

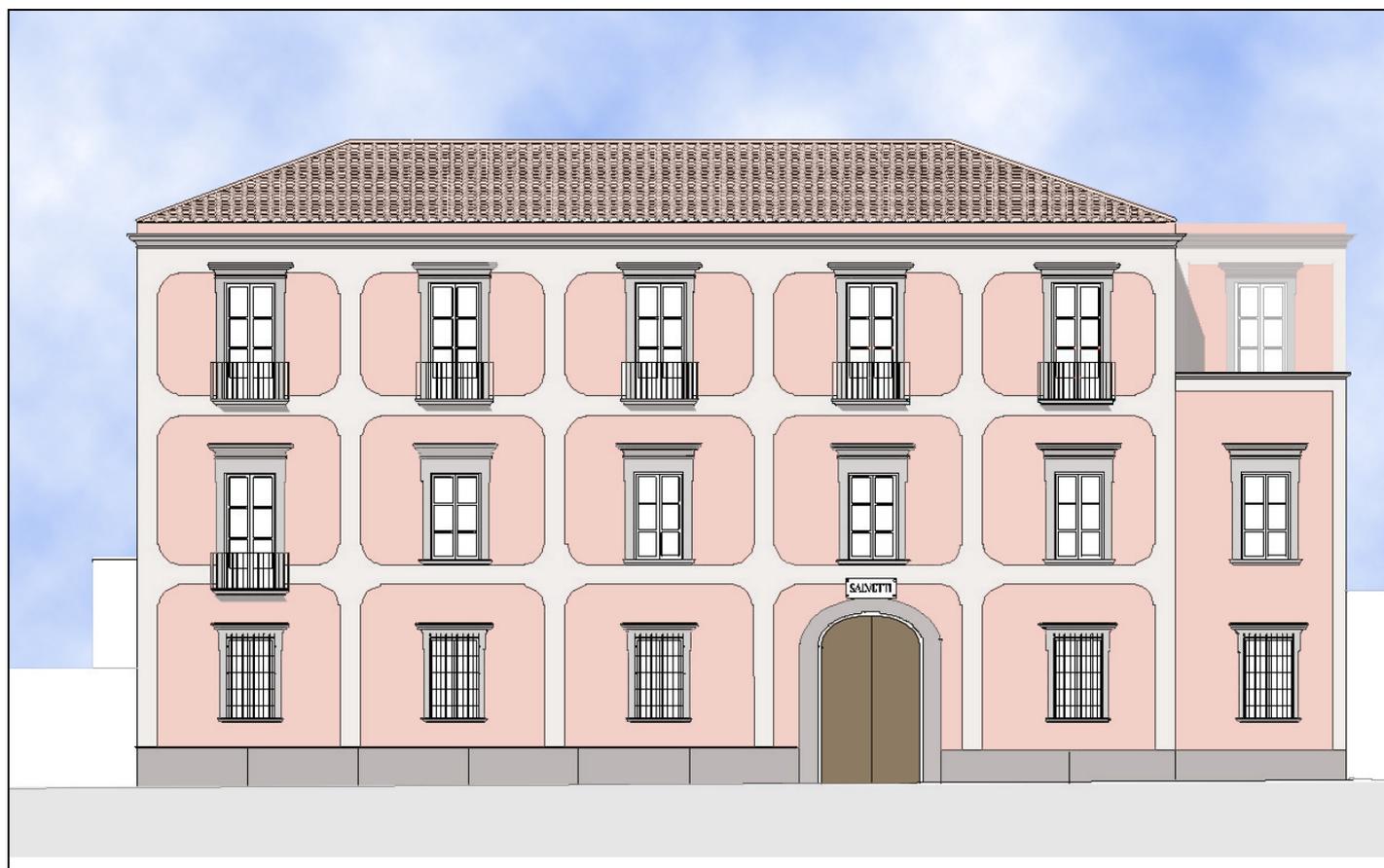


Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito UNESCO  
Servizio Programma UNESCO e Valorizzazione Città Storica

## LAVORI DI COMPLETAMENTO DI VILLA SALVETTI E DEL GIARDINO STORICO - I LOTTO

Progetto esecutivo

Relazione tecnica



*Maurice Micheli*

## MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

Villa Salvetti è ubicata nel centro storico di Barra, uno dei casali agricoli posti a corona intorno alla città di Napoli. Questi nuclei storici sono stati stravolti dall'edificazione massiccia degli ultimi decenni che ha trasformato un ordinato territorio in una periferia caotica e priva di identità, con le ripercussioni sociali che tale espansione incoerente ha comportato.

Barra, in cinquanta anni, da centro di un vasto territorio agricolo, si è trasformata in quartiere operaio con numerose e fiorenti attività industriali e poi in sobborgo urbano. In particolare negli ultimi venti anni, alla crescita scomposta e alla trasformazione sociale, si è aggiunta l'egemonia su questo territorio di potenti clan malavitosi che hanno contribuito a sfigurare la forte identità di questo luogo. Ciò nonostante proprio qui sono nati movimenti associazionistici e culturali, anche in tema di racket e usura, oggi diventati esempio, non solo a livello regionale, ma anche nazionale, di collaborazione tra privati e istituzioni pubbliche.

La lotta alla microcriminalità e alla criminalità, per essere efficace e ristabilire la supremazia della legalità sul territorio, deve anche poter contare sull'isolamento sociale di tutte le forme di devianza. Alla luce di ciò rivestono particolare importanza tutte le iniziative volte al recupero del contesto urbano e sociale, con l'eliminazione dei fattori che contribuiscono al degrado della vivibilità cittadina, ed al potenziamento delle infrastrutture primarie e secondarie: Villa Salvetti, in tal senso, riveste particolare importanza, per la sua ubicazione in un luogo strategico.

Tale intervento si inserisce nel più vasto quadro di iniziative intraprese dall'Amministrazione che mirano alla riqualificazione complessiva dell'area mirate:

- al miglioramento della qualità della vita nelle periferie attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale, con particolare attenzione ai bisogni dei giovani, all'integrazione sociale, alla lotta alla marginalità e al contenimento della micro delinquenza;
- all'integrazione delle periferie nel tessuto urbano attraverso l'incremento dell'accessibilità ai sistemi di trasporto, in particolare ferroviari e metropolitani.

In particolare nell'area sono stati realizzati o sono in corso di definizione diversi interventi, tra i quali si segnalano:



- Recupero dei centri storici di Barra e Villa, attraverso interventi di restauro, completamento e sostituzione edilizia, e realizzazione di attrezzature primarie e secondarie.
- Recupero ex complesso industriale Corradini;
- Riqualficazione dell'edilizia alta di via Taverna del Ferro.

Tale immobile è stato oggetto di un primo intervento di restauro tra il 2000 e il 2003 e successivamente non sono mai stati stanziati altri fondi per l'ultimazione delle opere.

Il progetto di recupero di Villa Salvetti risponde pertanto a più obiettivi:

- realizzare una struttura da destinare a centro polifunzionale per il recupero dei saperi artigiani, mirato a favorire l'inserimento delle giovani generazioni nel mondo del lavoro;
- evitare che un manufatto non utilizzato diventi una possibile area di degrado, essendo già stato interessato a più riprese da interventi di vandalizzazione da parte di ignoti;
- non vanificare il lavoro e l'impegno economico profuso sinora dall'Amministrazione Comunale.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Villa Salvetti, immobile attualmente di proprietà del Comune di Napoli, è una delle 122 ville censite dall'Ente Ville Vesuviane nel territorio che va da San Giovanni a Teduccio fino a Torre del Greco, il cosiddetto "Miglio d'Oro". L'origine di tale nome è dovuto alla scelta del re Carlo di Borbone, nel 1738, di costruire a Portici una nuova reggia e dare inizio agli scavi della città romana di *Herculaneum*. Il rigoglioso bosco fiorito sul fiume di lava, il golfo racchiuso dalle isole di Capri, Ischia e Procida, la mole del vulcano in continua attività e le rovine romane che venivano dissepolte confluivano in un insieme irripetibile. Da quel momento, tutti i nobili napoletani seguirono la corte dei Borbone ed innalzarono nella zona costiera ai piedi del Vesuvio alcune ville per il soggiorno estivo, creando un complesso architettonico unico al mondo per quantità e bellezza.

La villa, ubicata a Barra nell'area compresa tra via Martucci, via Sesto Fiorentino e via delle Repubbliche Marinare, non sembra aver avuto sostanziali modifiche dall'epoca della sua



costruzione nel XVIII secolo. Sulla mappa del Duca di Noja (1775), lungo la strada che porta al "Casale della Barra", essa figura, con uno schema planimetrico che corrisponde perfettamente a quello attuale. La struttura in muratura di tufo che costeggia la strada, si prolunga verso l'interno secondo una configurazione ad "U" delimitando su tre lati un cortile chiuso sul fondo da un setto murario. Sulla mappa è anche chiaramente visibile l'attuale giardino prospiciente la strada, situato sul lato destro della fabbrica, pur se si presenta di minore ampiezza.

L'intervento proposto prevede il restauro locativo ed architettonico, l'installazione di impianti tecnologici ed il recupero del giardino storico secondo il disegno originale.

La struttura sarà destinata ad ospitare un complesso polifunzionale nell'intento di non disperdere l'esperienza delle vecchie generazioni artigiane, coinvolgendo i giovani del quartiere disponibili ad apprendere le antiche arti di bottega (quali l'intaglio del legno, la ceramica e la lavorazione del ferro) che un tempo erano fiorenti nel territorio di Barra.

Al piano terra della villa sono previsti laboratori artigianali per la ceramica, il legno ed il ferro. Negli spazi esterni potranno essere esposte le opere realizzate in una sorta di mostra permanente che assumerà la valenza di una realtà concreta per il rilancio di attività in estinzione e per favorire l'ingresso delle giovani generazioni nel mercato del lavoro.

Al primo piano saranno ubicate le aule che serviranno sia per le lezioni teoriche sia per gli approfondimenti didattici degli alunni delle scuole del comprensorio, garantendo degli spazi per incontri culturali e dibattiti aperti al quartiere. Sempre al primo piano sono previste una videoteca, una sala lettura ed un ufficio di gestione della struttura e delle attività.

Al secondo piano è prevista la sistemazione di due sale mostra, un salone per conferenze e una bouvette con attigua sala da the.

Per il completamento dell'opera è stato redatto un progetto esecutivo approvato in linea tecnica con deliberazione di G.C. n. 1909 del 06.05.2005 con il seguente quadro economico:

Lavori		
A 1	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 827.753,16
A 2	Oneri per la sicurezza	€ 26.254,06
<b>A</b>	<b>Totale lavori</b>	<b>€ 854.007,22</b>

*M. di*

<b>Somme a disposizione</b>		
B 1	Imprevisti - 5 % di A1+A2	€ 42.700,36
B 2	I.V.A. sui lavori (10% di A1+A2 + B1)	€ 89.670,76
B 3	Incentivi art. 18 L.109/94 al netto degli oneri riflessi	€ 4.571,22
B 4	Oneri del 23,80% su B 3	€ 1.087,95
B 5	IRAP del 8,50% su B 3	€ 388,55
B 6	Compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	€ 3.800,00
B 7	C.N.P.A.I.A. (2%) su B6	€ 76,00
B 8	IVA (20% su B6 + B7)	€ 775,20
B 9	Spese per attività di supporto, compreso IVA	€ 13.800,00
	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 156.870,04</b>
	<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 1.010.877,26</b>

Nel mese di dicembre 2013 tale progetto è stato aggiornato in riferimento alla vigente tariffa della Regione Campania per l'importo totale di € 1.698.917,23 con il seguente quadro economico:

<b>Lavori</b>		
A <sub>1</sub>	Importo lavori	€ 1.249.261,98
A <sub>2</sub>	Oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 9.114,76
A <sub>3</sub>	Totale lavori (di cui 57,47% inc. manodopera e 1,518% inc. sicurezza)	€ 1.258.376,74
A <sub>4</sub>	Oneri discarica (non soggetti a ribasso)	€ 10.000,00
<b>A</b>	<b>Totale importo a base d'asta</b>	<b>€ 1.268.376,74</b>
<b>Somme a disposizione</b>		
B <sub>1</sub>	Imprevisti	€ 63.418,84
B <sub>2</sub>	Incentivi ai sensi art.92 comma 5 D.lgs 163/2006	€ 20.490,74
B <sub>3</sub>	Oneri riflessi su B <sub>2</sub>	€ 4.876,80
B <sub>4</sub>	Irap 8,5% su B <sub>1</sub>	€ 1.741,71
B <sub>5</sub>	<b>Accantonamento acquisizione immobili</b>	€ 150.000,00
B <sub>6</sub>	I.V.A. 10 % su A <sub>3</sub>	€ 126.837,67
B <sub>7</sub>	I.V.A. 22 % su A <sub>4</sub> +B <sub>1</sub> +B <sub>8</sub>	€ 24.523,43
B <sub>8</sub>	Accantonamento accordi bonari art.12.D.P.R. 207/2010	€ 38.051,30
B <sub>9</sub>	Contributo AVCP	€ 600,00
<b>B</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 430.540,49</b>
	<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 1.698.917,23</b>

Con deliberazione n. 1085 del 31.12.2013 la Giunta comunale ha approvato in linea tecnica l'aggiornamento del progetto e in linea economica uno stralcio del valore di € 1.200.000,00 che



prevede l'esecuzione dell'intervento di restauro del fabbricato come sopra descritto ad eccezione del giardino storico la cui esecuzione viene rimandata ad un successivo stralcio funzionale.

Il quadro economico del I lotto d'intervento, già approvato con determinazione dirigenziale n. 09 del 19.05.2014, è pertanto il seguente:

<b>Lavori</b>		
A <sub>1</sub>	Importo lavori	€ 839.968,95
A <sub>2</sub>	Oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 9.114,76
A <sub>3</sub>	Totale lavori (di cui 23,331% inc. manodopera e 0,857% inc. sicurezza)	€ 849.083,71
A <sub>4</sub>	Oneri discarica (non soggetti a ribasso)	€ 10.000,00
<b>A</b>	<b>Totale importo a base d'asta</b>	<b>€ 859.083,71</b>
<b>Somme a disposizione</b>		
B <sub>1</sub>	Imprevisti	€ 42.318,94
B <sub>2</sub>	Incentivi ai sensi art.92 comma 5 D.lgs 163/2006	€ 13.878,57
B <sub>3</sub>	Oneri riflessi su B <sub>2</sub>	€ 3.303,10
B <sub>4</sub>	Irap 8,5% su B <sub>1</sub>	€ 1.179,68
B <sub>5</sub>	Accantonamento acquisizione immobili	€ 151.000,00
B <sub>6</sub>	I.V.A. 10 % su A <sub>3</sub>	€ 85.908,37
B <sub>7</sub>	I.V.A. 22 % su A <sub>4</sub> +B <sub>1</sub> +B <sub>8</sub>	€ 17.180,12
B <sub>8</sub>	Accantonamento accordi bonari art.12.D.P.R. 207/2010	€ 25.772,51
B <sub>9</sub>	Contributo AVCP	€ 375,00
<b>B</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 340.916,29</b>
	<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 1.200.000,00</b>

*elli*

### **Le lavorazioni previste**

Gli interventi compresi nel presente lotto sono funzionali all'ultimazione dei lavori per la parte relativa al fabbricato, rimandando ad un successivo lotto il restauro del giardino storico. Pertanto si prevede il completamento di tutte le lavorazioni già intraprese nei precedenti lotti d'intervento nonché il ripristino di opere ed impianti più volte oggetto di atti vandalici da parte di ignoti.

Tali vandalizzazioni hanno comportato i seguenti danni alla struttura:

- la trafugazione di tutti gli elementi radianti;
- lo sfilaggio dei cavi dell'impianto elettrico e l'asportazione dei quadri elettrici;
- l'asportazione della rubinetteria e dei sanitari nei servizi igienici;
- la trafugazione delle tubazioni in rame delle pluviali;
- lo svellimento delle cassette di derivazione TRILEM;
- il danneggiamento di tratti di pavimentazione e di rivestimenti.

Tali opere, pur se già inserite nel precedente lotto d'intervento sono state ricomputate, con le relative operazioni preliminari e consequenziali, per ripristinare la funzionalità della struttura, pertanto sono previsti i seguenti interventi:

- fornitura e posa in opera di apparecchi idrico-sanitari e di rubinetterie;
- realizzazione di un nuovo impianto elettrico;
- realizzazione di impianto di illuminazione di emergenza;
- realizzazione di impianto telefonico e citofonico
- realizzazione di impianto di messa a terra;
- ripristino di impianto di condizionamento;

*M. Ch.*

- fornitura e posa in opera di nuovi corpi radianti
- fornitura e posa in opera di nuovi quadri elettrici;
- ripristino delle cassette antincendio;
- integrazione e riparazione di pavimenti e rivestimenti;
- riprese di intonaco e tinteggiature;
- ripristino di colonne pluviali

Le opere di completamento delle lavorazioni non previste dal precedente lotto di intervento possono sinteticamente indicarsi come segue:

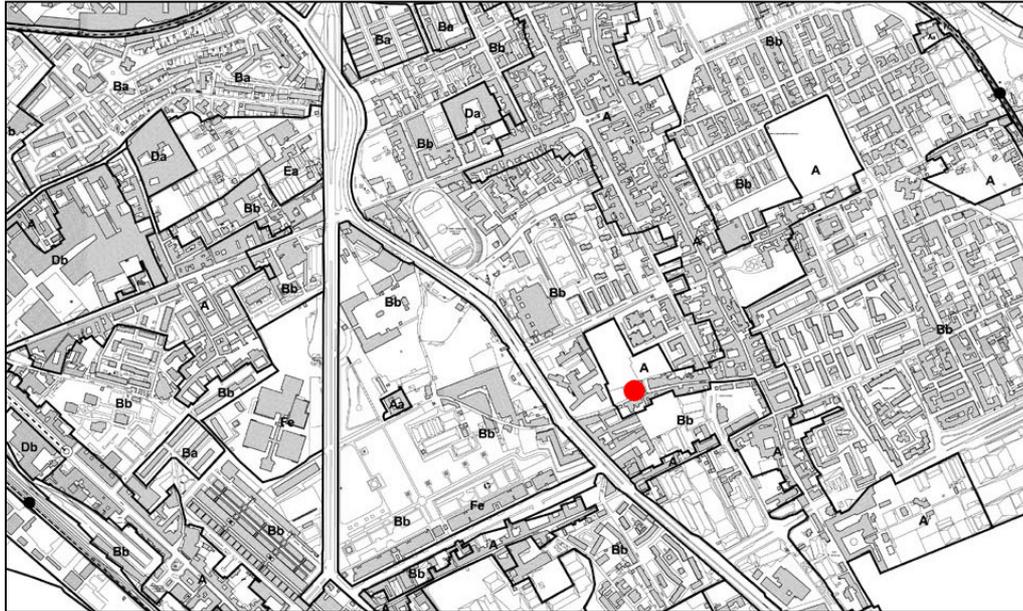
- realizzazione di impianto di rivelazione incendi;
- realizzazione delle reti interne ed esterne per lo smaltimento delle acque reflue;
- realizzazione di impianto ascensore
- fornitura e messa in opera degli infissi interni ed esterni;
- fornitura e messa in opera di vetrate in cristallo temperato per la chiusura delle ampie aperture del vano scala;
- sostituzione del portone principale;
- pulizia del giardino storico e sistemazione del muro di confine.
- realizzazione di grate in ferro;
- realizzazione del sistema di smaltimento delle acque reflue.

Gli interventi sin qui descritti sono riportati analiticamente nel computo metrico di progetto ed assommano ad un importo totale di € 839.968,95.

*M. di*

### Conformità agli strumenti urbanistici

Villa Salvetti rientra nella perimetrazione del centro storico di Barra, come riportato nella Tavola 6 (zonizzazione) del vigente PRG (zona A – insediamenti di interesse storico)

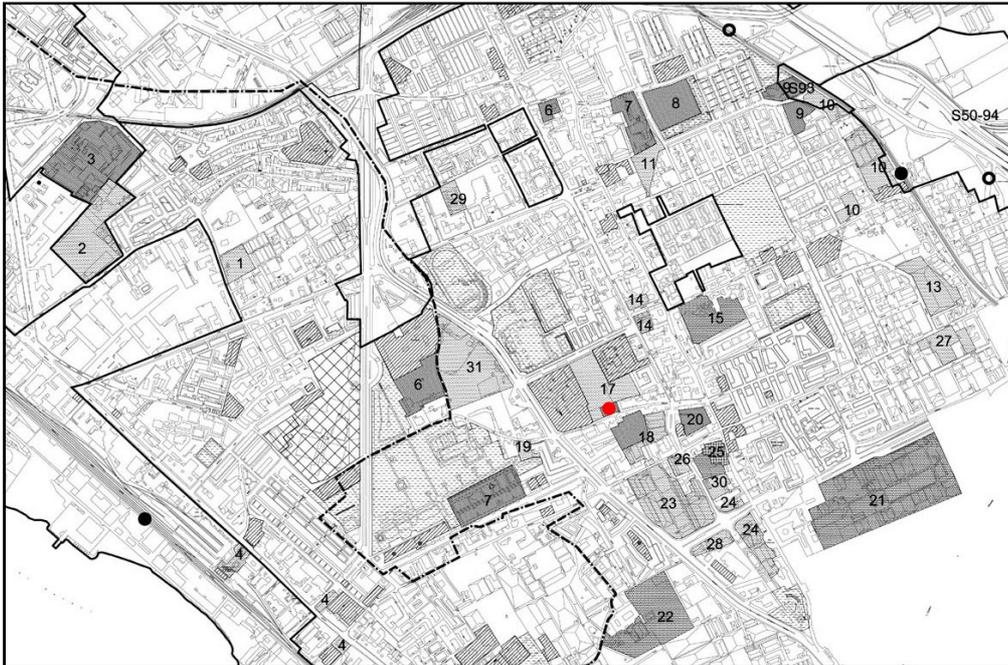


L'immobile è indicato alla Tavola 7 (centro storico) del vigente PRG quale *“Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma”* e disciplinato all'art. 73 delle Norme di attuazione - II parte.



ellu

L'immobile è indicato alla Tavola 8 (specificazioni) del vigente PRG quale "Immobile destinato a istruzione, interesse comune e parcheggi".



elch