

Unione Europea  
REPUBBLICA ITALIANA



**REGIONE SICILIANA**  
**Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità**  
**Dipartimento regionale Tecnico**

Servizio 5  
Espletamento di Servizi di Ingegneria di competenza Regionale  
e/o per conto di Enti Locali  
(per le provincie di Palermo, Caltanissetta, Agrigento, Trapani)

Comune di Polizzi Generosa  
Intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile di interesse storico artistico-monumentale  
"Masseria Verbumcaudo"  
PROGETTO ESECUTIVO

CUP: G39D22000010001

CIG:



Elaborati	Elaborati grafici	Scala Disegno
R.01	Relazione tecnica generale	1:100
		Rev. 00
Data Emissione	12/04/2023	
Visti e pareri		Tavola 1

PROGETTISTI  arch. Gaetano Colletti  arch. Gabriella Catarinicchia  arch. Vittorio Primo Falletta	CALCOLI STRUTTURALI  arch. Gaetano Colletti  Coordinatore per la sicurezza arch. Vittorio Primo Falletta	IL R.U.P. ing. Giuseppe Pirrello
---	---	-------------------------------------



**Regione Siciliana**

ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DELLA MOBILITA'

Dipartimento Regionale Tecnico

**Servizio 5**

Servizi di Ingegneria di Competenza Regionale e per gli Enti Locali  
(per le Province di Palermo, Caltanissetta, Agrigento, Trapani)

**Intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile di interesse storico artistico -monumentale “Masseria Verbumcaudo” -**

**Progetto Esecutivo - C.U.P. G39D22000010001**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**1. PREMESSE**

Con D.D.G. 1008/2021 del 30 luglio 2021 il Dipartimento Regionale Tecnico aveva nominato un gruppo di progettazione per i lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile di interesse storico-artistico-monumentale “Masseria Verbumcaudo”.

Successivamente, l'Agenzia Nazionale per la Coesione Territoriale, nel 2022, ha pubblicato un bando per la selezione di progetti di valorizzazione dei beni confiscati da finanziare nell'ambito del **PNRR**.

La Regione Siciliana ha partecipato con due progetti riguardanti la riqualificazione della “Masseria Verbumcaudo” e, delle due domande presentate, è stata finanziata la proposta che prevede, oltre alla ristrutturazione della masseria, la rifunionalizzazione della stessa mediante la creazione di laboratori e l'acquisto di attrezzature agricole, la riqualificazione delle aree di pertinenza antistante la stessa nonché la sistemazione di alcuni tratti di strade provinciali di accesso alla masseria, il tutto per un importo complessivo pari ad € 5.304.582,40 (Decreto del Dirigente Generale dell'Agenzia per la Coesione Territoriale n. 473/2022 del 19 dicembre 2022).

Ciò ha richiesto una integrazione al progetto di fattibilità economica già redatto, per cui il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Tecnico, con D.D.G. n 399/2023 del 22 marzo 2023 ha rinominato il R.U.P. e il nuovo gruppo di progettazione, all'interno dell'amministrazione Regionale, a cui conferire gli incarichi ed in particolare ha nominato i seguenti tecnici:

-R.U.P., Ing. Giuseppe Pirrello, Dirigente del Servizio 5/DRT

-Progettista, Arch. Gaetano Colletti, Funz. Direttivo del Servizio 5/DRT

-Progettista, Arch. Gabriella Catarinichia, Funz. Direttivo del Servizio 5/DRT

-Progettista e Coordinatore alla Sicurezza in fase di Progettazione (CSP), Arch. Vittorio Falletta, Funz. Direttivo del Servizio 5/DRT.

## 2. CENNI STORICI

La Sicilia, come pochi paesi al mondo, vanta un ricco patrimonio storico-architettonico il cui pregio è testimonianza storica e segno tangibile dell'eredità culturale che ci contraddistingue nel bene e nel male. Uno di questi patrimoni è rappresentato dalle masserie fortificate; questa tipologia edilizia trae origine e allo stesso tempo ne costituisce il naturale sviluppo dalla corte romana, struttura a metà fra villa sub urbana e la villa rustica vera e propria, elemento funzionale della centuria, il latifondo di età romana.

Questa tipologia assume rilevante importanza in periodo arabo allorché i musulmani iniziarono a costruire, sul territorio siciliano, i casali fortificati (*rahal* o *menzil*), ma ebbe massima diffusione nel territorio dell'entroterra isolano con l'arrivo dei Normanni quando, in seguito all'introduzione del feudalesimo, si rese necessaria la costruzione di strutture territoriali che, oltre a permettere il controllo amministrativo del feudo, la dimora permanente o temporanea e lo svolgimento delle mansioni rurali, assicurassero e garantissero la difesa e la sicurezza dei contadini durante le continue lotte feudali. Vere e proprie fortificazioni - a volte con le dimensioni del borgo capace di ospitare fino a 30 famiglie - le masserie feudali fortificate sorgevano spesso in posizioni eminenti dalle quali poter controllare tutto o gran parte del territorio del feudo e non molto distanti dalle trazzere al fine di assicurarsi i collegamenti con altre masserie e con il centro abitato.

L'aspetto esteriore di tali complessi era quello di luoghi fortificati, in permanente stato di difesa, con poche finestre e, a volte, con una torre per controllare il territorio e la viabilità; la presenza dei contrafforti, le poche finestre presenti nella masseria Verbumcaudo e la sua posizione strategica verosimilmente riportano alla tipologia appena sopra descritta.

Si potrebbe dire che questa masseria rappresenta una sintesi della storia della Sicilia antica, moderna e contemporanea: testimonianze archeologiche di evocazione araba, latifondo siciliano, ordini monastici e cavallereschi, banditismo, abolizione del feudalesimo, lotta per la conquista delle terre da parte dei contadini, ingerenze della mafia, la confisca da parte dello stato con il conseguente affidamento ad una cooperativa sociale evoca un forte valore simbolico di legalità e riscatto dello stato.

Il Complesso architettonico della masseria Madonita Verbumcaudo costituisce una testimonianza dell'architettura feudale siciliana del '500, di essa se ne trovano citazioni sia in pergamene che in vari testi, lo si trova citato anche in atti notarili e per finire, financo, in sentenze di tribunali.

Tanti sono stati gli eventi e i colpi di scena che hanno interessato questa masseria, ma la ricerca storica non era finalizzata alla ricostruzione degli accadimenti bensì a trovare descrizioni più o meno dettagliate di come era questo manufatto in origine al fine di poter intervenire con i lavori di ristrutturazione, rispettando il più possibile le caratteristiche architettoniche della stessa e, nel contempo, riadattarla e riqualificarla per i processi di lavorazione odierni e per gli scopi sociali della omonima cooperativa a cui è stata affidata dopo la confisca.

La sua rifunzionalizzazione rappresenterà la conservazione di un bene patrimonio della nostra identità culturale da proiettare nel futuro con una funzione socio-economica di sviluppo sostenibile e di conservazione di identità territoriali che, altrimenti, andrebbero irrimediabilmente persi.

Di seguito si riporta integralmente una testimonianza che descrive la masseria in origine:

*“Interessantissima è la masseria: della tipologia “a baglio chiuso”, adagiata su un costone di arenaria, è imponente e severa. Da una vecchia planimetria del 1929 si evince l’esistenza di ben due chiese, la vecchia (oggi demolita) e la nuova (vi sopravvive la piccola sagrestia e il suo lavabo), della stalla padronale, di uno stallone delle vacche (con una doppia fila centrale di mangiatoie per cui le bestie vi erano ricoverate “testa a testa” e un corridoio centrale per consentire agli uomini di foraggiare le mucche) e di uno stallone 1 se facciamo riferimento ad un’etimologia latina, riporto che vervecarius indica il pastore (vervex è la pecora) e vervecarium indica l’ovile. Sorrido pensando alla distorsione che le pie donne in chiesa facevano un tempo della celebre espressione biblica del passo in latino dell’annunciazione “et Verbum caro factum est”... deformandola in “et Verbumcaudo fattumèst”! 2 In FIGLIA, F., “Giustizia e Società in Sicilia tra il Cinquecento e il Settecento. Il Vescovato di Cefalù”, Offset Studio Editore, Palermo, 2003, pag. 142, il feudo viene definito suffraganeo alla diocesi di Cefalù, degli equini. Quindi vi erano una panetteria (con forno a due bocche), una ribatteria, un mastodontico granaio, la “casa del Monaco” (i francescani questuanti di Gibilmanna hanno frequentato ab immemorabile questi posti), una pagghiera, un magazzino del formaggio e il salatorio (su due livelli), il trappeto e la cantina, il palmento e il magazzino dell’olio. Si scorgono pure una “casina del barone” con la sua sorgiva d’acqua e altra sorgiva detta “cubazza” ad alimentare ben tre bevai sparsi qua e là. 3 Da un punto di vista architettonico sono notevoli: gli imponenti contrafforti che rimandano a costruzioni antiche e di grande suggestione; l’immancabile turchettu (l’androne di ingresso con copertura a botte e soprastante abitazione padronale); 4 e la bizzarra forma geometrica del cortile a trapezio isoscele”.*

Quanto sopra riportato ben definisce la tipologia architettonica della masseria (a baglio chiuso) e la sua composizione; due stalle e uno stallone, una pagghiera, la presenza di ben due chiese, una delle due non più esistente, un magazzino per il formaggio con relativo salatoio su due livelli il trappeto e la cantina nonché il palmento e il magazzino dell’olio etc. Sono ancora oggi evidenti i contrafforti che caratterizzano la masseria con l’evidente particolarità che quelli relativi ai locali

oggetto dell'intervento sono intonacati e si rivela oggi che la forma geometrica del cortile è un trapezio rettangolo e non isoscele, come descritto nei cenni storici.

Oggi la masseria presenta evidenti segni di interventi non uniformi nel tempo, dovuti al fatto che la stessa non appartiene ad un solo proprietario; la metà della masseria oggetto dell'intervento, che si trova posta a nord-est sud-est, infatti, ha subito notevoli ristrutturazioni risalenti, prevalentemente, agli anni ottanta/novanta che ne hanno cambiato le caratteristiche.

A questi vanno aggiunti tutti i corpi di fabbrica che ad essa sono stati aggregati nel tempo nei lati sud-ovest nord-ovest la maggior parte dei quali in evidente stato di abbandono e qualcuno del tutto deruto.

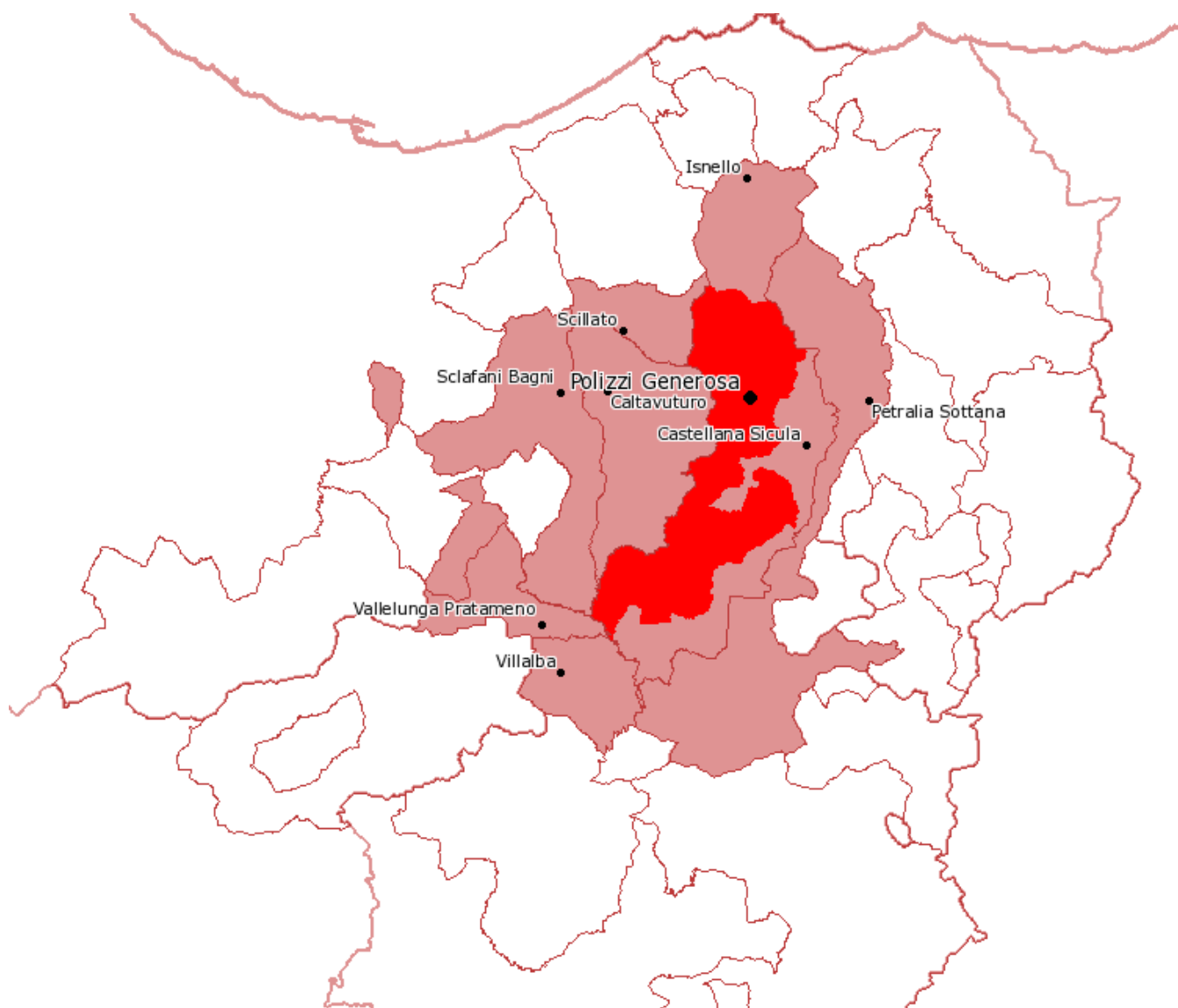
Tutti i prospetti sono stati livellati ed intonacati nascondendo di fatto tutta la muratura in pietra, questo risulta più evidente nel prospetto principale, (vedasi figura 6). Stessa sorte hanno subito tutti i prospetti esterni nonché quelli all'interno della corte.

Anche i muri interni dei vari magazzini, delle ex stalle e della casa padronale sono stati rinzaffati e livellati; le pavimentazioni per la maggior parte oggi sono in cemento nei magazzini e in ceramica nelle stanze padronali del primo piano, ad eccezione del locale 4 e 5 in cui troviamo della pavimentazione in cotto siciliano.

Una descrizione più dettagliata di tutti i corpi di fabbrica oggetto dell'intervento verrà fatta nella descrizione dello stato di fatto.

### **3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:**

Il territorio in cui ricade l'immobile oggetto degli interventi appartiene ad un'area ubicata a Sud del territorio comunale di Polizzi Generosa, in provincia di Palermo, nella contrada Serrafichera. Polizzi Generosa (Pulizzi in siciliano) è un comune italiano di 3.237 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, facente parte del Parco delle Madonie.



**Fig.1 – Mappa ed elenco comuni confinanti il territorio di Polizzi Generosa**

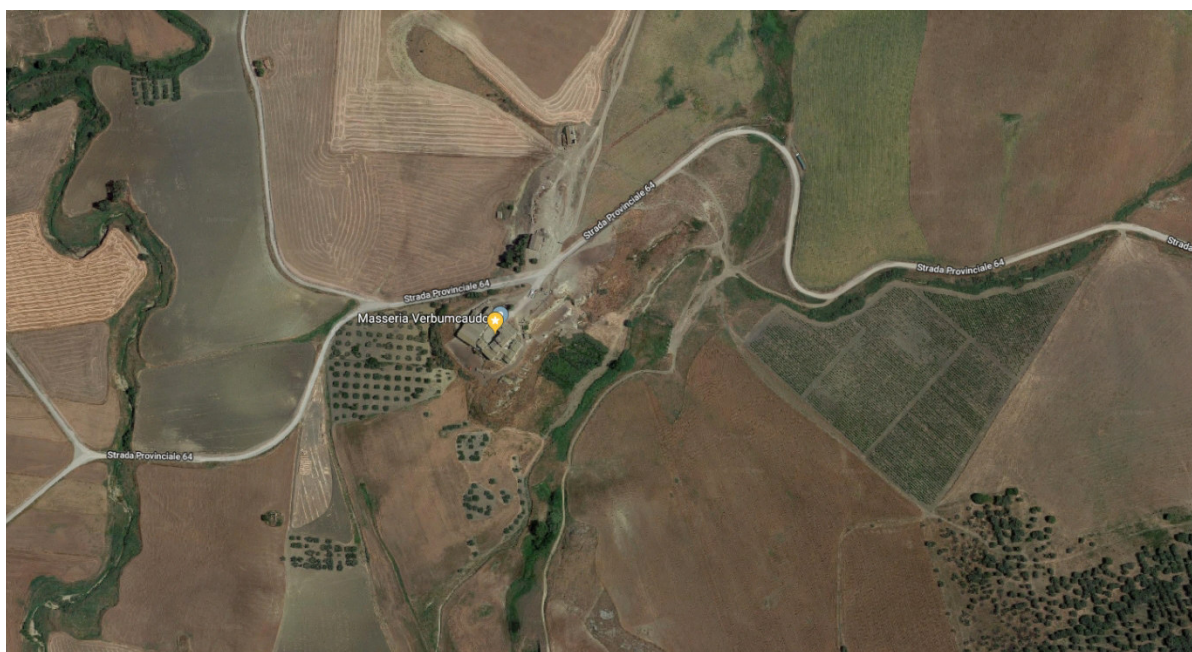
La contrada “Serrafichera” ricade nella parte di comune che si estende a sud insinuandosi tra i comuni di Sclafani Bagni, Caltavuturo e Castellana, ricadenti in provincia di Palermo, Villalba e Valledlunga e in provincia di Caltanissetta.





**Fig.2 – Inquadramento territoriale – Ortofoto**

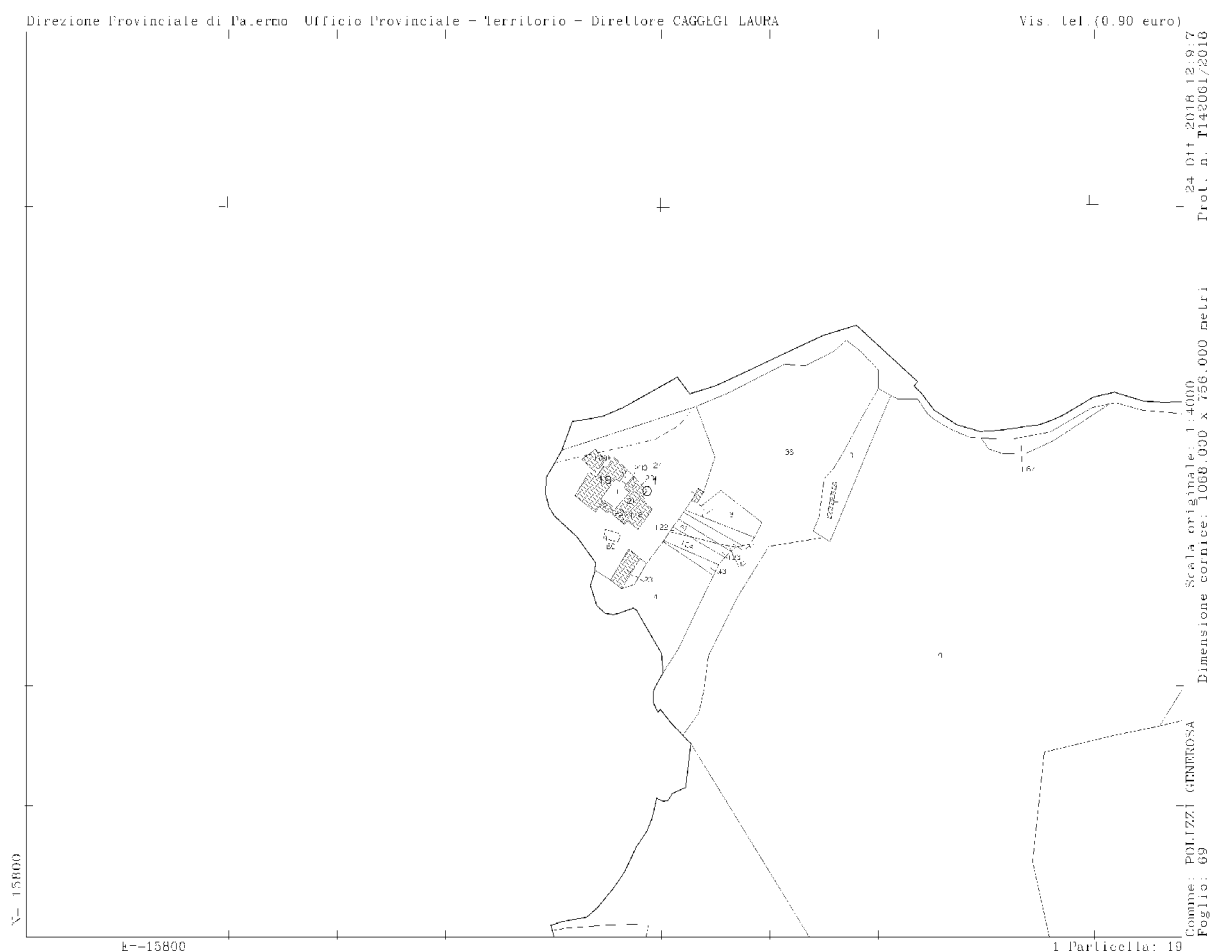
La masseria Verbumcaudo insiste su un'altura rocciosa di arenaria a cui si accede direttamente dalla tangente Strada Provinciale 64.



**Fig.3 – Inquadramento territoriale – Ortofoto**

#### 4. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il presente progetto prevede la rifunzionalizzazione del fondo attraverso la ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile, catastalmente censito al foglio 69 particella 19, oggi di proprietà del demanio Regionale.



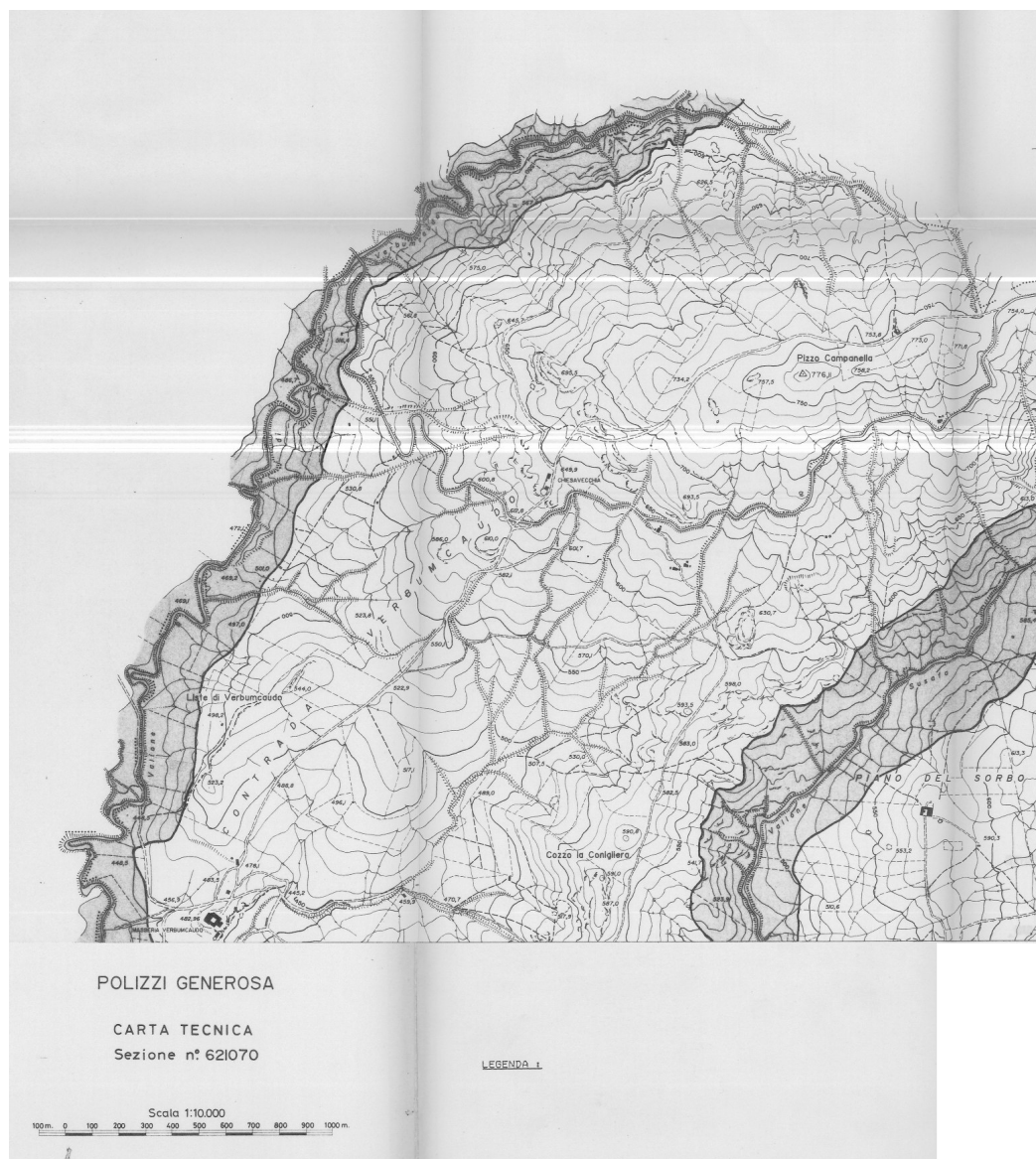
**Fig. 4 – Estratto catastale del Foglio di mappa 69**

Lo sviluppo dell'intera azienda agricola al cui servizio sono destinati gli ambienti che verranno realizzati attraverso il presente progetto, avviene su 4 fogli di mappa confinanti (Fogli 62, 63, 68 e 69), per un'estensione complessiva pari a Ha 149.02.79, così come visibile nell'elaborato "EL.01.01 – Inquadramento territoriale".



## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ubicazione dell'immobile oggetto del presente progetto, individuato sugli elaborati del Piano Regolatore Generale del comune di Polizzi Generosa ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) agricola "E", così come confermato da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Polizzi Generosa come riportato nella tavola El 01.020.



**Fig. 5 – Estratto Piano Regolatore Comunale**

## 6. ANALISI DEI VINCOLI

L'immobile oggetto del presente progetto e l'area in cui ricade risulta libera da ogni vincolo come visibile nella tavola "EL.01.03 – VINCOLI" ma comunque vincolato ope legis ai sensi del D.lgs n 42/2004 e s.m.i.

## 7. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Allo stato attuale l'immobile censito al Foglio 69 Particella 19, consta di una superficie coperta pari a 960,00 mq e corrisponde all'ala Nord – Est dell'intera masseria.

Il compendio immobiliare si presenta come un aggregato di corpi di fabbrica che si affacciano sulla corte interna "baglio" (F. 69, p.lla 1), funzionalmente autonomi e con accessi indipendenti e diretti dall'esterno.



Fig. 6 – Il prospetto principale della Masseria Verbumcaudo

Tutti i corpi di fabbrica che compongono l'ala N-E della masseria, sono oggetto di tale progetto compreso l'Androne d'ingresso con volta a botte e il ripristino della pavimentazione di tutta la corte interna.

Inoltre sarà sistemata e riqualificata la parte esterna antistante il prospetto principale della masseria e, al fine di permettere un regolare accesso alla masseria, è prevista la sistemazione di alcuni tratti ammalorati della viabilità provinciale esistente.

La porzione di masseria oggetto del presente intervento è così composta:

- Androne d'ingresso con volta a botte di mq 51;
- Il magazzino 1 di mq 100,90 con doppio ingresso uno dall'esterno e uno dall'ingresso voltato;
- Locale 1 con ingresso dalla corte interna di m 15 da cui con una scala a due rampe si accede alle stanze poste al primo piano;
- Locale 2 di mq 18,18;
- Locale 3 con accesso dalla corte interna di mq 39,60 da cui si accede ai locali 4 di mq 14,65, locale 5 di mq 15 e locale 6 di mq 13,70 a cui è annesso un bagno di mq 5,10 “denominato corpo stanze”;
- Il magazzino 2 di mq 36,65 con accesso dalla corte interna e dal quale si accede al magazzino 3 di mq 20,45 illuminato da una finestra denominato “corpo magazzini”;
- Il magazzino 4 con accesso dalla corte interna di mq 225,80;
- Il Magazzino 5 di mq 239 con doppio ingresso uno dalla corte interna e uno sul prospetto laterale a nord-est;
- Locale seminterrato di mq 31,20 con ingresso sul prospetto lato nord-est;
- Due stanze con servizio poste al primo piano sovrastante l'ingresso voltato con una superficie complessiva di mq 45,05;
- Cortile interno di mq 337;



**Fig. 7 – particolare del prospetto principale**

Pag. 10 a 28





**Fig. 8 – Vista del prospetto principale**



**Fig. 9 – Vista del prospetto laterale**



**Fig. 10 – 11 Vista dei contrafforti intonacati sul prospetto laterale ed ingresso del magazzino 5**





**Fig. 12 – 13 Vista del prospetto posteriore**



**Fig. 14 Vista dell'androne d'ingresso con volta a botte**



**Fig. 15 Vista dei prospetti interni**



**Fig. 16 Vista dei prospetti interni**



**Fig. 17 Vista dei prospetti interni intonacati**





Fig. 18 Vista dei prospetti interni intonacati



Fig. 19 Vista dei prospetto interno dell'androne



Fig. 20 – 21 Vista dei prospetti interni dei corpi con la muratura in pietra a facciavista non appartenenti all'intervento progettuale

## 7.1. IL “CORPO STANZE”

Il “corpo stanze” è il risultato dell’annessione di quattro stanze quadrangolari (locali 3, 4, 5, 6) suddivise da setti portanti dello spessore medio di 70 cm, con coperture lignee ad una orditura con sistema costruttivo pesante; le travi lignee sono ordite perpendicolarmente alla retta di

massima pendenza delle coperture stesse, appoggiandosi ai setti portanti e all'arco della sala grande. Da quest'ultima (mq 39,60), a cui si accede direttamente dall'esterno (dal "baglio"), ci si immette nella stanza (mq 13,70) con WC (mq 5,10) entrambi provvisti di apertura finestrata verso l'esterno e alla stanza con balcone (mq 15,00) e ad una stanza senza alcuna apertura verso l'esterno (mq 14,65). L'intero corpo risulta pavimentato con mattoni di scarso pregio e gli intonaci in evidente stato di degrado presentano alcune lesioni, gli infissi sono in metallo non a taglio termico e l'impianto elettrico non è a norma, vedi figure 22 e 23.



Fig. 22 - 23 Viste del "corpo stanze"

## 7.2. IL CORPO MAGAZZINI

Il "corpo magazzini" è un ambiente a pianta rettangolare scandito da due archi, di cui uno ad oggi risulta tamponato suddividendo in due il locale: al primo si accede mediante scalini (l'ambiente è a quota -0,60 ml rispetto alla corte) ed ha uno sviluppo in pianta di mq 36,65, mentre il secondo ha uno sviluppo di 20,45 mq.

Anche in questo caso la copertura è del tipo lignea con orditura semplice, con sistema costruttivo pesante. Gli ambienti sono privi di pavimentazione e gli intonaci grezzi, anche qui l'impianto elettrico non è a norma e gli infissi esterni sono in metallo, vedi figure 24 e 25.



Fig. 24 - 25 Viste del "corpo magazzini" prima dell'intervento realizzato dalla cooperativa Verbumcaudo negli anni 2020-2021



Il “magazzino 1” è un grande ambiente unico a pianta rettangolare (100,90 mq) con copertura lignea a orditura semplice del tipo spingente. L’accesso principale è garantito da un’apertura sul prospetto principale che consente il transito di mezzi di grossa taglia (L=3,20 m; H=4,15 m), mentre l’accesso secondario è collocato all’interno dello spazio voltato d’ingresso alla masseria. Da qui si accede al magazzino attraverso una rampa poiché la quota del pavimento è pari a -1,65 ml rispetto alla quota del “baglio”. L’ambiente non è pavimentato ed è presente un intonaco non grezzo, gli infissi sono in metallo e l’impianto elettrico non è a norma, vedi figure 26 e 27.



Fig. 26 - 27 – Viste del “magazzino principale” prima degli interventi realizzati dalla cooperativa verbumcaudo negli anni 2020-21

Il locale seminterrato ha una copertura a botte ed un’altezza pari a ml 2,40, una superficie pari a mq 31,20, non è pavimentato, i muri e il soffitto sono in cemento e intonacati con calce, non esiste un impianto di illuminazione, l’infisso è in metallo, vedi figura 28.



Fig. 28 – Vista del locale seminterrato

**Il magazzino 4**, ha una superficie di mq 225,80 vi si accede dalla corte interna tramite una rampa perché il suo pavimento è in cemento ed a una quota di – 0,60 cm. rispetto a quella della corte; anche qui il solaio di copertura è in legno ad orditura semplice di tipo spingente, il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico non è a norma e gli infissi sono in ferro, vedi figura 29;



Fig. 29 – Vista del magazzino 4

**Il magazzino 5** ha una superficie di mq 239 e presenta un doppio ingresso, uno dalla corte interna e l'altro dal prospetto laterale da cui possono accedere i mezzi agricoli, dalla corte interna tramite una rampa perché il suo pavimento è in cemento ed a una quota di – 1,45 cm rispetto a quella della corte; anche qui il solaio di copertura è in legno ad orditura semplice che scarica sugli archi e non sui muri perimetrali, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico non è a norma e gli infissi sono in ferro, vedi figure 30 e 31;





Fig. 30 Vista del magazzino 5



Fig. 31 particolare del tetto del magazzino 5

Anche i locali 1 e 2 hanno l'accesso dalla corte interna, sono comunicanti tra loro ed hanno una superficie complessiva di mq 33,18, la pavimentazione è in segato di marmo e i tetti sono in legno ad orditura semplice, i muri sono intonacati e in alcuni punti del locale 2 si riscontrano lesioni; nel locale 1 vi è una scala che porta alle due stanze ed un bagno al primo piano per una superficie complessiva di mq 45,05, anche qui i solai sono in legno ad orditura semplice, le pareti sono intonacate e l'impianto elettrico non è a norma.

## 8. INTERVENTI PROGETTUALI

L'intervento in oggetto ricade tra gli interventi classificabili quali "ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lett. d, del DPR 380/2001) ed in particolare sono interventi diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR, in quanto non portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e non comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti.

Gli interventi di cui al presente progetto interessano tutto l'immobile facente parte del bene oggetto di confisca, attualmente gestito dalla Cooperativa Verbumcaudo S.C.S. e saranno utili per iniziare la messa in produzione dell'azienda, attraverso la creazione di spazi utili allo svolgimento di tutte quelle attività connesse all'agricoltura e necessarie alle attività aziendali in genere (spogliatoi operai, bagni, etc.) nonché la creazione di spazi per tutte quelle attività collaterali di cui la Cooperativa ne è promotrice (attività con le scuole, inserimento socio – lavorativo di soggetti svantaggiati, etc.) al fine della divulgazione della Legalità e conoscenza di Verbumcaudo.



Si prevede, pertanto, la creazione di **un'aula didattica** per l'accoglienza delle scuole in visita al feudo (20 posti) con annesso laboratorio didattico per lo svolgimento delle attività educative e inserimento socio – lavorativo di soggetti svantaggiati dotati di servizi per portatori di handicap. Per la fattibilità delle attività agricole e per quelle connesse si prevede la realizzazione di uno spogliatoio per il personale con ammodernamento dell'attuale WC annesso, una cucina autogestita e un magazzino per lo stoccaggio delle materie prime.

L'ammodernamento del **magazzino n.1**, consiste nella creazione di uno spazio polifunzionale e multimediale, da adibire a sala convegni o sala espositiva o aula, mentre il **magazzino n 5** sarà ristrutturato e predisposto per svolgere mansioni di trasformazione dei prodotti agro-alimentari quali olio, vino e cereali con la predisposizione per un impianto di un mini mulino, un mini frantoio e una mini cantina ed uno spazio destinato per lo stoccaggio dei legumi e di una parte laboratoriale per la pulizia, selezione, insacchettamento ed etichettatura degli stessi.

Col presente progetto, quindi, si creeranno spazi per lo svolgimento delle attività connesse all'agricoltura (laboratorio legumi) nonché necessarie allo svolgimento della stessa (spogliatoi e bagni) e attività collaterali quali inserimento socio – lavorativo di soggetti svantaggiati e attività didattiche.

È da specificare che gli ambienti e le dimensioni degli stessi sono idonei allo svolgimento dell'attività prevista, nonché gli spazi a servizio per i lavoratori sono stati progettati nel rispetto della normativa della sicurezza e della salubrità sul posto di lavoro ai sensi del Decreto Legislativo 81/2008, nonché all'Allegato IV “Requisiti dei luoghi di lavoro” di cui al Decreto Legislativo 3 agosto 2009 n° 106.

## 8.1. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE:

Le principali categorie di intervento per la esecuzione delle opere previste nella masseria in progetto sono le seguenti:

- Interventi di manutenzione delle coperture
- Interventi sulle pavimentazioni
- Interventi sugli intonaci interni
- Interventi sugli intonaci esterni
- Interventi sulle pavimentazioni esterne
- Impianto idrico sanitario
- Impianto smaltimento reflui
- Impianto di climatizzazione
- Impianto elettrico
- Impianto fotovoltaico e solare termico

- Interventi di sistemazione esterna e di parte di viabilità di accesso

### 8.1.1. Il nuovo “corpo stanze”

L'attuale “corpo stanze” sarà destinato allo svolgimento delle attività didattiche e laboratoriali dedicate alle scolaresche. La sala grande verrà adibita ad aula didattica con 20 posti a sedere, la sala con balcone sarà destinata a laboratorio didattico ed allo svolgimento di attività laboratoriali di inserimento socio – lavorativo, la stanza senza aperture sarà finalizzata a deposito di materiale necessario alle attività didattiche e laboratoriali e, infine, la stanza con WC annesso, verrà destinata a spogliatoio per gli operai.

Dal momento che il numero di lavoratori contemporaneamente presenti e impegnati all'interno dell'azienda sarà inferiore a 8 unità, sarà predisposto un solo spogliatoio, garantendo la turnazione dei sessi per l'utilizzo dello stesso.

Tutti i locali principali e i servizi igienici saranno dotati di areazione diretta dall'esterno nel rispetto del rapporto minimo di superficie tra l'area finestrata e la superficie calpestabile. Tali valori sono riportati nella tabella specifica di cui alla tavola grafica EL.03.013.

In questa parte di corpi di fabbrica non verrà effettuata alcuna modifica ai vani, lasciando inalterato lo sviluppo in superficie degli ambienti stessi mentre verranno sostituiti gli infissi che saranno in legno e alluminio con senso di apertura verso l'esodo e munite di maniglione antipanico.

Gli interventi che riguarderanno tutto il complesso oggetto del presente progetto saranno: la manutenzione di tutte le coperture con la pulitura delle travi se in ottimo stato e la sostituzione delle travi ammalorate; la totale sostituzione degli impalcati; la posa in opera di una coibentazione termo acustica; la posa in opera dell'impermeabilizzazione e il ripristino del manto di copertura riutilizzando i coppi siciliani recuperati, integrando solo la quantità dei coppi in cattivo stato; le grondaie e i pluviali saranno realizzati in cotto utilizzando i coppi siciliani per le grondaie e i catusi per i pluviali; gli intonaci di tutti gli interni verranno rimossi per mettere in evidenza gli archi e le parti strutturali di particolare interesse mentre il resto delle pareti verrà rintonacato con intonaco di tipo Livigni; le pavimentazioni saranno differenziate secondo l'utilizzo dei locali preferendo il cotto siciliano negli uffici e nelle sale polifunzionali e multimediali; gli infissi saranno tutti sostituiti; verranno rifatti gli impianti elettrici, gli impianti idrici e sanitari; verrà realizzato un impianto di smaltimento delle acque reflue e delle acque bianche.

Il complesso verrà dotato di due recipienti da 20 mila litri cadauno da interrare, di cui uno sarà utilizzato per l'uso potabile, mentre l'altro sarà utilizzato per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per usi non potabili e per i servizi igienici (scarichi W.C.).

Per quanto riguarda i prospetti interni alla corte questi verranno picchettati per mettere in luce, dove esistenti, i muri in pietra per ridare uniformità a tutto il baglio.

Per quanto riguarda il prospetto principale anche questo sarà picchettato in modo da mettere in evidenza anche qui il muro in pietra e, ripristinando gli intonaci della parte centrale del prospetto, verranno ripristinate le finestre sul lato sinistro e la porta in metallo sarà ridimensionata per un accesso pedonale, nel prospetto laterale saranno ripristinati gli intonaci utilizzando cromie di colore simile all'esistente e saranno messe in luce solo le pietre dei tre contrafforti lasciando intonacato tutto il resto.

Il prospetto posteriore verrà consolidato con un muro di sottoscarpa ripristinato con alcune pietre mancanti e le pietre saranno listellate.

L'accesso pedonale al nuovo "corpo stanze" è garantito dall'apertura diretta sul baglio (130x270) e l'attuale dislivello (- 0,20 m) verrà superato mediante l'impiego di idonea pedana amovibile che consentirà l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **8.1.2. IL NUOVO "CORPO MAGAZZINI"**

La parte denominata "corpo magazzini" subirà una ridistribuzione interna degli spazi attraverso la creazione di nuovi tramezzi al fine di ottenere delle zone utili a ospitare una cucina auto – gestita (mq 13,75), un ripostiglio / dispensa (mq 10,40) ed i servizi sanitari destinati al pubblico (mq 19,00), muniti di apposito antibagno, WC disabili e due WC distinti per sesso.

L'accesso pedonale agli ambienti dall'esterno verrà garantito dall'apertura diretta sul baglio (130x270) e l'attuale dislivello (-0,60 m) verrà superato attraverso gradini in muratura, mentre l'abbattimento delle barriere architettoniche avverrà tramite l'installazione di idoneo montascale.

Tutti i locali principali e i servizi igienici saranno dotati di areazione diretta dall'esterno nel rispetto del rapporto minimo di superficie tra l'area finestrata e la superficie calpestabile. Tali valori sono riportati nella tabella specifica di cui alla tavola grafica El.03.13.

#### **8.1.3. ANDRONE ACCESSO**

Col presente progetto si prevede, inoltre, la ristrutturazione dell'androne voltato con il consolidamento della volta a botte e il ripristino degli intonaci mentre la pavimentazione dello stesso e quella di tutta la corte interna verrà rifatta in ciottolato riprendendo i disegni preesistenti. Inoltre sarà collocato un portone in legno con sopraporta in ferro.

#### **8.1.4. INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLE COPERTURE**

L'intervento di manutenzione delle coperture prevede la revisione totale del manto di coppi esistenti attraverso la loro dismissione, pulitura, sostituzione, ove occorra, e la ricollocazione

degli elementi, previa riformazione dei colmi, dei compluvi e dei displuvi come da architettura originaria.

I coppi degradati verranno sostituiti con altri invecchiati, con le stesse caratteristiche di omogeneità cromatica di quelli preesistenti e provenienti da edifici in disuso, selezionati in maniera tale che gli stessi risultino perfettamente funzionali.

Prima della ricollocazione del manto di copertura si prevede la sostituzione dell'impalcato con nuove tavole in legno dello spessore 20-25 mm, previa sostituzione delle travi ammalorate con nuove travi rustiche, uso trieste, in legno della stessa essenza di quelle originali.

Al fine di adempiere alle vigenti normative riguardanti gli aspetti della sicurezza per i lavori in quota è prevista la collocazione di un kit "Linea Vita" permanente, conforme alla norma UNI EN 795 classe C, completo di tutti gli accessori e sistemi quali, assorbitori, tenditori, kit serra cavi, cartelli segnaletici, paletti iniziali e finali e intermedi h 40 cm, flange impermeabili, cavo in acciaio AISI 316 diam. mm 8, punti di ancoraggio per sottocoppo, piastre per punti di ancoraggio distanziatori.

Gli interventi inerenti le coperture verranno realizzati ponendo in essere tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 riguardante le opere necessarie per la tutela della sicurezza dei lavoratori e, pertanto, sarà realizzato durante la fase di allestimento del cantiere, su tutti i fronti dell'edificio interessati dai lavori, un sistema di ponteggi metallici completi di tutti gli accessori previsti dalle vigenti normative.

#### **8.1.5. INTERVENTI SULLE PAVIMENTAZIONI**

L'intervento prevede, per le parti in cui non vi sia un piano di calpestio che consenta la posa diretta della pavimentazione, la realizzazione di un nuovo massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, di spessore variabile da 4 cm a 6 cm.

Successivamente è prevista la posa in opera di una pavimentazione industriale per l'area di produzione, mediante la fornitura e posa in opera di calcestruzzo fibrorinforzato mediante l'aggiunta al mix design di additivi anti evaporanti. Per quanto riguarda il nuovo "corpo stanze" questo risulta allo stato di fatto pavimentato con mattoni in grès e sarà sostituito con mattoni in cotto.

Per gli ambienti che verranno ricavati nel nuovo "corpo magazzini" questi verranno pavimentati con mattoni in cotto.

Nei servizi igienici e nella cucina verranno, inoltre, piastrellate le pareti per un'altezza minima di 2,20 m.

### **8.1.6. INTERVENTI SUGLI INTONACI INTERNI**

L'intervento prevede la rimozione e dismissione dell'intonaco e la successiva realizzazione del nuovo intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da malta premiscelata per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm), applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestii, previa sbruffatura delle superfici. Successivamente si applicherà la stesura di uno strato di finitura con intonaco premiscelato a base di calce idraulica ed inerti selezionati.

### **8.1.7. IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Verrà realizzato un nuovo blocco bagni destinato al pubblico, composto da antibagno dotato di un lavello lavamani con comando a pedale, due bagni per entrambi i sessi e bagno per soggetti disabili con dimensioni e arredamento (coerente con quanto dettato dal D.M. 236 del 14.06.1989). Gli ambienti saranno dotati di scaldacqua alimentato come specificato nella relazione specialistica sugli impianti.

L'approvvigionamento idrico della struttura sarà garantito da una riserva d'acqua costituita da una cisterna per l'acqua potabile di tipo prefabbricato avente i requisiti e le caratteristiche necessarie a norma di legge e sarà rifornita attraverso autocisterne autorizzate all'uopo. La capacità complessiva della cisterna prefabbricata, sarà di 20.000,00 litri.

Detto serbatoio idrico prefabbricato sarà in calcestruzzo idoneo per uso alimentare, secondo quanto previsto dal D.M. Salute n. 174 del 6/04/2004 e s.mm.ii., per il contenimento di acqua potabile. Esso sarà collocato esternamente interrato, completo di botola superiore e di idonei prigionieri di ancoraggio in acciaio zincato della stessa, a tenuta stagna a passo d'uomo, per consentire l'ispezione e manutenzione, di bocchettoni per il prelievo ed immissione di liquidi. Il serbatoio sarà completo di valvole di arresto di idoneo diametro da collocarsi n. 1 all'ingresso sulla tubazione di alimentazione e n. 1 all'uscita sulla tubazione di distribuzione e di tubo per troppopieno. Detti accessi saranno muniti di lucchetti in modo da assicurare l'apertura incontrollata delle botole. All'interno del serbatoio verrà collocato idoneo galleggiante per l'arresto dell'afflusso dei liquidi.

Inoltre è prevista la collocazione di una seconda vasca prefabbricata, anch'essa interrata, della capacità di 20.000 litri che raccoglierà le acque piovane dei tetti e servirà per alimentare gli scarichi dei servizi igienici e per innaffiare i fiori e le piante. L'uso delle acque sarà conforme alle norme UNI EN 11445.

Le reti di adduzione dal serbatoio al fabbricato saranno realizzate con tubazione in polietilene ad alta densità avente diametro 25 mm.



L'ubicazione della cisterna nonché della rete idrica di adduzione ai servizi igienici è ubicata nel rispetto delle distanze previste da ogni possibile fonte di inquinamento e in particolar modo rispetto al sistema di smaltimento dei reflui da realizzare.

#### **8.1.8 IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

I reflui prodotti nell'insediamento provengono dal servizio igienico dello spogliatoio, dai nuovi bagni e dalla cucina e quindi assimilabili a reflui domestici.

Questi saranno trattati attraverso un impianto tipo fossa Imhoff e dispersione sul terreno mediante pozzo assorbente.

Tale impianto sarà realizzato in ottemperanza alle disposizioni impartite dalla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Tale tipo di smaltimento è possibile in quanto, da indagini geologiche, il terreno superficiale risulta essere costituito da uno strato mediamente permeabile.

Inoltre, nel raggio di mt. 100,00 dall'area interessata e comunque a quota inferiore dell'impianto, non esistono reti idriche, falde acquifere e pozzi.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli impianti di smaltimento tipo IMHOFF e del pozzo disperdente, si rimanda all'allegato specifico.

#### **8.1.9. IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà realizzato sottotraccia secondo i requisiti richiesti dal D.M. n.37 del 22/01/2008. L'approvvigionamento elettrico avverrà attraverso le reti ENEL.

È prevista la realizzazione di nuovi impianti per tutti gli ambienti e per l'illuminazione esterna, il tutto come meglio specificato nella relazione specialistica sugli impianti.

#### **8.1.10. IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE**

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, costituito da grondaie e pluviali e realizzato in profilati di alluminio, verrà totalmente revisionato. I pluviali sono stati posizionati in modo che ciascuno non serva più di 100 mq di tetto e con un diametro minimo di DN 110. La pendenza delle grondaie verso gli imbocchi è stata prevista del 2%. Negli spazi esterni le acque meteoriche vengono raccolte, con apposite pendenze.

#### **8.1.11. VIABILITA' DI ACCESSO**

Le strade di accesso alla masseria sono, per lo più strade provinciali che si trovano in uno stato d'uso molto precario per mancanza di manutenzione. Al fine di permettere di raggiungere

agevolmente la masseria sono previsti una serie di interventi puntuali sulle strade di accesso ed in particolare sono previste le seguenti lavorazioni:

- realizzazione di gabbionate di valle a sostegno del corpo stradale;
- realizzazione di gabbionate a monte a sostegno del terreno;
- rifacimento di vari tratti di cassonetto;
- ricostruzione della sede viaria mediante la realizzazione di trincee drenanti a monte della sede stradale;
- collocazione di barriera metallica e smontaggio di quella ammalorata e non più efficiente;
- risagomatura e bitumatura dei tratti stradali maggiormente ammalorati
- rifacimento di tratti di cunetta;
- ripristino di drenaggi nelle opere di sostegno esistenti;
- pulizia dei tratti di cunetta stradale interrata;
- pulizia dei tombini esistenti per migliorare il deflusso delle acque meteoriche.

#### **8.1.12. SISTEMAZIONE PIAZZALE ESTERNO**

Si prevede la risagomatura della rampa che conduce al portone principale e la realizzazione di pavimentazione proveniente da materiale coerente con quanto preesistente e con basolato.

E' altresì prevista la sistemazione degli accessi carrabili che dalla S.P.64 conducono ai magazzini destinati a laboratorio legumi e a deposito macchinari agricoli. Si prevede, inoltre, una leggera risagomatura delle pendenze e la realizzazione di una pavimentazione carrabile in Tout venant.

Sul pendio compreso tra i suddetti percorsi carrabili e la SP 64, si prevede la piantumazione di essenze arboree compatibili con il paesaggio agrario (es. ulivi, mandorli).

#### **8.1.13. COLLOCAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TETTO**

E' prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico sul tetto, realizzato con pannelli opachi, non rifrangenti, della potenza nominale di 20 kWp. In tal modo si intende conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita, mediante il ricorso alla fonte energetica rinnovabile rappresentata dal Sole. Il ricorso a tale tecnologia nasce dall'esigenza di coniugare:

- la compatibilità con esigenze architettoniche e di tutela ambientale;
- nessun inquinamento acustico;
- un risparmio di combustibile fossile;
- una produzione di energia elettrica senza emissioni di sostanze inquinanti.

### **9. NORME**

Tutta l'opera sarà realizzata in conformità alle norme vigenti e nel rispetto delle seguenti normative.

#### **9.1. – Statali:**

- Legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i., recante *“Nuove norme sul procedimento amministrativo”*;
- D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e s.m.i., recante *“Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia di documentazione amministrativa”*;
- D.lgs. n. 82 del 07/03/2005 recante *“Codice dell’amministrazione digitale”*;
- D.lgs. n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i. *“Norme in materia Ambientale”*;
- Direttiva 2008/98/CE del 19/11/2008 *“Direttiva rifiuti”*;
- D.P.R. n. 207 del 05/10/2010 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.lgs. 12/04/2006 n. 163, recante *“Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”*;
- Legge anticorruzione del 6/11/2012, n. 190 *“Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e della illegalità nella pubblica amministrazione”*;
- Norme UNI 11445 e norme UNI11123/2004 e EN 1177
- D.Lgs n. 33 del 14/04/2013 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*;
- Legge n. 221 del 28/12/2015, *“Disposizione in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell’uso eccessivo di risorse naturali”*;
- D.lgs. n. 50 del 18/04/2016 – *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell’acqua, dell’energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” e s.m.i.*;
- D.lgs. n. 56 del 19/04/2017 *“Disposizioni integrative e correttive al D.lgs. n. 50/2016”*;
- D.M. (MIT) n. 49 del 07/03/2018 *“Regolamento delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni di D.L.”*;
- Legge di conversione n. 55 del 14/06/2019 recante *“Disposizioni urgenti per il settore dei contratti pubblici, per l’accelerazione degli interventi infrastrutturali, ....”*;
- D.L. n. 76 del 16/07/2020 recante *“Misure urgenti per la semplificazione ....”* modificato dalla L. n. 120 dell’11/09/2020;

#### **9.2 – Regionali:**

- Legge della Regione siciliana n. 12 del 12/07/2011, recante *“Disciplina dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture” e s.m.i.*;
- *“Attuazione della programmazione comunitaria”, commi 9 e 10, dell’art. 24 “Modifiche alla Legge Regionale del 12/07/2011, n. 12 per effetto dell’entrata in vigore del D.lgs. n. 50/2016”*;
- Legge della Regione Siciliana n. 5 del 05/04/2011 *“Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l’efficienza, l’informatizzazione della pubblica amministrazione e l’agevolazione delle iniziative economiche.*

*Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale”.*

- Circolare dell’Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità n. 86313/DRT del 04/05/2016, avente ad oggetto *“D.lgs. n. 50 del 18/04/2016 – Disposizioni applicative”*;
- Legge della Regione Siciliana n. 8 del 17/05/2016 e s.m.i. *“Disposizioni per favorire l’economia. Norme in materia di personale. Disposizioni varie”* - in particolare l’art. 15;
- Circolare dell’Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità n. 113312 del 26/05/2017, avente per oggetto *“D.lgs. n. 56 del 19/04/2017 – Disposizioni integrative e correttive al D.lgs. 18/04/2016, n. 50 - Circolare recante prime indicazioni”*;
- Circolare n. 6 del 23/02/2017 del Dipartimento Bilancio e Tesoro e del Dipartimento della Programmazione - *“PO FERS 2014/2020 controlli delle Ragionerie Centrali snellimento delle procedure”*, costituente allegato 3 al Manuale di Attuazione del PO FERS Sicilia 2014/2020, aggiornata con nota della Ragioneria Generale della Regione prot. n. 10848 del 06/03/2017;
- Legge della Regione Siciliana n. 1 del 22/02/2019 *“Disposizioni programmatiche correttive per l’anno 2019. Legge di stabilità regionale”*;
- Legge della Regione Siciliana n. 2 del 22/02/2019 *“Bilancio di previsione della Regione siciliana per il triennio 2019/2021”*;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 75 del 06/02/2019 - *“Approvazione del Documento tecnico di accompagnamento, Bilancio finanziario gestionale e Piano degli indicatori”*;
- Decisione della Commissione C (2015) n. 5904 del 17/08/2015 che ha approvato la partecipazione del Fondo europeo di sviluppo regionale (FERS) a cofinanziamento del Programma Operativo della Regione siciliana, adottata con Delibera di Giunta n. 267 del 10/11/2015;
- Delibera di Giunta regionale n. 267 del 27/07/2016 *“Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020. Ripartizione delle risorse del programma per centri di responsabilità e obiettivi tematici “– Approvazione;*
- Delibera di Giunta regionale n. 404 del 23/10/2017 con la quale è aggiornata la programmazione attuativa;
- D.P.R. n. 22 del 28/02/2018 *“Regolamento recante i criteri sull’ammissibilità delle spese per i programmi cofinanziati dai fondi strutturali di investimento europeo (SIE) per il periodo di programmazione 2014/2020”*;
- Delibera di Giunta regionale n. 219 del 30/05/2018 *“Documento requisiti di ammissibilità e criteri di selezione del PO FERS Sicilia 2014/2020”*;
- Delibera di Giunta regionale n. 226 del 28/06/2018 *“Programma Operativo FERS Sicilia 2014/20 – Sistemi di gestione e Controllo (Si.Ge.Co)”. Versione maggio 2018 – Apprezzamento;*
- Delibera di Giunta regionale n. 103 del 06/03/2017 *“Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020. Manuale per l’Attuazione”*;
- Delibera di Giunta regionale n. 104 del 06/03/2017 *“Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020 - Manuale per i controlli di I livello”*;

- D.D.G. n. 3 del 19/01/2018 con il quale il Dipartimento regionale della Programmazione ha aggiornato il Manuale per i controlli di I livello;
- Delibera di Giunta regionale n. 105 del 06/03/2017 “*Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020 modificato. Decisione C (2017) n. 8672 dell’11/12/2017*” - Adozione definitiva;
- Delibera di Giunta regionale n. 339 del 12/10/2018 “*Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020 modifiche*” – approvazione;
- D.D.G. n. 174 del 22/05/2017 del Dipartimento alla Programmazione, registrato alla Corte dei Conti, reg. 1, foglio 82, dell’08/06/2017, con il quale sono state approvate le piste di controllo del PO FERS Sicilia 2014/2020;
- D.D.G. n. 107 dell’01/04/2019 con la quale è stato adottato il Manuale per l’attuazione del Programma Operativo FERS Sicilia 2014/2020, completo di allegati, nella versione Marzo 2019;
- Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021 che istituisce il dispositivo per la ripresa e resilienza

## 10. CRITERI DI SCELTA DELL’INTERVENTO

L’intervento progettuale previsto mira a riqualificare un'area attualmente degradata che presenta anche delle criticità a livello igienico-sanitario e risponde pienamente ai seguenti criteri:

- Mira alla messa in sicurezza delle parti maggiormente deteriorate ed a preservarne la loro durabilità, contribuendo ad eliminare le condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità derivanti dalle precarie condizioni;
- Migliora le condizioni estetiche dell’opera e del contesto circostante.

Il presente progetto ha le caratteristiche di Progetto Esecutivo da sottoporre a verifica, validazione ed approvazione al fine di appaltare lo stesso. Gli elaborati allegati sono quelli previsti dalla normativa vigente.

## 11. TEMPO UTILE PER L’ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

Il tempo utile per dare ultimati tutti i lavori in appalto viene fissato in giorni 540 (cinquecentoquaranta)

naturali, successivi e continui, decorrenti dalla data di stipula del contratto o di redazione del verbale di consegna dei lavori.

## 12. SPESA PREVISTA

Per la determinazione dell'importo complessivo dei lavori si è proceduto, con un programma di gestione informatizzata (“*Primus*” della ACCA Software) a redigere il computo metrico estimativo secondo le quantità in progetto desumibili dai rilievi effettuati.



I prezzi sono stati desunti dal prezzario regionale per l'anno 2022, aggiornato al luglio 2022 ed attualmente vigente a seguito di proroga, e, laddove non contemplati, formulati mediante apposite analisi con prezzi elementari riferiti ad indagini di mercato.

Ai prezzi così ottenuti, da applicare per ogni singola lavorazione, sono state aggiunte:

- la percentuale fissa del 15,00% per le spese generali in cui rientrano gli oneri di sicurezza diretti e/o aziendali;
- la percentuale fissa in misura del 10,00% per l'utile d'impresa.

Per un totale aggiuntivo complessivo pari al 26,50%.

La realizzazione delle opere previste in progetto comporta una spesa presunta complessiva di € **5.304.582,40** ripartita come di seguito e meglio specificata nel quadro economico allegato.

### 13. CONCLUSIONI

Il presente progetto è stato elaborato a seguito di appositi sopralluoghi tecnici svolti in situ, con l'intento di porre in sicurezza le parti ammalorate della masseria ed un intervento di riqualificazione volto a garantire e preservare la conservazione dell'edificio, migliorandone contestualmente la parte estetica; tutto ciò nel pieno rispetto dei vincoli culturali gravanti sul bene ed in conseguenza di quanto concordato con gli Enti preposti alla tutela del bene stesso.

I Progettisti

arch. Gaetano Colletti

arch. Gabriella Catarinichia

arch. Vittorio Primo Falletta