



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

### RELAZIONE GENERALE

#### Premessa

In data 08/11/2018 il Comune di Montesarchio, nella persona del Sindaco pro-tempore Francesco DAMIANO, sottoscriveva convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri nell'ambito del "Piano Nazionale per la Riqualificazione Sociale e Culturale delle Aree Urbane Degradate" ed in applicazione di quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 15 ottobre 2015.

Ciò atteso che il progetto generale denominato "CAUDIUM VIVE", presentato dal Comune di Montesarchio per la candidatura dello stesso al recepimento delle somme stanziare, è stato positivamente valutato ed utilmente inserito nella graduatoria dei progetti finanziabili.

Il Comune di Montesarchio, quindi, con DPCM 6 giugno 2017 è stato ammesso a finanziamento per il progetto "CAUDIUM VIVE" per l'importo complessivo di euro 1.999.996,00.

Tra gli interventi rientranti nel progetto generale "CAUDIUM VIVE", presentato dal Comune di Montesarchio nell'ambito l'attuazione del Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane e degradate, è tra gli altri contemplato quello relativo alla Riqualificazione dell'immobile che ospitava l'ex mattatoio comunale per realizzazione di una sede dei servizi sociali.

Per l'intervento in questione è stato stimato, nel progetto generale "CAUDIUM VIVE", un costo pari ad euro 655.189,29.

Con Delibera di Giunta n. 106 del 13 Giugno 2017 si individuava come iniziativa progettuale, da ricomprendere nell'insieme coordinato di interventi da porre alla base della proposta progettuale, denominata "CAUDIUM VIVE", quella del Recupero e riqualificazione l'ex mattatoio comunale per realizzare un centro visita formativo e, successivamente, destinato alla realizzazione di una sede dei servizi sociali nell'ultima versione del progetto generale "CAUDIUM VIVE" del giugno 2020.

La presente relazione generale, quindi, è redatta ai sensi dei commi 7 ed 8 dell'art. 23 del Dlgs 50/2016 e s.m.i.

Con il presente elaborato si illustreranno i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

prescelti, nonché i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;

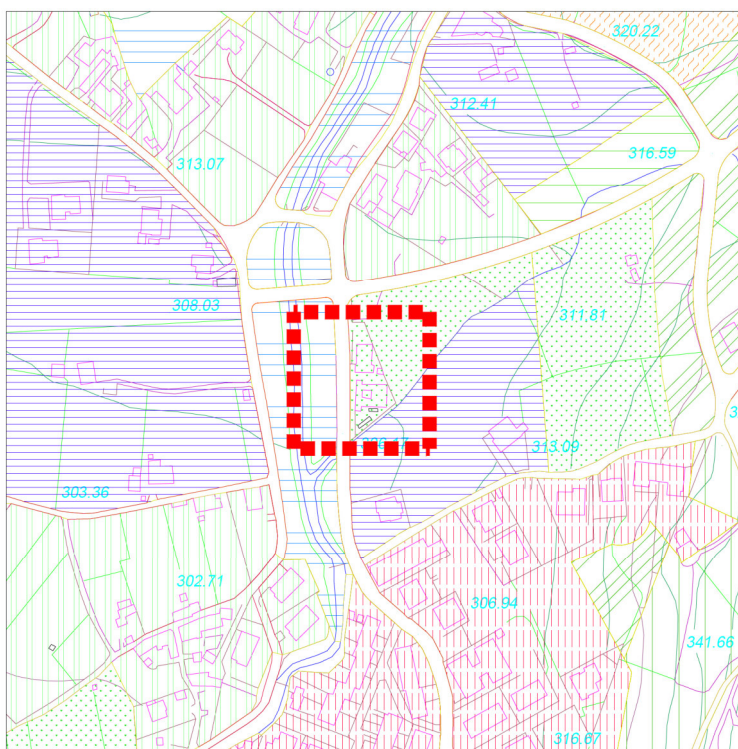
### Inquadramento area di intervento

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato ed è raggiungibile, dalla SS. Appia 7, mediante la traversa denominata via San Rocco che si innesta sulle vie San Giuseppe e Taburno che a loro volta raggiungono la via Cirignano lungo la quale il complesso di manufatti edilizi in questione prospetta.

Catastralmente l'edificio ricade nel Fg. 11 p.la 147, nonché in zona Zona F1 - *Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico*, del PRG.

Va, inoltre sottolineato che con delibera della Giunta Comunale n. 89 del 11/05/2018 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), comprensivo delle disposizioni strutturali e programmatiche, degli atti di programmazione degli interventi (API), degli approfondimenti geosismici, agronomici, acustici ed il Rapporto Ambientale per la Valutazione ambientale strategica (VAS) (L.R.22/12/2004 n.16 e s.m.i e Regolamento di attuazione 04/08/2011 n.5).

L'Avviso di deposito del Piano Urbanistico Comunale (PUC), Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica (VAS), prot.n.12460 del 12.06.2018, è stato pubblicato sul BURC n.44 del 25.06.2018.



inquadramento area su stralcio P.R.G.  
zona F1 “Attrezzature comunali pubbliche di uso pubblico”



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E  
GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

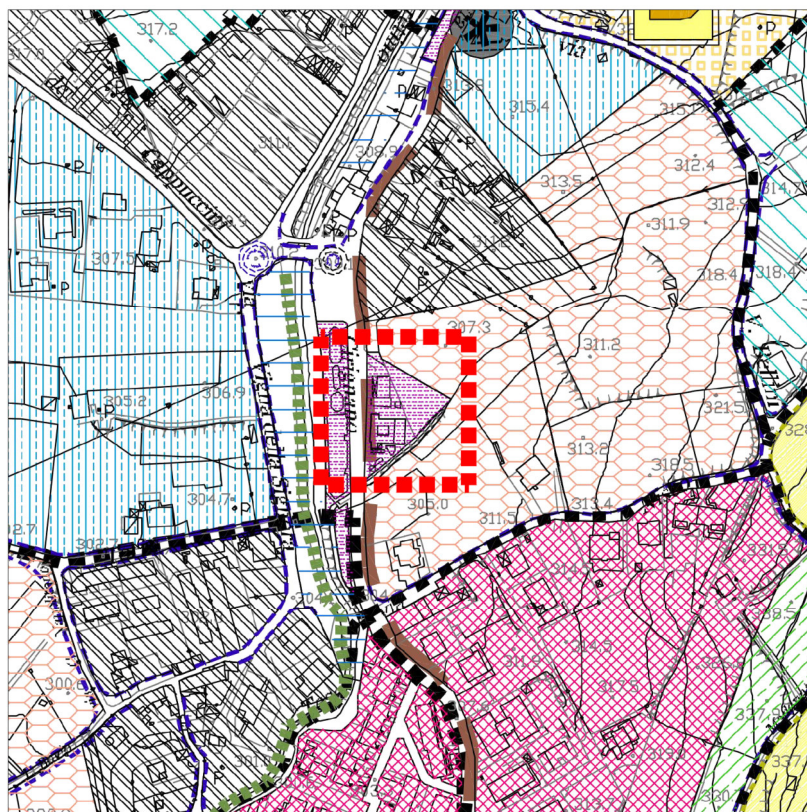
Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

Dalla verifica della zonizzazione PUC adottata, quindi, risulta che l'area in oggetto ricade in zona F1 *“Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico”* in coerenza con quanto già stabilito nel PRG.

Il complesso in questione, inoltre, ricade in zona R.U.A. *“Recupero urbanistico – edilizio e restauro paesistico ambientale”* del vigente Piano Territoriale Paesistico, ambito massiccio del Taburno, e Piano parco Regionale del Taburno.

L'area non è soggetta ad altri vincoli se non quello

Paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



inquadramento area su stralcio PUC adottato  
zona F1 *“Attrezzature comunali pubbliche di uso pubblico”*

### Descrizione dello stato di fatto

Il complesso oggetto di intervento è attualmente costituito da 4 corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse e successive.

Il corpo di fabbrica originario fu costruito nel 1923 per ospitare il macello comunale.

Il manufatto è costituito da un blocco di pianta rettangolare, con dimensioni pari a 22,24 x 4,86 mt, con unico livello fuori terra e quattro ambienti interni di forma pressoché quadrata. La struttura è realizzata in muratura di tufo e presenta una copertura piana.





## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

L'edificio è l'unico, dei 4 del complesso, ad essere caratterizzato da elementi di pregio dal punto di vista architettonico atteso che la facciata principale presenta forme in stile Liberty, o Art Nouveau, tipici della fine '800 ed i primi del 1900.

Il corpo di fabbrica adiacente a quello originario fu realizzato in epoca successiva a seguito dell'incremento dell'attività del mattatoio comunale.

Il manufatto in questione, anch'esso realizzato in muratura di tufo con unico piano fuori terra e copertura piana, presenta un impianto planimetrico a C che, collocato in adiacenza al corpo originario, definisce una corte interna.

Le dimensioni in pianta di detto manufatto sono pari a 17,70x16,24 mt. Sulla corte interna si affacciano sette ambienti di forma regolare.

I prospetti del corpo di fabbrica in esame non presentano particolari elementi di pregio in quanto caratterizzati da pareti intonacate, con basamento in lastre di travertino, ritmate unicamente dalle bucatre che garantiscono accesso e luce agli ambienti interni.

Accanto ai suddetti corpi di fabbrica, un tempo destinati alla funzione di mattatoio comunale, sono presenti un manufatto in muratura di tufo con unico piano fuori terra a copertura piana, con dimensioni in pianta pari a 11,49x4,83 mt ed un corpo di fabbrica, adiacente al precedente, con struttura portante in cemento armato e copertura, anch'essa in cemento armato, realizzata con volta a vela. Quest'ultimo manufatto, un tempo destinato a lavatoio comunale, presenta dimensioni in pianta pari a 14,40x10,84. Questi ultimi fabbricati sono stati realizzati negli anni '70 del novecento.

Un ultimo piccolo corpo di fabbrica in muratura di tufo costituito da un unico ambiente ed a copertura piana, aveva un tempo funzione di volume tecnico e risulta isolato rispetto agli altri manufatti in quanto dislocato a ridosso del muro di recinzione dell'area nello spazio aperto interposto tra i corpi dell'ex mattatoio ed il blocco dell'ex lavatoio.

L'intero complesso versa in precarie condizioni di conservazione determinate dal lungo periodo di inutilizzo.

L'elaborato denominato (RILIEVO FOTOGRAFICO – STATO DI FATTO) riporta il rilievo fotografico dell'area che testimonia lo stato attuale di conservazione dei manufatti in esame.





## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

La condizione di abbandono del complesso ha determinato l'ammaloramento sia delle partizioni verticali che orizzontali di tutti i manufatti accentuato anche dalla completa assenza di infissi esterni che, in alcuni casi, ha favorito la penetrazione di vegetazione spontanea all'interno degli edifici.

Anche gli spazi esterni sono ormai quasi completamente occupati da vegetazione spontanea.

Il rilievo del corpo di fabbrica risalente ai primi del '900 è stato effettuato con tecnica mista ovvero rilevazione con strumenti elettronici, quali distanziometri laser, e, per la sola facciata, rilievo fotografico con successiva elaborazione software atta ad ottenere un modello a nuvola di punti del fabbricato (*vedi immagini accanto e sotto riportate*) che ha permesso una più precisa restituzione dei prospetti.



Tutti gli altri corpi di fabbrica sono stati rilevati con distanziometri laser e successiva restituzione in formato CAD del rilievo. Per i grafici dello stato di fatto si rimanda all'elaborato (GRAFICI ARCHITETTONICI – STATO DI FATTO)



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

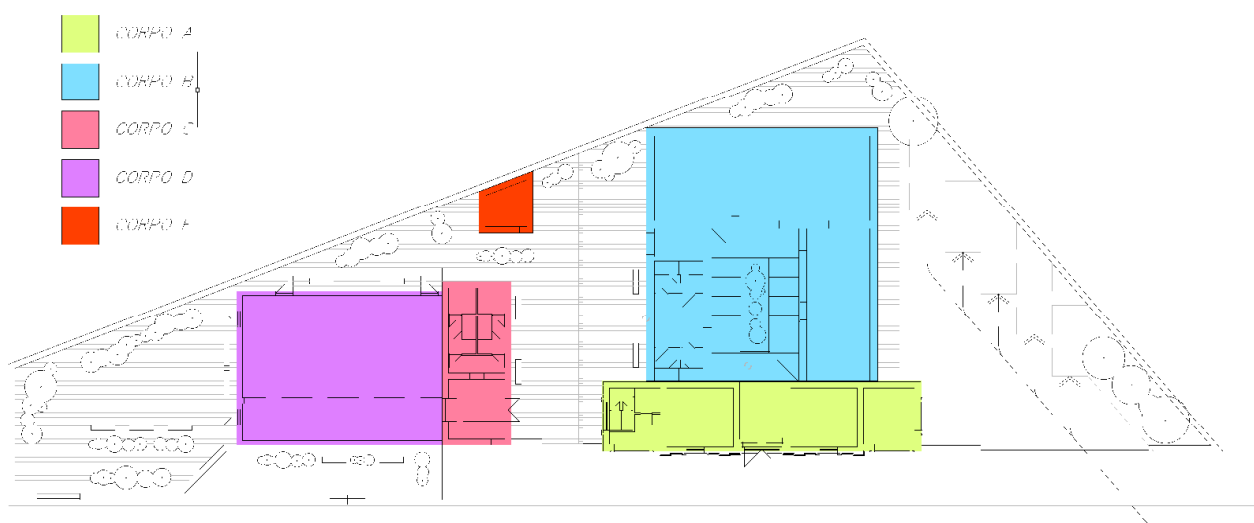
Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

### Criteri utilizzati per le scelte progettuali

Le risultanze del rilievo architettonico, dello stato di conservazione dei manufatti e delle funzioni attese per la futura destinazione d'uso degli stessi ha determinato una serie di scelte operative, sia sotto l'aspetto manutentivo che distributivo, che di seguito si andranno ad illustrare.

I corpi di fabbrica oggetto di intervento per comodità espositiva sono stati denominati rispettivamente corpo A, B, C e D secondo la schematizzazione di seguito riportata.



Gli interventi manutentivi, derivanti dal precario stato di conservazione dei manufatti in oggetto, possono essere così riassunti:

- CORPO A (EDIFICIO ORIGINARIO) – per il corpo di fabbrica originario, che accoglierà locali uffici e servizi igienici dedicati, si prevedono:
  - Interventi atti a realizzare la ridefinizione della quota di calpestio degli ambienti interni mediante adozione di casseri a perdere (tipo granchio) per creazione camera d'aria e conseguente mitigazione di fenomeni di risalita capillare dell'umidità derivante dal terreno;
  - Eliminazione tamponature di alcune bucatore preesistenti per riconfigurazione dello stato formale originario del manufatto;
  - Interventi murari atti al risanamento degli intonaci interni ed esterni ridefinizione modanature e decori, ritinteggiature pareti esterne ed interne;

---

Interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione  
edificio ex mattatoio comunale da destinare a sede per i servizi sociali  
PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

- Rifacimento sistema impermeabilizzazione copertura piana e sistema scolo acque meteoriche;
- Nuove partizioni interne per realizzazione servizi igienici;
- Nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
- Nuovo impianto di riscaldamento a pavimento;
- Forniture per servizi igienici;
- Nuovi infissi interni ed esterni;
- CORPO B – per il corpo di fabbrica adiacente a quello originario, che accoglierà locali dedicati al centro antiviolenza del polo di prevenzione dei servizi sociali, si prevedono:
  - Interventi atti a realizzare la ridefinizione della quota di calpestio degli ambienti interni mediante adozione di casseri a perdere (tipo granchio) per creazione camera d'aria e conseguente mitigazione di fenomeni di risalita capillare dell'umidità derivante dal terreno;
  - Ridimensionamento o spostamento di alcune bucatore esterne ed interne per adeguamento alle nuove funzioni previste;
  - Interventi murari atti al risanamento degli intonaci interni ed esterni e ritinteggiatura pareti esterne ed interne;
  - Realizzazione struttura modulare trasparente per definizione corte semi coperta da utilizzare per i percorsi di collegamento ai locali interni;
  - Realizzazione giardino interno alla corte;
  - Rifacimento sistema impermeabilizzazione copertura piana e sistema scolo acque meteoriche;
  - Nuove partizioni interne per realizzazione servizi igienici e nuovi locali;
  - Nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
  - Nuovo impianto di riscaldamento a pavimento;
  - Forniture per servizi igienici;
  - Nuovi infissi interni ed esterni;





## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

- CORPO C – per il corpo di fabbrica adiacente all’edificio dell’ex lavatoio, che assumerà la funzione di foyer con annessi servizi del futuro auditorium, si prevedono:
  - Interventi atti a realizzare la ridefinizione della quota di calpestio degli ambienti interni mediante adozione di casseri a perdere (tipo granchio) per creazione camera d’aria e conseguente mitigazione di fenomeni di risalita capillare dell’umidità derivante dal terreno;
  - Ridimensionamento o spostamento ed inserimento di alcune bucatore esterne ed interne per adeguamento alle nuove funzioni previste ;
  - Interventi murari atti al risanamento degli intonaci interni ed esterni e ritinteggiatura pareti esterne ed interne;
  - Rifacimento sistema impermeabilizzazione copertura piana e sistema scolo acque meteoriche;
  - Nuove partizioni interne per realizzazione servizi igienici;
  - Nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
  - Nuovo impianto di riscaldamento a pavimento;
  - Forniture per servizi igienici;
  - Nuovi infissi interni ed esterni;
- CORPO D – per il corpo di fabbrica con struttura portante in cemento armato, destinato originariamente alla funzione di lavatoio, per il quale si prevede la conversione in auditorium a servizio del centro prevenzione, si prevedono:
  - Interventi atti a realizzare la ridefinizione della quota di calpestio degli ambienti interni mediante adozione di casseri a perdere (tipo granchio) per creazione camera d’aria e conseguente mitigazione di fenomeni di risalita capillare dell’umidità derivante dal terreno;
  - Ridimensionamento o spostamento ed inserimento di alcune bucatore esterne ed interne per adeguamento alle nuove funzioni previste ;
  - Interventi murari atti al risanamento degli intonaci interni ed esterni e ritinteggiatura pareti esterne ed interne;



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

- Rifacimento sistema impermeabilizzazione copertura piana e sistema scolo acque meteoriche;
- Demolizione di partizioni interne per ampliare la sala auditorium;
- Nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
- Nuovo impianto di riscaldamento a pavimento;
- Forniture per arredo dell'auditorium;
- Nuovi infissi interni ed esterni;
- CASOTTO LOCALE TECNICO – per il corpo di fabbrica destinato a locale tecnico per caldaia si prevedono :
  - Interventi atti a realizzare la ridefinizione della quota di calpestio degli ambienti interni mediante adozione di casseri a perdere (tipo granchio) per creazione camera d'aria e conseguente mitigazione di fenomeni di risalita capillare dell'umidità derivante dal terreno;
  - Interventi murari atti al risanamento degli intonaci interni ed esterni e ritinteggiatura pareti esterne ed interne;
  - Rifacimento sistema impermeabilizzazione copertura piana e sistema scolo acque meteoriche;
  - Nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
  - Nuovi infissi esterni;
- AREE ESTERNE – per le aree esterne del complesso in esame si prevedono i seguenti interventi :
  - Pulizia da vegetazione spontanea;
  - Impianto scolo acque superficiali (rete, pozzetti, caditoie ecc.);
  - Ridefinizione della quota di calpestio mediante realizzazione di nuovo massetto in c.a. con rete elettrosaldata e pavimentazione carrabile con pietra lavica;
  - Segnaletica orizzontale per aree carrabili e parcheggi;
  - Cordoli aiuole con successivo inerbimento e piantumazione;
  - Impianto illuminazione esterna (rete + corpi illuminanti);



## Città di Montesarchio

AREA PIANIFICAZIONE E

GOVERNO DEL TERRITORIO

Piazza San Francesco – 82016 – Montesarchio (BN)

Tel. 0824.892222 – pec : [protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it](mailto:protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it)

- Rifacimento intonaci muri recinzione e ritinteggiatura;
- Recupero inferriate esistenti con trattamento antiruggine e ritinteggiatura;
- Realizzazione nuovi cancelli esterni compreso sistema di automatizzazione;
- Opere murarie per sistemazione a verde zona sopraelevata laterale al futuro auditorium.

Per i grafici di progetto si rimanda all'elaborato (GRAFICI ARCHITETTONICI – PROGETTO)

### Ulteriori considerazioni

Con riferimento alla stabilità dell'area si sottolinea che in fase di rilievo non si sono riscontrati segnali di potenziale criticità come del resto confermato nella Carta del Rischio Frana e della Pericolosità dell'Autorità di Bacino, competente sul territorio, che non assegna nessuna prescrizione alla zona in esame.

I materiali di risulta generati per le lavorazioni dovranno essere smaltiti in discariche autorizzate secondo le modalità della normativa vigente. Per le lavorazioni previste non si richiede il ricorso a cave per fornitura di materie prime.

Gli interventi non determineranno nessuna trasformazione urbanistica ed, in merito agli aspetti archeologici, l'area non risulta essere soggetta a vincoli di sorta.

Sarà invece necessario acquisire apposita autorizzazione paesaggistica, per gli interventi previsti, ai sensi del d.lgs. 42/2004 tenuto conto del fatto che l'intero territorio del comune di Montesarchio è sottoposto a vincolo paesistico.

Si precisa inoltre che il presente progetto contempla esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dei manufatti esistenti e prescinde dalla valutazione di eventuali interventi di consolidamento statico delle strutture stesse.

Per quanto non riportato nella presente relazione si rimanda agli altri elaborati di progetto.