

	<p>AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI TERNI</p> <p>Villalago di Piediluco</p> <p>Proposta per la Concessione di Valorizzazione</p> <p>Disciplinare Tecnico Prestazionale</p>
---	--

INDICE

Premessa.....	2
Consistenza dei beni.....	2
1. Villa storica (Ex villa Franchetti):.....	2
2. Teatro all'aperto	2
3. Ex Scuderie	2
4. Parco Pubblico.....	2
5. Abitazione custode	3
Inquadramento Urbanistico- Edilizio	3
Destinazione d'uso urbanistica:	3
Vincoli di Legge.....	3
Oneri tecnici di Appalto per Lavori	3
Contenuti minimi del piano di manutenzione ordinaria:.....	4
Interventi edilizi di manutenzione straordinaria da prevedere obbligatoriamente:.....	4
Messa in sicurezza sporto di gronda perimetrale di tutta la villa.....	4
Consolidamento e parziale ricostruzione delle balaustre perimetrali.....	5
Rifacimento delle pavimentazioni esterne a lastrico solare piano villa e piano Ex ristorante.....	5
Bonifica da umidità ascendente locali seminterrati della villa.....	6
Sistemazione voltine in muratura locali piano terra delle scuderie.....	6
Realizzazione degli impianti di scarico e depurazione	6
Lavori di Restauro e Risanamento Conservativo – Nuove Opere	7

Premessa

Il presente disciplinare illustra e prescrive le condizioni tecniche dell'appalto per la Concessione di Valorizzazione di Villalago.

Si articola; nella descrizione tecnica della consistenza dei beni e relativi vincoli d'uso di legge; nella descrizione dell'oggetto di appalto relativo ai servizi e relativo ai lavori di manutenzione del bene con riferimento anche ai vincoli e limiti all'esecuzione di opere che modifichino lo stato dei luoghi.

Consistenza dei beni

1. Villa storica (Ex villa Franchetti):

Edificio Storico principale di 5 piani di cui tre fuori terra, in muratura con solai in latero cemento e copertura a falde su struttura in legno, avente la seguente consistenza e destinazioni d'uso:

- Piano Terra: locali di rappresentanza e spazio espositivo
- Piano Primo Locali ad uso scolastico formativo
- Piano secondo e sottotetto: Foresteria n.18 posti letto
- Piano primo interrato: sala ristorazione, locale preparazione pasti – magazzini e depositi
- Piano secondo interrato: sala congressi
- Area esterna di pertinenza a parco

2. Teatro all'aperto

Teatro all'aperto costituito da tribune in struttura tubolare con piani in grigliato metallico e sedute in legno, poste su piano inclinato ricavato sul pendio verso il lago, capacità di circa 950 spettatori e struttura palcoscenico e servizi in cemento armato di un piano fuori terra dove si collocano i camerini ed i servizi igienici spettatori il locale tecnico.

3. Ex Scuderie

Edificio in muratura di due piani fuori terra con solaio intermedio in voltine di laterizi su travi metalliche e solai di copertura a falde in latero cementizio su muricci, destinato a foresteria di servizio della villa per 15 stanze complete di servizio igienico. Esternamente all'edificio, in manufatto separato, si colloca centrale termica e la cabina elettrica di alimentazione in MT a servizio di tutta il Parco.

La Cabina è soggetta a servitù d'uso della società distributrice della rete elettrica.

4. Parco Pubblico

La villa è circondata da un parco adibito ad uso pubblico di Ha 64 a disposizione degli utenti, dove sono presenti i seguenti servizi :

- n. 1 edificio "chalet" abilito a biglietteria per il teatro
- n. 2 blocchi servizi igienici
- n. 1 area giochi attrezzata
- n. 2 aree picnic
- rete di illuminazione esterna

Sulla viabilità interna al Parco insiste una servitù di passaggio a favore della proprietà Brenna-Cutrupia, proprietà localizzata a nord del Parco stesso.

5. Abitazione custode

Edificio in muratura di due piani con 4 vani più servizi, adibito alla abitazione del custode.

Inquadramento Urbanistico- Edilizio

L'inquadramento urbanistico edilizio dei beni da tenere a riferimento in relazione agli usi possibili ed in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi di compatibilità per qualsiasi uso od intervento da porre in essere è il seguente:

Destinazione d'uso urbanistica:

Edificio Villa e Pertinenze

Sede di istituto per la storia e la cultura.

Come da agibilità le destinazioni sono:

- Sala ristorazione max 25 persone – cibi precotti solo riscaldati in loco
- Piano prima attività di insegnamento
- Il e Sottotetto foresteria con camere per 18 p.l.

Parco:

Destinazione d'uso parco pubblico attrezzato con vincolo su tutte le alberature di alto fusto

Vincoli di Legge

- Parco: SS.BB.AA vincolo monumentale ex 1086
- Parco: SS.BB.AA vincolo ambientale ex 1492
- Villa storica. Scuderie, casa custode SS.BB.AA vincolo monumentale ex 1086
- Villa storica. Scuderie, casa custode SS.BB.AA vincolo ambientale ex 1492
- Vincolo destinazioni d'uso di PRG
- Vincolo Idrogeologico

Oneri tecnici di Appalto per Lavori

Gli oneri tecnici previsti in appalto per lavori attengono la manutenzione di tutti i beni affidati all'appaltatore.

In particolare:

- Tutti i lavori di manutenzione ordinaria (intesa secondo quanto descritto all'art. 3 della L.R. 1/2004) necessari al mantenimento del valore dei beni per tutta la durata dell'affidamento
- Tutti i lavori di manutenzione straordinaria (intesa secondo quanto descritto all'art. 4 della L.R. 1/2004) necessari al mantenimento del valore dei beni per tutta la durata dell'affidamento sia per quanto già indicato in appalto che per gli eventuali futuri interventi che potranno rendersi necessari per deperimento del bene o per eventi imprevisti. Sono compresi anche gli interventi dovuti al atti vandalici e/o eventi imprevisti ed imprevedibili.

In termini generali tutte le attività suddette dovranno essere adempiute fino alla concorrenza necessaria a mantenere un valore del bene nella condizione di affidamento e dovranno essere eseguite nel rispetto della regola dell'arte e dei vincoli di legge.

In particolare gli interventi dovranno essere pianificati, progettati ed eseguiti ad esclusivo onere dell'appaltatore.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria l'appaltatore dovrà presentare un piano di manutenzione da sottoporre alla approvazione della amministrazione provinciale

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è fatto obbligo di redigere un progetto di opera pubblica di livello esecutivo secondo quanto dettato dal d.lsg 163/2006 che dovrà essere preventivamente approvato dalla Provincia di Terni prima della esecuzione dei lavori.

Contenuti minimi del piano di manutenzione ordinaria:

- Taglio dell'erba nell'area dei caminetti e dei tavoli per mq 13.000 circa per un intervento l'anno, da effettuarsi presumibilmente nel mese di Giugno;
- Taglio dell'erba a ridosso del fabbricato ex scuderie per una superficie di circa mq. 3000 per n. tre tagli da effettuarsi nei periodi Maggio, Giugno e Settembre
- Ripulitura area del bosco per mq 25.000 circa per un intervento l'anno, da effettuarsi presumibilmente nel mese di Giugno;
- Taglio dell'erba lungo la fascia di rispetto della strada che percorre il parco per mq 3.870 circa per un intervento l'anno, da effettuarsi presumibilmente nel mese di Giugno;
- Taglio dell'erba del prato intorno alla villa ed al teatro per mq 4170 per tre interventi l'anno, da effettuarsi presumibilmente nei mesi di Aprile, Giugno e Settembre;
- Manutenzione dei tavoli e dei caminetti comprese opere di falegnameria e muratura e la fornitura dei materiali adeguati per la realizzazione degli interventi per tutti i tavoli ed i camini presenti nell'area
- Manutenzione di tutte le steccionate esistenti all'interno del Parco con la fornitura dei materiali adeguati ed in particolare con pali di castagno o altre essenze forti.
- Manutenzione dell'area giochi bambini ed in particolare: a) Mantenere i giochi esistenti, b) mantenere le panchine, c) rimuovere eventuali giochi deteriorati, d) porre in opera eventuali nuove attrezzature in sostituzione di quelle danneggiate o deteriorate
- Manutenzione delle gradinate del teatro all'aperto con taglio della vegetazione sottostante le tribune, riparazione e tinteggiatura delle sedute lignee. Verifica e preservazione dalla corrosione delle parti metalliche.
- Riqualficazione del bosco mediante: a) abbattimento di alberi secchi b) potatura di rialzo alberi, d) potatura siepe, e) sistemazione e/o messa a dimora di essenze o materiale arboreo e/o arbustivo
- Prevenzione e cure fitosanitarie con intervento annuale
- Pulizia fascia frangifuoco per un intervento l'anno, da effettuarsi presumibilmente nei mesi di Maggio-Giugno;
- Controllo efficienza e funzionalmento impianti di illuminazione esterni

Interventi edili di manutenzione straordinaria da prevedere obbligatoriamente:

Nel richiamare che la manutenzione straordinaria di tutti i beni oggetto di appalto è onere esclusivo dell'appaltatore, per quanto già necessario o che si potrà rendere necessario in futuro. Sono comunque già richiesti e definiti i seguenti interventi.

Messa in sicurezza sporto di gronda perimetrale di tutta la villa

In seguito agli eventi sismici dell'aprile 2009 la gronda perimetrale di copertura della villa ha subito un danneggiamento.

Le oscillazioni verticali subite dalla gronda hanno portato alla lesione e rottura delle travi lignee di sostegno del tavolato, aggettanti dalle murature perimetrali.

La linea di gronda si presenta ribassata rispetto la configurazione originale in particolare lungo il lato Est e parte delle tegole di copertura sono leggermente scivolate.

La gronda è realizzata con travature il legno lavorate che aggettano dalla muratura perimetrale per circa 2.00 m. poste ad interasse di circa 80 cm. Su di esse poggia un tavolato sormontato da cappa in cls armato con rete elettrosaldata, guaina impermeabile e tetto in tegole "portoghesi".

Come detto le travi di appoggio aggettano per circa 2 m dal filo esterni e per circa la stessa distanza proseguono all'interno della villa.

Da un saggio eseguito sulle trave diagonale di appoggio della gronda, in corrispondenza dell'ingresso laterale alla villa, dopo la rimozione delle tegole e la demolizione della caldana è stata riscontrata la rottura e sfibramento delle parte superiore della trave.

Non è stato possibile valutare quante travi lignee sono lesionate rilevato che per fare ciò è necessario rimuovere estese parti di copertura. La presenza di cedimenti segnalati osservabili a vista su circa il 50% del perimetro della villa lascia supporre un esteso grado di rottura.

Le linee di intervento per il ripristino delle condizioni di sicurezza possono essere le seguenti:

- Rimozione del manto di copertura compresa caldana del tavolato esterno e del pianellato interno, per tutta la gronda e per circa 2 m all'interno fin a scoprire tutta le travi aggettanti di appoggio.
- Consolidamento delle travi stesse tramite apposizioni all'estradosso di nastri in carbonio o di profili leggeri in acciaio strutturale.
- Rimontaggio del tavolato esistente e del pianellato rimosso.
- Ricostruzione delle caldana con cls alleggerito e rete e.s
- Rimontaggio del manto di copertura.

Qualora a seguito delle rimozioni le travi tutte o in parte dovessero essere fortemente danneggiate tanto da non permetterne in consolidamento o per mantenere gli spessori ed i piani di copertura attuali non fosse possibile apporre all'estradosso gli elementi di rinforzo (profili e nastri) si dovrà prevedere la sostituzione delle travi con elementi ricostruiti e lavorati come gli esistenti.

Consolidamento e parziale ricostruzione delle balaustre perimetrali

Gli eventi sismici oltre il danneggiamento della gronda hanno comportato la lesione delle balaustre perimetrali ai terrazzi della villa verso il teatro.

Le parti prefabbricate (soglia, piastrini e pilastri) sono in parte leggermente distaccate tra di loro ed al piede, e si presentano non rigidamente vincolate.

Una leggera parte, laterale al teatro perimetrale ad un terrapieno, è anche parzialmente crollata, sia per la mera balaustra che in parte per il muro di sostegno.

Le opere da prevedere consistono nel fissaggio tra di loro ed al piede della parti, tramite inghisaggi ed iniezioni armate, adeguatamente disposte e saturate con malte e resine idonee.

La parte crollata andrà ricostruita sia per il muro di sostegno sottostante che per la soprastante balaustra.

Rifacimento delle pavimentazioni esterne a lastrico solare piano villa e piano Ex ristorante

Le pavimentazioni con cotto esterne alla villa, site nel giardino lato Sud ed Ovest, nel terrazzo verso il teatro a piano terra e nel terrazzo lato teatro a piano interrato dovranno essere demolite e ricostruite con le stesse caratteristiche attuali.

A causa del naturale degrado tali pavimentazioni, tutte esposte da sempre agli agenti atmosferici sono ammalorate per presenza di rotture, risalite di Sali e sviluppo di licheni. Inoltre il terrazzo a piano terra, verso il teatro che copre la sottostante sala convegni presenta estese infiltrazioni.

Tutte le pavimentazioni sono realizzati con dei caratteristici elementi in cotto di forma esagonale.

L'intervento presuppone la completa rimozione delle pavimentazioni e dei massetti sottostanti, il rifacimento delle guaine impermeabili ove presenti e la ricostruzione dei lastrici solai con le stesse parti rimosse e adeguatamente pulite ove recuperabili o con nuovi elementi di stessa fattura.

Bonifica da umidità ascendente locali seminterrati della villa

Il piano interrato della villa in particolare nella sala convegni presente una estesa umidità nelle pareti perimetrali per risalita di capillarità.

Le pareti pur se separate dai terrapieni retrostanti da intercapedini presentano sviluppo di Sali e macchie di umidità per circa 1-1,50 m da terra.

L'intervento da realizzare comporterà l'asportazione intonaco esistente interno e la sua sostituzione con idoneo intonaco traspirante. Inoltre si dovranno studiare delle soluzioni per permettere una buona aerazione dell'intercapedine retrostante che risulta completamente chiusa.

Sistemazione voltine in muratura locali piano terra delle scuderie

A seguito degli eventi sismici alcuni elementi di chiave delle voltine in muratura su profilati in acciaio ci copertura del piano terra delle ex scuderie si sono licenziati e sono a rischio di caduta.

Gli elementi non compromettono la solidità dei solai, in quanto a seguito di un recente intervento di consolidamento le voltine sono sormontate da una soletta armata in c.a.

L'intervento dovrà prevedere la verifica di tutti gli elementi di chiave per controllare la loro solidarietà ed eventualmente la asportazione rimessa in pristino con idonee malte per il fissaggio

Realizzazione degli impianti di scarico e depurazione

Per tutti gli impianti di scarico delle acque reflue dovranno essere realizzati idonei impianti di depurazione conformemente a quanto previsto dalla D.G.R. 1171/2007.

In dettaglio gli scarichi da depurare sono i seguenti:

- Edificio Villa Storica
- Abitazione custode
- Servizi Camerini teatro all'aperto
- Servizi per il pubblico del teatro (presso chalet biglietteria)
- Servizi utenti parco lato Nord
- Servizi Utenti Parco lato Sud

La proposta progettuale dovrà individuare i sistemi di depurazione e di scarico più idonei in relazione alle caratteristiche orografiche e geologiche del sito, nonché in relazione alla natura e temporalità degli scarichi.

Attualmente i punti di efflusso delle reti di scarico sono limitrofi agli edifici o servizi serviti. Il progetto potrà prevedere impianti separati e se ritenuto conveniente in loro parziale accorpamento tramite realizzazione di apposita rete di collettamento.

Lavori di Restauro e Risanamento Conservativo – Nuove Opere

E' facoltà dell'appaltatore di eseguire tutti i lavori di restauro e risanamento conservativo, nonché nuove opere che siano funzionali all'uso della sede secondo le linee di utilizzo e sviluppo che lo stesso intende proporre in sede di appalto.

In tali lavori sono da intendere anche quelli necessari al potenziamento ed adeguamento delle strutture esistenti.

E' onere dell'appaltatore l'ideazione, progettazione ed esecuzione dei lavori, per i quali dovrà sviluppare i progetti secondo il dettami del D.lgs 163/2003 , anche la fase di esecuzione dovrà essere conforme al citato decreto compreso il riferimento alla qualificazione degli esecutori. E' onere altresì l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e pareri di legge, comprese anche le eventuali variazioni necessarie agli strumenti urbanistici.

Tali lavori ed opere dovranno essere compatibili con la natura del bene.

Non possono comunque essere oggetto di alcun intervento se non manutentivo tutti i locali al piano terra della villa e la facciata esterna della villa.

Non sono consentiti interventi che presuppongano al demolizione dell'esistente.

Le nuove opere si dovranno limitare alle sole opere pertinenziali e non dovranno avere nuove volumetrie fuori terra.

Eventuali altri volumi, ove necessari per la funzionalità della struttura, potranno essere previsti esclusivamente previa variante allo strumento urbanistico generale di cui il soggetto proponente assumerà ogni adempimento previo assenso dell'ente.

F.To Ing. Marco SERINI