



## MANUTENZIONE STRAORDINARIA PAVIMENTAZIONE PIAZZALE “ARCO DEL ‘300”

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA QUADRO TECNICO ECONOMICO

#### Premessa :

A seguito delle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, questo Ufficio ha predisposto il presente progetto mirato alla riqualificazione della pavimentazione dello spazio antistante l'arco del '300 costituente la copertura del loggiato e dei negozi di Piazza Matteotti.

Sulla scorta del puntuale rilievo effettuato è stato approntato il presente progetto atto a soddisfare le esigenze tramite un insieme sistematico di opere necessarie alla demolizione e sostituzione della pavimentazione costituita marmettoni in calcestruzzo;

L'intervento previsto prevede, nel rispetto delle peculiarità architettoniche, il rifacimento della pavimentazione con elementi in cotto, previa impermeabilizzazione con il tradizionale sistema della guaina bitumata posta a doppio strato ad incrociare, per evitare infiltrazioni dei sottostanti locali, provenienti dal tetto.

Gli interventi saranno rivolti a sanare i difetti originari, l'effetto del degrado e gli eventuali dissesti.

Tutto questo in modo da alterare il meno possibile le caratteristiche originarie della costruzione, cioè adottando quelle soluzioni che a fronte di una buona efficacia costituiscano il minor impatto sul manufatto.

#### **Valutazioni tecniche propedeutiche relative alle infiltrazioni rilevabili nei locali sottostanti il piazzale:**

I locali posti nella parte sottostante il piazzale in oggetto, sono, a tutti gli effetti, da considerare **come locali semi interrati**, in quanto le pareti ovest sono in aderenza con il naturale terreno della zona a monte.

Negli edifici, soprattutto se datati come nel caso in specie, **l'umidità è sempre di invasione ed ha carattere cronico**.

Le murature di fondazione, quelle del piano interrato e dei basamenti, sono a contatto con acqua proveniente direttamente dal sottosuolo per ascensione capillare, dall'aria per condensazione, da pioggia e vento per raffreddamento, ma anche da infiltrazione di acque disperse per via **accidentale**, ad esempio acqua meteorica, con conseguente innesco del fenomeno di umidità ascendente all'interno delle murature interessate ed effetti analoghi.

Proprio in virtù di questo, i materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio sono da considerate di cattiva capillarità (*asciugano bene solo all'esterno, mentre all'interno restano impregnati*) l'acqua proveniente dalle infiltrazioni e di risalita si diffonde in qualunque direzione e su tutto lo spessore e il fenomeno aumenta per elettrolisi al crescere della concentrazione salina dell'acqua e della natura dei materiali.

In presenza del fenomeno invasivo, oltre al danno igienico l'umidità produce, negli elementi costituenti del muro, un processo di demolizione specifica, e di deturpazione esterna che toglie loro il pregio decorativo; riscontrando fenomeni caratteristici quali:



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



- distruzione degli intonaci e della malta di connessione, a causa della formazione di solfati e successiva asportazione per efflorescenza (*per migrazione di sali disciolti*);
- distacchi e sminuzzamento superficiale per pressione di sali che cristallizzano in alcune pietre e nei laterizi;
- sostituzione chimica di un componente di buona resistenza con altro incoerente o debole nelle pietre e nei laterizi;
- trasporto di sali dall'interno all'esterno (*a contatto con il terreno*), all'esterno del paramento murario (*in questo caso lato interno all'edificio*) e formazione di concrezioni ed efflorescenze;
- frantumazione di qualsivoglia rivestimento.

È facile intuire che l'assorbimento dell'acqua da parte dei materiali costruttivi è strettamente legato alla **fisiologica** presenza della stessa nel sottosuolo e nella parete controterra, derivante dal ristagno di acqua meteorica o di derivazione accidentale e accentuato dalla cattiva posa in opera di sistemi impermeabilizzanti o addirittura dalla totale assenza.

In questi casi l'umidità viene trasmessa lateralmente, dal terreno sul quale la parete è poggiata (*muratura controterra*); anche in tale fattispecie l'acqua penetra lateralmente, risalendolo per via capillare.

Il tempo di risalita varia in funzione del diametro dei capillari (*più sono sottili e maggiore sarà la risalita*), e dell'esposizione all'aria del materiale soggetto al fenomeno di "evaporazione", per cui viene raggiunto un livello di equilibrio dell'acqua che risale senza arrivare all'altezza massima possibile.

Nel caso in parola le infiltrazioni di umidità nei locali seminterrati, sono prevalentemente rivenienti dal terreno in aderenza, e sono dovute all'assenza di impermeabilizzazione delle pareti controterra e alla mancanza di aerazione dei locali interessati, aggravata dalla presenza di rivestimenti che ne ostacolano e comunque limitano l'aerazione contribuendo al proliferare dei fenomeni di muffa.

Sulla base della problematica in esame, per porre rimedio al fenomeno andrebbero eseguiti interventi radicali sulle strutture comuni (*impermeabilizzazione delle pareti controterra, previo scavo e successivo riempimento con materiale drenante e rifacimento della marciapiede*); tale intervento è comunque da ritenere impossibile in relazione all'ubicazione dell'immobile ed alla invasività degli stessi che richiederebbe costi esorbitanti e non giustificati.

Infatti, la stratificazione impermeabile dovrebbe interessare tutte le superfici controterra per sbarrare la strada all'umidità dispersa nel terreno e non solo quelle in elevazione.

L'umidità che interessa le murature controterra non è dovuta esclusivamente a fenomeni di capillarità, bensì si associa a problemi igrometrici degli ambienti interni: l'acqua contenuta come vapore nell'aria dei locali, condensa sulla cosiddetta "parete fredda" (*in questo caso le superfici a contatto con il terreno*) e provoca condensa, macchie e formazione di muffe soprattutto perché non si è provveduto ad una buona impermeabilizzazione.

Con una frequente ventilazione degli ambienti, la condensa può essere smaltita, ma in caso contrario, penetra nella parete fino ad evaporare all'esterno, era quindi necessario prevedere anche un'adeguata protezione termica della struttura oltre la protezione impermeabile.

E' quindi evidente la presenza dell'umidità e delle infiltrazioni presso l'immobile in oggetto; le stesse non sono da attribuire, in maniera esclusiva, ad infiltrazioni provenienti dalla copertura né a responsabilità specifiche del Comune, bensì, alla concomitanza delle condizioni sopra descritte.

L'intervento in oggetto non garantirà il raggiungimento del risultato, ma sono da considerare come interventi mirati alla **mitigazione delle condizioni che** influiscono sulle cause della presenza dell'umidità nei locali in oggetto.

## Natura giuridica:

Nel caso in specie siamo in presenza di una situazione caratterizzata da "condominio";

Il condominio può essere definito, in via generale, come una forma di proprietà plurima derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata da norme che rimangono nel campo dei diritti reali.

Si ha un condominio, perciò, quando in un edificio frazionato per piani orizzontali, vi sia la coesistenza di proprietà esclusive e di proprietà indivise, le quali ultime sono collegate alle prime da un nesso di pertinenzialità necessaria o, quanto meno, di funzionalità. Le parti comuni della costruzione, difatti, sono funzionalmente asservite al godimento delle unità immobiliari.

Nell'ambito di un condominio, quindi, c'è una coesistenza di diritti: da un lato, c'è il diritto di proprietà esclusiva dei singoli sulle unità immobiliari di loro appartenenza, dall'altro vi è una comproprietà forzosa e necessaria sui beni comuni.

Il carattere di immobile condominiale, perciò, è una qualità che inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente (Cass., sez. II, 18-7-1984, n. 4199).



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Affinché la legge condominiale possa ritenersi applicabile con sicurezza è necessario che coesistano quattro elementi fondamentali:

- 1) un edificio,
- 2) che esso sia diviso per piani,
- 3) la presenza di unità immobiliari di proprietà esclusiva,
- 4) la presenza di parti comuni.

La mancanza di uno o più dei quattro elementi appena individuati (cd. fattispecie spurie) determina problemi ed in qualche caso addirittura esclude l'integrale applicazione della normativa in materia condominiale.

Può risultare interessante a questo punto vedere come nasce un condominio.

Esso non postula un formale atto costitutivo; tale carattere, infatti, consegue normalmente alla costruzione su un suolo comune o al frazionamento dell'unico proprietario pro indiviso di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva ( Cass. 1978, n.4769 e Cass., sez. II, 13-4-1987, n. 3671 ). In quest'ultimo caso con la trascrizione dei singoli atti d'acquisto la situazione condominiale diverrà opponibile ai terzi (Cass. 1974, n.4119).

Affinché possa parlarsi in maniera propria di condominio è perciò necessario che nello stesso stabile vi siano almeno due soggetti vantanti un diritto di proprietà su distinte unità immobiliari.

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., rientrano nella *"proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta da altro titolo... i tetti e i lastrici solari..."*; pertanto trattandosi di parti comuni dell'edificio, le spese da essi generati, devono essere sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ai sensi dell'art. 1123 c.c.

In relazione alla constatazione che il piazzale (lastrico solare) funge da copertura delle unità immobiliari sottostanti destinato all'uso esclusivo di un condomino, ai sensi dell'ex art. 1126 c.c., le spese necessarie per la riparazione o la ricostruzione dello stesso competono per un terzo al condominio che ne ha l'uso esclusivo e per due terzi ai condomini a cui il lastrico solare funge da copertura, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Come è facilmente intuibile, il legislatore dà rilievo al criterio dell'utilitas: poiché il terrazzo o lastrico solare di un edificio funge da copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria ad uno dei condomini, sono tenuti all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione, in concorso con il proprietario, tutti i condomini ai quali il lastrico funge da copertura, vale a dire i proprietari dei piani sottostanti allo stesso, nella misura del citato art. 1126 c.c. (Cass. Civ. 5848/2007).

L'articolo del c.c. in questione fa dunque riferimento sia alle spese di riparazione (manutenzione), sia alle spese di ricostruzione (interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico, come i lavori di impermeabilizzazione); di conseguenza si precisa che anche la generale responsabilità della manutenzione era e rimane in capo ad ogni condomino.

## Qualificazione del soggetto proponente:

Ditta proponente:

Comune di Montegiorgio

Piazza Matteotti 33 – 63833 Montegiorgio (FM)

Tel. 0734962022 – 073.4952023

e-mail: [patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it](mailto:patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it)

Legale Rappresentante:

Dr. Armando Benedetti – Sindaco

Responsabile dell'attuazione:

R.u.p.: Maurizio Geom. Luchetti – Tel. 0734952024 – fax 0734952023

e-mail: [patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it](mailto:patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it)



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

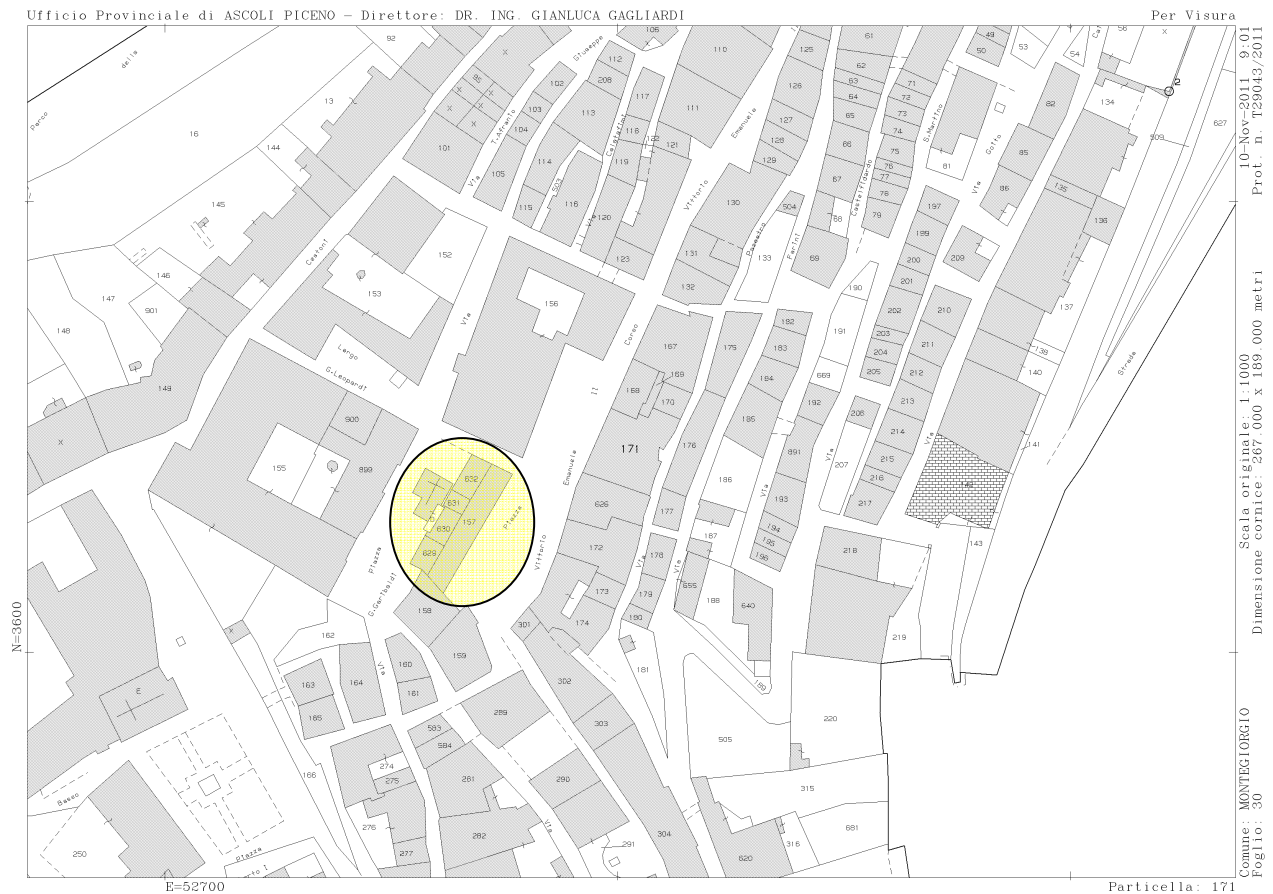
Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



## Qualificazione del soggetto proprietario:

I soggetti proprietari sono rilevabili dalla planimetria e dalle sottostanti visure per immobili dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, Territorio:



Planimetria catastale



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Visure catastali per immobili:



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 10.12.42 Fine

Visura n.: T64581 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di MONTEGIORGIO ( Codice: F520)</b>										
		<b>Provincia di ASCOLI PICENO</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 30 Particella: 632</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana	30	632		Cens.	Zona	C/1	15	28 m²	Catastale	Euro 780,88 L. 1.512.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 24/09/1987 n. 4407.1/1987 in atti dal 07/09/1995 COLLEGAMENTO CT
Indirizzo: PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI piano: T.												
Notifica: - Partita: - Mod.58 199												
<b>INTESTATO</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>						<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>			
1	SIMBOLI Paola nata a PORTO SAN GIORGIO il 25/02/1958						SMBPLA58B65G920*		(1) Proprietà per 1/1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>												
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/2005 n. 5407.3/2006 in atti dal 31/07/2006 (protocollo n. AP0101819) Registrazione: UU Sede: FERMO Volume: 304 n. 41 del 07/07/2006 SUCCESSIONE TESTATA												

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 10.19.11 Fine

Visura n.: T69052 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di MONTEGIORGIO ( Codice: F520)</b>										
		<b>Provincia di ASCOLI PICENO</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 30 Particella: 631</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana	30	631		Cens.	Zona	C/1	12	14 m²	Totale: 19 m²	Euro 248,00 L. 480.200	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. 28 piano: T.												
Notifica: - Partita: 536 Mod.58 536												
<b>INTESTATO</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>						<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>			
1	AQUILI Quirino nato a MONTEGIORGIO il 25/10/1921								(1) Proprietà per 1000/1000			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 10:27:37 Fine

Visura n.: T75241 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTEGIORGIO ( Codice: F520)</b>											
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ASCOLI PICENO</b>											
	<b>Foglio: 30 Particella: 630</b>											
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		30	630				C/1	12	34 m²	Totale: 48 m²	Euro 602,29 L. 1.166.200	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> PLAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. 26 n. 27 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 1001615 <b>Mod.58</b> -												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	ANDREZZI Dany nato a MACERATA il 07/04/1967				NDRDSY67047E783A*				(1) Proprietà per 1000/1000			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1993 Volura n. 4963.1/1993 in atti dal 02/11/1993 Repertorio n.: 77793 Rogante: NOTAIO CIUCCARELLI Sede: FERMO												
Registrazione: COMPRAVENDITA												

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 10:29:09 Fine

Visura n.: T76321 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTEGIORGIO ( Codice: F520)</b>											
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ASCOLI PICENO</b>											
	<b>Foglio: 30 Particella: 629</b>											
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		30	629				C/1	15	19 m²		Euro 529,88 L. 1.026.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/09/1987 n. 4409.1/1987 in atti dal 07/09/1995 COLLEGAMENTO CT
<b>Indirizzo</b> PLAZZA GIACOMO MATTEOTTI piano: T;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> 540												
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	LOMBARDI Giorgio Juska nato a MILANO il 23/12/1969				LMBGG69123F203M*				(1) Proprietà per 1/2			
2	PUTZU Anna Maria nata a CAGLIARI il 02/08/1934				PTZNM834042B334X*				(1) Proprietà per 1/12			
3	PUTZU Auro nato a SELARGIUS il 21/08/1947				PTZRAU470211B07T*				(1) Proprietà per 1/12			
4	PUTZU Gino nato a CAGLIARI il 19/07/1945				PTZGN45110B334B*				(1) Proprietà per 1/12			
5	PUTZU Gisella nata a SELARGIUS il 05/04/1956				PTZGL1560431B03*				(1) Proprietà per 1/12			
6	PUTZU Giuseppe nato a CAGLIARI il 10/11/1938				PTZGPP38510B334Q*				(1) Proprietà per 1/12			
7	PUTZU Pomero Ercole nato a SELARGIUS il 13/09/1950				PTZPRR50P131B03*				(1) Proprietà per 1/12			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/08/2015 n. 7370.1/2015 in atti dal 05/11/2015 (protocollo n. AP0089002) Registrazione: UU Sede: CAGLIARI												
Volura: 9990 n. 2091 del 08/10/2015 SUCC. DI PUTZU EMMA												

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 11.22.34 Fine

Visura n.: T118690 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di MONTEGIORGIO ( Codice: F520)						
				Provincia di ASCOLI PICENO						
Catasto Terreni				Foglio: 30 Particella: 157						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porr	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Raddio		Impianto meccanografico del 23/09/1976
						ha m² ca		Dominicale	Agrario	
1	30	157		-	F U D ACCERT	00 00				
Notifica						Partita	157			
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI MONTEGIORGIO con sede in MONTEGIORGIO						81002030443*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

### Localizzazione e caratteristiche principali :

Il piazzale in oggetto costituisce la copertura degli immobili posti a livello di piazza Matteotti e vi si accede dal Piazzale Ungheria (Catastalmente indicato come piazzale Garibaldi), posto nella parte superiore, di cui ne costituisce una uniformità di livello;

Il piazzale, mentre costituisce copertura dei sottostanti locali privati e della loggia pubblica, è adibito ed utilizzato come spazio pubblico.

La pavimentazione, realizzata presumibilmente intorno agli anni '50, è costituita da marmittoni di calcestruzzo che presenta micro lesioni e disgregazioni diffuse;

E' previsto il rifacimento della pavimentazione tramite la rimozione di quella esistente, la rasatura della superficie, la fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione e la realizzazione della pavimentazione con elementi in cotto delle dimensioni di cm 30x30, quindi l'intervento prevede la esecuzione di categorie di lavori riconducibili alle normali operazioni di recupero edile.

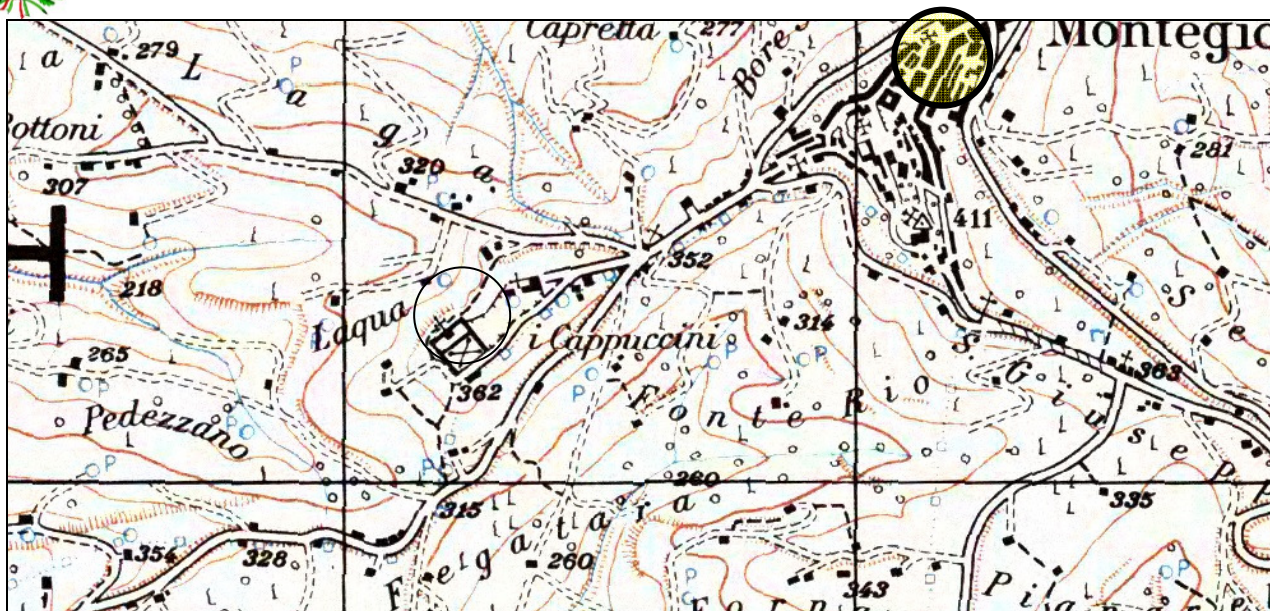




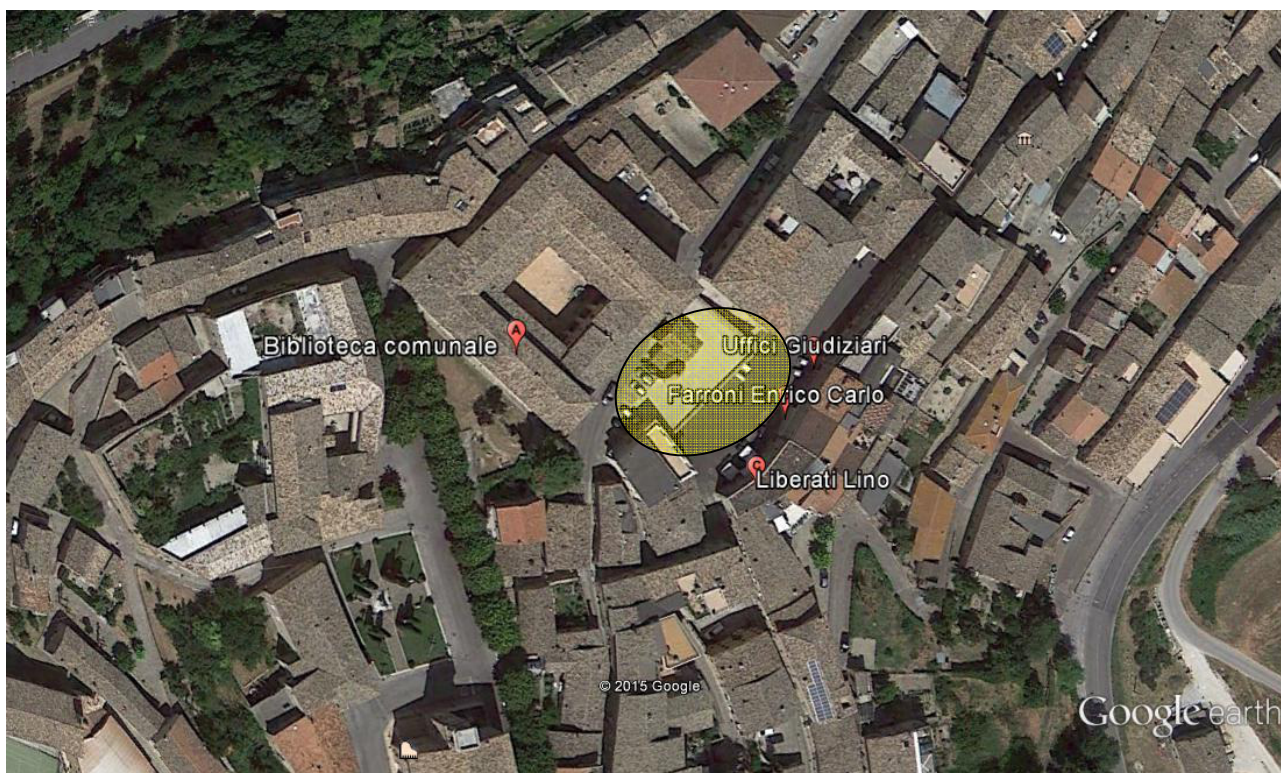
# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Localizzazione intervento



Vista generale del piazzale





# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Vista della zona dell'intervento



Vista della zona dell'intervento





# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Vista della zona dell'intervento

## Notizie storiche:

Il Portale, comunemente chiamato "arco del 300" non è altri che il portale d'ingresso della scomparsa chiesa di S. Salvatore databile intorno alla fine del del 1300. La Chiesa aveva un impianto basilicale misurava 36 per 14 metri, oltre all'altare maggiore ve ne erano altri 14 dedicati a vari santi. Consacrata dopo il 1408 divenne centro di grandi feste liturgiche. Subì tra il 1780- 1782 una trasformazione seguendo gli stili neoclassici con colonne ed altari maestosi, dal 1782 al 1789 fu utilizzata dal parroco della collegiata di S. Giovanni, che era in costruzione.

Nel 1808 sotto il Regno Italico voluto da Napoleone, il convento viene soppresso e la chiesa abbandonata, nel 1812 crolla il tetto che coinvolge le strutture portanti della chiesa.

Le rovine vengono abbattute per lasciar spazio all'attuale strada e nel 1827, fu costruita la chiesetta attuale adibendo, ad abside una delle precedenti cappelle laterali e il portale murato a sagrestia.

Probabilmente in quegli anni di completo abbandono avviene , l'asportazione e la dispersione dei marmi e dei decori. L'intero spazio adiacente fu trasformato in loggiato restringendo la scalinata originale alla larghezza attuale. Sotto, una ricostruzione fantasiosa della parte della piazza con la scalinata e la facciata della Chiesa da un disegno originale di P.Liberati



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



## Caratteristiche tipologiche e di finitura

La pavimentazione proposta è costituita da nuovi elementi in cotto delle dimensioni, forme e colori a scelta della D.LL., posti in opera secondo gli schemi forniti dalla D.L. con spolvero a cemento su uno strato di allettamento composto da malta cementizia dello spessore di 6-8 cm dosato a 1.5 q.li di cemento per ogni mc di sabbia 0.3.

Le caratteristiche fisico-meccaniche dei masselli dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative EN188 in materia di pavimentazioni esterne, e precisamente si richiedono certificazioni di conformità per le prove di Resistenza al Gelo (UNI EN 202) e Resistenza all'Abrasione (UNI EN 102).

Nella posa dovrà essere curata la perfetta linearità, ortogonalità e planarità fra i singoli elementi, nonché l'uniformità dello spessore delle fughe di 4-6 mm. Si richiede che venga riportata in superficie una pendenza per il regolare deflusso delle acque piovane nell'ordine del 1,5 – 2%.

Sono compresi inoltre tutti gli oneri per la formazione di tagli, raccordi, nonché la formazione di giunti di dilatazione ogni 5 ml, sia in senso longitudinale che trasversale. Quest' ultimi dovranno interessare sia lo strato di allettamento che quello di pavimentazione ed essere finiti con appositi profili in gomma.

E' altresì compresa la sigillatura delle fughe mediante malta cementizia composta da 1 parte di cemento per 6 parti di sabbia silicea 0.3, colata all'interno degli interstizi, e la ripulitura della pavimentazione se necessario con soluzione di acqua e acido cloridrico, il letto di posa, i vari tagli, sfridi, adattamenti nonché i pezzi speciali per gli angoli, fornito e posto in opera su idoneo sottofondo.

ML/ml

*P.za Matteotti, 33 - 63833 Montegiorgio*

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e\_mail

Web: [www.comune.montegiorgio.fm.it](http://www.comune.montegiorgio.fm.it)

P.E.C.: [comune.montegiorgio@emarche.it](mailto:comune.montegiorgio@emarche.it)

mail: [patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it](mailto:patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it)





# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



Sono inoltre compresi: la malta di allettamento; i tagli; gli sfridi; il riempimento dei giunti di fuga con idoneo legante; la pulizia con acido o con altro solvente idoneo a lavori ultimati e quanto altro occorre per dare il pavimento finito.

Il tutto dovrà essere dato in opera onde ottenere un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Si ricorda che per le caratteristiche meccaniche del materiale e la tecnica di posa utilizzata, la pavimentazione sarà destinata ad utilizzo pedonale. Pavimento in piastrelle di cotto.

muratura è ben intessuta, cioè formata dalla sovrapposizione di mattoni regolari disposti di fascia, quindi la malta ha solo la funzione di regolarizzare i contatti: il contatto fra gli elementi non avviene direttamente (si avrebbero picchi di tensione nei punti di contatto che porterebbero a fratture locali, suscettibili poi di propagazione all'interno dei blocchi);

Dimensioni 30x30 spessime minimo cm. 2

## **Considerazioni finali sul progetto generale e regime giuridico vincolo ai sensi dell'art.12 codice dei beni culturali**

La soluzione adottata dal punto di vista architettonico si rifà al metodo classico del recupero delle murature a faccia vista, ponendo attenzione alla conservazione dell'aspetto architettonico sia a carattere generale, che nei particolari.

Il bene in oggetto rientra nella sfera dei beni pubblici con più di 50 anni di vetustà e perciò soggetti a presunzione di vincolo fino all'esito della verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di cui all'art.12, comma 2, D. Lgs. 42/2004.

Il modo di classificare i beni appartenenti alle pubbliche amministrazioni è stabilito dalla legge e, in particolare, dagli articoli 822, 824 e 826 del codice civile, e dagli articoli 10, 12, 53 e 54 del codice dei beni culturali, approvato con D.Lgs. 22/1/2004, n°42.

Prendiamo in esame, ai fini che qui interessano, gli articoli del codice civile:

Art.822 c.c., comma 2: "Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico". (1).

Art.824 c.c., comma 1: "I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'articolo 822, se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico".

Prendiamo ora in esame, sempre ai fini che qui interessano, gli articoli del codice dei beni culturali:

Art.10, comma 1: "Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico".

Art.12, comma 1: "Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2".

Art.53, comma 1: "I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale".

Per i beni presi qui in considerazione (immobili appartenenti agli enti pubblici territoriali con più di 50 anni di vetustà e perciò soggetti a presunzione di vincolo fino all'esito della verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di cui all'art.12, comma 2, D. Lgs. 42/2004) il regime giuridico è quello proprio del demanio culturale.

Il bene in questione è previsto quindi il vincolo monumentale, come stabilito dalla legge n. 1089 del 1939, trasfusa nel testo unico n. 490 del 1999 e nell'art. 10, comma 1, del Codice n. 42 del 2004 comporta l'applicazione della regola generale, anch'essa risalente alla legge n. 1089 del 1939 e ora contenuta nell'art. 21, comma 4, del medesimo Codice, secondo cui occorre l'autorizzazione della Soprintendenza per "l'esecuzione di opere e di lavori di qualunque genere su beni culturali".



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



## Descrizione delle maggiori lavorazioni

Il progetto prevede quindi la esecuzione dei seguenti interventi:

Demolizione di pavimenti e rivestimenti. Demolizione di pavimenti e rivestimenti murali, interni ed esterni, compreso il sottostante massetto. E' esclusa la preparazione per l'eventuale ripavimentazione e rivestimento delle superfici portate a nudo. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni, il relativo carico su automezzo meccanico ed il trasporto a discarica. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.

Pavimento e rivestimenti in piastrelle di gres, di ceramica, di cotto, etc.

Massetto di sabbia e cemento. Massetto di sabbia e cemento nelle proporzioni di q.li 3,5 di cemento 325 per m<sup>3</sup> di sabbia dato in opera ben costipato e livellato, eseguito per pavimentazioni. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

Per spessori fino a cm 7.

Fornitura e posa in opera di nuovi pavimenti in cotto delle dimensioni, forme e colori a scelta della D.LL., posti in opera secondo gli schemi forniti dalla D.L. con spolvero a cemento su uno strato di allettamento composto da malta cementizia dello spessore di 6-8 cm dosato a 1.5 q.li di cemento per ogni mc di sabbia 0.3.

Le caratteristiche fisico-meccaniche dei masselli dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative EN188 in materia di pavimentazioni esterne, e precisamente si richiedono certificazioni di conformità per le prove di Resistenza al Gelo (UNI EN 202) e Resistenza all'Abrasione (UNI EN 102).

Nella posa dovrà essere curata la perfetta linearità, ortogonalità e planarità fra i singoli elementi, nonché l'uniformità dello spessore delle fughe di 4-6 mm. Si richiede che venga riportata in superficie una pendenza per il regolare deflusso delle acque piovane nell'ordine del 1,5 – 2%.

Sono compresi inoltre tutti gli oneri per la formazione di tagli, raccordi, nonché la formazione di giunti di dilatazione ogni 5 ml, sia in senso longitudinale che trasversale. Quest'ultimi dovranno interessare sia lo strato di allettamento che quello di pavimentazione ed essere finiti con appositi profili in gomma.

E' altresì compresa la sigillatura delle fughe mediante malta cementizia composta da 1 parte di cemento per 6 parti di sabbia silicea 0.3, colata all'interno degli interstizi, e la ripulitura della pavimentazione se necessario con soluzione di acqua e acido cloridrico, il letto di posa, i vari tagli, sfridi, adattamenti nonché i pezzi speciali per gli angoli, fornito e posto in opera su idoneo sottofondo.

Sono inoltre compresi: la malta di allettamento; i tagli; gli sfridi; il riempimento dei giunti di fuga con idoneo legante; la pulizia con acido o con altro solvente idoneo a lavori ultimati e quanto altro occorre per dare il pavimento finito.

Il tutto dovrà essere dato in opera onde ottenere un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Si ricorda che per le caratteristiche meccaniche del materiale e la tecnica di posa utilizzata, la pavimentazione sarà destinata ad utilizzo pedonale. Pavimento in piastrelle di cotto.

Elementi da cm. 30x30 circa, spessore minimo cm 2.

Regolini da cm. 28x6x6 circa.

Spianatura di malta in preparazione del piano di posa. Spianatura di malta in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione (camicia di calce) dello spessore di almeno cm 2, tirata con regolo per la livellazione della superficie. E' compresa l'esecuzione dell'alloggiamento incassato per le bocchette di raccordo ai pluviali. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

Realizzazione di manto impermeabile per tetto piano pedonabile. Ipotesi tipo 1. Doppio strato. Esecuzione di tetto piano pedonabile predisposto alla successiva pavimentazione, mediante la posa dei seguenti materiali: 1) Spalmatura di primer bituminoso in ragione di g/m<sup>2</sup> 300 circa, speciale soluzione bituminosa a base di bitume ossidato additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosità FORD n.4 a 25°C di 20-25 sec.; 2) Membrana impermeabilizzante bitume polimero elastoplastomerica con armatura in feltro di vetro rinforzato, a base di bitume



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



distillato, plastomeri ed elastomeri, applicata a fiamma con giunti sovrapposti di cm 10, dello spessore di mm 3, con le seguenti caratteristiche: - punto di rammollimento R e B (ASTM D36): 150°C; - carico di rottura a trazione (UNI 8202): Long. 35 Trasv. 25 Kg/5cm; - allungamento a rottura (UNI 8202): Long. 2% Trasv. 2%; - flessibilità a freddo (UNI 8202): -10°C; 3) Membrana impermeabilizzante bitume polimero elastoplastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, approvata con AGREMENT dall'I.C.I.T.E., a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri, applicata a fiamma con giunti sovrapposti di cm 10 dello spessore di mm 4, con le seguenti caratteristiche: - tenuta al calore (UEAtc) : nessun gocciolamento; - resistenza alla fatica (UEAtc) (500 cicli a -10°C); - materiale nuovo : nessuna rottura; - materiale invecchiato : nessuna rottura; - carico di rottura (UEAtc): Long. 800 N/cm Trasv. 700 N/cm; - allungamento a rottura (UEAtc): Long. 50% Trasv. 50%; - flessibilità a freddo (UEAtc): -15°C. 4) Cartonfeltro bitumato del peso di 0,500 kg/m<sup>2</sup> applicato a secco, con giunti sovrapposti di cm 10, quale strato di scorrimento tra la impermeabilizzazione e la successiva pavimentazione. Caratteristiche da certificare. E' compresa la fornitura, la posa in opera e quanto altro occorre per dare l'opera finita.



Schema per la posa in opera del cotto quadro di formato cm 30x30 per ambienti di grandi dimensioni.

## Elaborati costituenti il progetto esecutivo

- Relazione tecnica illustrativa e quadro tecnico economico;
- Documentazione fotografica
- Elenco prezzi
- Computo metrico estimativo e quadro tecnico economico
- Computo incidenza manodopera
- Parere Soprintendenza
- Schema di contratto e capitolato speciale di appalto
- Tavola architettonica n° 1 – Rilievo planimetria generale stato attuale
- Tavola architettonica n° 2 – Planimetria stato di progetto
- Asseverazione





# COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE



## QUADRO TECNICO ECONOMICO

Importo lavori	31.061,80
<b>Somme a disposizione:</b>	
I.V.A. (10 %)	3.106,18
Incentivazione (2 %)	621,24
Imprevisti e lavori a fattura	210,78
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>3.938,20</b>
<b>Totale di progetto</b>	<b>35.000,00</b>

Montegiorgio, 24 dicembre 2015

***Maurizio Luchetti***

Responsabile del Servizio