



COMUNE DI SERMONETA

(Provincia di Latina)

Via della Valle 17, c.a.p. 04010, tel. 0773/30151 fax 0773/30010 -
PEC:ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

AREA 3[^] - Tecnica, Manutentiva, Ambientale -

OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO DELL'“EX EREMO DI SAN FRANCESCO” SITO NEL COMUNE DI SERMONETA, VIA S. FRANCESCO.

RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI

L'ex complesso monastico “Eremo di San Francesco” è situato su una altura ad un chilometro dall'abitato e si raggiunge attraverso una panoramica Via Crucis ed è censito in catasto al foglio 27 particelle 76 e 77 del Comune di Sermoneta.

L'insediamento risale al XII secolo e non si discosta di molto dal classico modello tipologico cistercense. Il chiostro centrale su cui ruota l'intera struttura contiene gli affreschi seicenteschi sulla vita del “*Poverello d'Assisi*”, mentre di fronte alla chiesa si può ammirare uno splendido leccio monumentale risalente al 1495.

Negli anni passati, l'edificio è stato oggetto di un intervento di recupero e restauro architettonico finalizzato ad un riuso turistico ricettivo, compatibile con le esigenze di carattere strutturale e di conservazione della sua immagine storica. In questo caso il complesso monastico proprio per le peculiari caratteristiche dimensionali e funzionali degli ambienti ben si presta a tale destinazione non escludendo anche altre destinazioni di carattere simile e/o compatibile.

Quindi l'intervento eseguito dal Comune di Sermoneta, che era finalizzato per lo più ad un riutilizzo della struttura ai fini turistici-ricettivi, appare quanto meno naturale e quindi opportuno. Non è però da escludere - anche in considerazione del fatto che i precedenti affidamenti e/o gare espletate vincolate a tale riuso non hanno dato alcun risultato positivo. Un riuso della struttura combinando soluzioni d'uso a fini culturali - ricettivi e turistici potrebbe ampliare il numero di soggetti ai quali rivolgere l'offerta per tali utilizzazioni, anche in considerazione che tale riuso potrà comunque garantire la tutela e la salvaguardia dell'edificio di proprietà comunale, tramite la cura e manutenzione costante dell'opera nel tempo.

Tra l'altro, l'ex complesso monastico è facilmente raggiungibile e accessibile tutto l'anno, quindi, il suo utilizzo potenziale è continuativo e i suoi ospiti potranno facilmente fruire dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui è dotato l'abitato di Sermoneta.

Attualmente proprio per il raggiungimento degli obiettivi preposti inerenti l'avvio del riuso della struttura, si rende necessario attivare il relativo procedimento tecnico-amministrativo per l'esecuzione di alcune opere di sistemazione, completamento e adeguamento alle vigenti norme di sicurezza e l'affidamento in concessione della struttura ricettiva.

Attualmente a seguito dei suddetti lavori di trasformazione finalizzati ad un uso ricettivo e di foresteria, l'ex eremo di San Francesco si compone delle unità funzionali appresso descritte.

L'ex Eremo di San Francesco, è dotato di n. 25 posti letto per il pernottamento, una foresteria ed altri locali di servizio costituiti sostanzialmente da:

- un primo livello, posto sul piano della corte esterna, dove sono collocati gli ambienti destinati agli impianti tecnologici e l'ingresso principale della struttura;
- un secondo livello, posto al piano terra sempre rispetto alla antistante strada, dove è posto il chiostro dal cui deambulatorio si raggiungono gli adiacenti locali;
- un ulteriore livello, posto al piano superiore, dove trovano collocazione le camere da letto, i servizi igienici, etc.

ELENCO ANALITICO DELLE UNITÀ E DEGLI AMBIENTI:

Piano Seminterrato (1° livello):

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano seminterrato</i>		
1	DISIMPEGNO	10,50
2	DISPENSA	16,00
3	DEPOSITO 1	9,00
4	DEPOSITO 2	14,50
5	DEPOSITO 3	24,00
6	CENTRALE TERMICA	27,00
7	RECEPTION	34,50
8	ANTI-WC 1	6,00
9	W.C. 1	2,50
10	W.C. 2	3,00
11	W.C. 3	5,50
12	ANTI-WC 2	2,00
13	ANTI-WC 3	2,50
14	W.C. 4	2,50

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano seminterrato</i>		
15	W.C. 5	3,00
16	HALL - ASCENSORE	16,50
	TOTALE	179,00

Piano Terreno (2° livello):

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano terra</i>		
1	SALA ATTIVITA' - 1	57,00
2	DISIMPEGNO	17,50
3	W.C. 1	5,00
4	CORRIDOIO	19,00
5	SALA PRANZO 1	21,00
6	SALA PRANZO 2	27,50
7	ANTI - WC 1	13,00
8	W.C. 2 - H	6,50
9	W.C. 3	4,00
10	SALA ATTIVITA' - 2	40,00
11	HALL - ASCENSORE	13,50
12	HALL	24,50
13	SALA ATTIVITA' 3	33,50
		282,00
14	DEAMBULATORIO CHIOSTRO	176,00
15	CHIOSTRO	189,00
		365,00

Piano Primo (3° livello)

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - CAMERE</i>		
1	CAMERA 1	9,00
2	CAMERA 2	9,00
3	CAMERA 3	9,00
4	CAMERA 4	9,00
5	CAMERA 5	8,50
6	CAMERA 7	9,00
7	CAMERA 8	7,00
8	CAMERA 9	9,00
9	CAMERA 10	7,00
10	CAMERA 11	28,00

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - BAGNI IN CAMERA</i>		
1	W.C. 1	4,00
2	W.C. 2	5,00
3	W.C. 3	2,50
4	W.C. 4	3,00
5	W.C. 5	4,00
6	W.C. 6	3,50
7	W.C. 7	3,50
8	W.C. 8	3,50
9	W.C. 11	2,50
10	W.C. 12	5,00

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - CAMERE</i>		
11	CAMERA 13	8,50
12	CAMERA 14	9,50
13	CAMERA 15	8,50
14	CAMERA 16	8,00
15	CAMERA 17	7,50
16	CAMERA 18	10,00
17	CAMERA 19	9,00
18	CAMERA 20	6,00
19	CAMERA 21	8,00
20	CAMERA 22	7,00
		186,50

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - ALTRI AMBIENTI</i>		
1	SALA POLIFUNZIONALE	37,00
2	CORRIDOIO	249,00
3	DISIMPEGNO	11,50
4	HALL ASCENSORE	26,50
		324,00

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - BAGNI IN CAMERA</i>		
11	W.C. 13	2,00
12	W.C. 15	2,00
13	W.C. 16	2,00
14	W.C. 17	4,00
15	W.C. 18	4,00
		50,50

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - BAGNI COMUNI</i>		
1	ANTI - W.C. 1	2,00
2	ANTI - W.C. 2	2,50
3	W.C. 9	3,00
4	W.C. 10	3,50
5	W.C. 14	2,50
		13,50

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>piano primo - BALCONE</i>		
1	BALCONE	12,50

n.	tabella superfici utili nette	mq
<i>COMPLESSIVE PER PIANO</i>		
1	PIANO SEMINTERRATO	179,00
2	PIANO TERRA	282,00
3	PIANO PRIMO	574,50
		1 035,50

4	DEAMBULATORIO CHIOSTRO	176,00
5	CHIOSTRO	189,00
6	BALCONE	12,50
		377,50

Area Esterna:

- Corte per uso parcheggio e spazi espositivi.

Il soggetto gestore eseguirà a sua cura e spese tutte le opere di completamento e adeguamento della struttura così come stabilito dagli atti ed elaborati tecnici del progetto posto a base di gara.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE, COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO ALLE VIGENTI NORME DI SICUREZZA

Per le motivazioni sopra descritte finalizzate a promuovere il riuso della struttura ricettiva dell'ex eremo di San Francesco è stato eseguito un accurato rilievo dei luoghi finalizzato ad una analisi e diagnosi delle diverse esigenze funzionali e normative in materia di sicurezza, prevenzione e accessibilità del suddetto edificio pubblico.

Le risultanze sono descritte negli elaborati tecnici del progetto preliminare dove si prevedono opere di sistemazione, completamento e adeguamento per un importo dei lavori di euro 372.746,09 più IVA suddiviso per le seguenti rispettive categorie di lavoro:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	I M P O R T I euro	incid. percentuale
M:000.001	OPERE MURARIE	8' 940,77	2,399-(2,658)
M:000.002	TETTI E MANTI DI COPERTURA	50' 421,00	13,527-(14,989)
M:000.003	OPERE DA PITTORE	39' 642,98	10,635-(11,785)
M:000.004	IMPIANTO ELETTRICO	17' 469,99	4,687-(5,193)
M:000.005	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	28' 760,87	7,716-(8,550)
M:000.007	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	36' 672,47	9,838-(10,902)
M:000.008	SISTEMAZIONI AREA A VERDE ED ESTERNI	16' 520,67	4,432-(4,911)
M:000.009	IMPIANTO ANTINCENDIO	37' 550,95	10,074-(11,163)
M:000.010	OPERE DI PULIZIA E TRATTAMENTO	28' 682,19	7,695-(8,526)
M:000.012	IMPIANTO ILLUMINAZIONE	46' 715,95	12,533-(13,887)
M:000.013	IMPIANTO DI DEPURAZIONE	10' 628,58	2,851-(3,160)
M:000.014	ASCENSORE	14' 390,00	3,861-(4,278)
M	LAVORI A MISURA	336' 396,42	90,248- (100,000)
S	COSTI SICUREZZA (SPECIALI)	36' 349,67	9,752-(100,000)
	TOTALE	372' 746,09	100,000

Per la propria natura e caratteristica, l'intervento in questione, tranne alcuni lavori riconducibili all'impianto antincendio, può essere sostanzialmente asseverato in gran parte nella categoria delle opere di ordinaria manutenzione.

Questi lavori quindi non presentano un particolare impatto sia sulla struttura sia sugli aspetti storici e architettonici del complesso monastico, ma si limitano a stabilire correlazioni di carattere tecnologico e funzionale con l'intero organismo. La descrizione, caratteristiche, dimensioni ed importi dei lavori risultano meglio descritte nel compito metrico estimativo facente parte del progetto posto a base di gara.

DEROGHE

Per la conformità dei locali dell'edificio ex Eremo di San Francesco, sottoposto a Tutela del Ministero dei Beni Storici e le Attività culturali, Soprintendenza ai Beni Architettonici, non comporta valutazioni tecnico discrezionali alle vigenti norme igienico

sanitarie come previste dal T.U. sull'edilizia, all'art. 5, comma 3; poiché all'art. 11 del regolamento regionale n. 17 del 24/10/2008 stabilisce che i requisiti strutturali dimensionali ove fossero in contrasto con la migliore conservazione di valori storico culturali dell'edificio non è obbligatoria l'adesione ai requisiti di cui al suddetto regolamento.

Il controllo della progettazione e delle opere non viene attuato dai Comandi Provinciali VVFF , pertanto il professionista (progettista e Direttore dei lavori) è responsabile dell'applicazione delle norme di prevenzione incendi per Alberghi, pensioni, motels, dormitori e simili sotto 25 posti letto (n. 84 dell'elenco) D.M.10/3/98.

IL TECNICO