventuali depositi superficiali incoerenti.

I manti di copertura e le capriate lignee saranno smontati per consentire il collegamento superiore delle murature con opportuni cordoli in c.a aventi dimensioni limitate rispetto allo spessore murario tali da non alterare il paramento esterno e i cornicioni di coronamento, oltre alla riconnessione degli elementi lignei delle capriate, laddove sconnessi, o l'eventuale sostituzione degli stessi con elementi in legno lamellare.

I manti saranno poi ripristinati con l'impiego degli elementi originari e l'eventuale integrazione o sostituzione di quelli danneggiati con elementi di analoga tipologia.

Il tutto come meglio evidenziato dai grafici di cui all'allegato Elenco.

Il R.U.P.

Dott. Giuseppe d'Errico

Il Direttore dei Lavori

arch. Francesco D'Agostino

Napoli, 23 aprile 2019