



COMUNE DI OTRICOLI
Provincia di Terni



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

PNRR M1C3
INTERVENTO 2.1 - ATTRATTIVITA' DEI BORGHİ STORICI
PROGETTO LOCALE DI RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE
"LA PORTA DELL'UMBRIA: CONOSCERE E FARE TRA PASSATO E FUTURO"

PROGETTO ESECUTIVO PER

CHIOSTRO PALAZZO SQUARTI-PERLA
RECUPERO CONSERVATIVO E INTERVENTI DI SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
PER LA FRUIZIONE DEGLI SPAZI

CUP I57B22000020006 CIG 9574410D11

Progettista

Logo architettura

Società di Ingegneria
Via Gregorio VII 315 | 00165 Roma | Italia
m. +39 06.96520079 | info@logoarchitettura.it
www.logoarchitettura.it | P.IVA/C.F.: 16271521003

Direttore Tecnico
arch. Marco Sardella



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegato	
2_086_PE_ED_01_REL	-

PRIMA EMISSIONE

Giugno 2023

PROGETTO ESECUTIVO

INDICE

01_Introduzione al contesto

02_Localizzazione dell'intervento

03_Inquadramento urbanistico e vincolistico

04_Obiettivi dell'intervento

05_Descrizione del progetto

06_Riferimenti normativi

01_Introduzione al contesto



Fig.1_Ortofoto Comune di Otricoli

Il Comune di Otricoli in provincia di Terni, si estende per 27,27 kmq con un'estensione territoriale lungo l'asse Nord Sud, dista circa 28 km da Terni, 31,4 km da Rieti e 8,6 km da Orte (VT), si posiziona a ridosso del confine con la Regione Lazio in una posizione dominante, un lungo tratto della valle del Tevere, che caratterizza la conformazione dell'insediamento come roccaforte.

Le principali vie di comunicazione che interessano il territorio sono la Via Flaminia (S.S.n.3), collegamento a sud con l'Autostrada A1 (uscita di Magliano Sabina) e a nord con il comune di Terni; Via Roma che, iniziando e finendo sulla Via Flaminia, è l'asse viario lungo il quale si sviluppa l'intero centro abitato di Otricoli e da cui parte la Strada Provinciale 71, collegamento di Otricoli in direzione ovest, verso il comune di Calvi dell'Umbria. Dal lato opposto il comune è collegato verso il Fiume Tevere dalla Strada di S. Vittore, che conduce anche al Parco Archeologico di Otriculum e al Porto dell'Olio, sulle sponde del fiume. Come mezzi pubblici le stazioni ferroviarie più vicine sono Narni-Amelia e Civita Castellana.

Il centro storico è posizionato sulla sommità della collina (209 m s.l.m.), al di sopra dell'area archeologica, dove si possono ammirare i resti di una necropoli di epoca arcaica, e molte testimonianze del passaggio dei romani, con il più importante dei reperti rinvenuti, il Giove di Otricoli.

Il Comune di Otricoli conta, secondo censimento ISTAT Gennaio 2023, 1915 residenti. Lo spopolamento del comune è quello tipico delle aree interne nei piccoli comuni.

Il Comune di Otricoli si configura come un centro storico molto caratteristico, unendo all'interno delle sue mura altomedievali, edifici e monumenti di epoche storiche molto diverse, raggruppando tratti medievali, palazzi e chiese rinascimentali. L'attuale centro storico è un insieme di queste culture che ne caratterizzano la bellezza e la particolarità, ma che richiede allo stesso tempo interventi di valorizzazione ed emersione che siano concreti, attuabili e socialmente utili.

02_Localizzazione dell'intervento

L'edificio di intervento ha per oggetto il chiostro di uno dei più importanti palazzi del borgo di Otricoli, palazzo Squarti Perla, che è tra le 8 unità oggetto di contratto regolarmente sottoscritto attraverso l'opportunità data dal presente bando all'amministrazione Comunale di poter utilizzare immobili privati dati in concessione d'uso gratuita ultraventennale.



Fig.2.1_Vista del manufatto esistente_porta su Via Vittorio Emanuele



Fig.2.2_Vista del manufatto esistente_corte

L'area di intervento è situata al piano terra dell'edificio accatastato al Foglio: 6, Particella: 273, Sub: 4.

Con particolare rilevanza palazzo Squarti Perla è un immobile settecentesco con apposto vincolo da parte della Soprintendenza; è situato sulla via principale del paese, Via Vittorio Emanuele, ed è adorno di una eccezionale porta costituita da elementi architettonici classici con accanto un'iscrizione.

L'architrave è formato da una grande cornice romana a dentelli mentre gli stipiti da due pulvini di area funeraria e da due grandi frammenti di fregio a girali. Dal motivo ornamentale centrale di foglie di acanto si snodano girali con al centro un fiore, mentre uccelli e altri animali si rincorrono tra le volte. Questi elementi sono tutti reperti provenienti dalla vicina area archeologica. I resti dell'antica città romana sono oggi inseriti in un paesaggio di notevole bellezza, in una perfetta sintesi di archeologia e natura rimasta immutata nei secoli.

Interessante anche la casa Squarti-Perla con la sua eccezionale porta costruita interamente da frammenti antichi, come i vecchi portici del Borgo, antiche stazioni di posta ed alcuni altri palazzi del centro storico situati nei pressi della Collegiata.

03_ Inquadramento urbanistico e vincolistico

L'edificio di intervento risulta così individuata nel PRG del Comune di Otricoli:

Parte Operativa



- TAV 1.1.4 "CARTA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE" l'area ha destinazione urbanistica di "Zona A1 Centri e nuclei storici urbani".

Parte Strutturale



- TAV. 7.1.2 "CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI" è presente un "Vincolo Paesistico ambientale archeologico - ex L. 1497/39";

04_Obiettivi dell'intervento

L'immobile è il tipico palazzo a due piani fuori terra, esteso sul fronte strada, occupa uno spazio compreso tra altri due fabbricati. Entrando, sul lato destro, c'è un pozzo ed un deposito-legnaia semi aperto; dopodiché lo spazio si apre in una corte in cui si affacciano quattro diversi ambienti di cui uno concesso in uso, insieme al chiostro, all'Amministrazione Comunale che lo ha destinato nel percorso turistico all'associazione OCRICULUM per lo svolgimento dei laboratori didattici culturali per scolaresche e famiglie. In considerazione degli ampi e particolari ambienti sarà uno spazio che si dedicherà, a seconda delle necessità, a mostre temporanee. Suddetti spazi, quindi, necessitano di essere resi fruibili. A tal fine l'intervento prevede opere di pulitura su tutte le superfici, orizzontali e verticali, con il loro recupero conservativo: le pareti sono rovinate dall'umidità di risalita (osmosi) e il pavimento, che è stato realizzato con acciottolato di fiume, è disseminato di elementi vegetazionali.

Il Chiostro del Palazzo Squarti-Perla, dopo che sarà reso fruibile, sarà gestito in modo diretto dall'Amministrazione, con personale proprio. I costi (utenze, acquisto beni, conduzione immobili, manutenzioni ordinarie, servizi, ammortamenti, oneri finanziari, oneri fiscali e tributari), individuati in base ad un confronto con strutture analoghe per

dimensioni, ammontano ad euro 2.000,00/anno; i ricavi sono quelli da visita guidata successivamente illustrati.

05_Descrizione del progetto

Il recupero degli ambienti esistenti è ottenuto tramite:

- Pulizia della pavimentazione esistente con idropulitrice ad alta pressione;
- Revisione della pavimentazione esistente in cotto e sostituzione degli elementi ammalorati e danneggiati con cotto ubicato nel luogo di deposito; valutato al 30% della superficie dell'ambiente;
- Esecuzione di scavo; posa in opera di vespaio di assestamento, posa in opera di massetto e di pavimentazione in cotto simile per tipologia e dimensioni a quello presente negli altri ambienti;
- Verifica dell'intonaco: battitura dell'intonaco, demolizione valutata al 50% dell'intera superficie di murature e volte; posa in opera di nuovo intonaco in grassello di calce, applicazione di rete porta intonaco in polipropilene su tutte le superfici, rasatura e tinteggiatura a calce;
- Realizzazione di impianto elettrico in canaline di rame e inserimento di corpi illuminanti e prese elettriche;
- Restauro di portale in pietra di ingresso allo stabile:
 - fase 1_operazioni preliminari
 - fase 2_operazioni di consolidamento
 - fase 3_operazioni di disinfestazione e disinfezione
 - fase 4_operazioni di pulitura
 - fase 5_operazioni di rimozione di stuccature ed elementi o sostanze inidonee applicate in precedenti interventi
 - fase 6_operazione di stuccatura, microstuccatura e presentazione estetica
 - fase 7_operazione di protezione
- restauro di portone ligneo:
 - fase 1_operazioni di consolidamento
 - fase 2_operazioni di pulitura degli strati superficiali
 - fase 3_operazioni di protezione superficiale

08_Riferimenti normativi

Il presente progetto esecutivo è stato redatto in conformità ai requisiti essenziali definiti dal quadro normativo di seguito elencato:

Norme relative alla progettazione:

- Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 - Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» - pubblicato in GU Serie Generale n.42 del 20-02-2018 - Suppl. Ordinario n. 8;
- D. Lgs 18 aprile 2016 n. 50 "Codice dei contratti pubblici", modificato dal D. Lgs 56/2017 e ss.mm., modificato dal D. Lgs 36/2023;
- D.M. 13 dicembre 2013 (in fase di revisione) Criteri Ambientali Minimi (CAM) sul Verde Pubblico;
- Decreto Interministeriale 11 aprile 2008 (G.U. n. 107 dell'8 maggio 2008) "Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione (PAN GPP)".

Norme in materia di prevenzione incendi:

- DM 12 aprile 2019, detto Antincendio, Modifiche al decreto 3 agosto 2015, recante l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139. (19A02595) (GU Serie Generale n.95 del 23-04-2019);
- DPR 151/2011 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 -quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
- D. Lgs 9 aprile 2008 n. 81 – Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro;
- D.M. 9 marzo 2007 – Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo Nazionale dei vigili del fuoco.;
- D.M. 10 marzo 2005 – Classi di reazione al fuoco per i prodotti da costruzione da impiegarsi nelle opere per le quali è prescritto il requisito della sicurezza in caso d'incendio. (GU n. 73 del 30-3-2005);
- D.M. 26 giugno 84 - "Classificazione di reazione al fuoco ed omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi";
- D.M. 10 marzo 1998 - "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".

Norme in materia di contenimento dei consumi energetici:

- Decreto ministeriale 11 gennaio 2017 - "Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili;
- DM 26/06/2015 – Linee guida APE e Requisiti minimi;
- DM 26/06/2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- D.Lgs 192 del 19/08/2005 - Legge fondamentale sulla Certificazione Energetica;
- Legge 10/91 - Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Norme in materia di barriere architettoniche:

- Atto della Camera dei Deputati 1013 del 21 ottobre 2013, "Disposizioni per il coordinamento della disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche";
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 - "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";
- Legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Norme in materia di smaltimento rifiuti:

- D.Lgs 5/02/1997 n. 22 e s. m. i. - "Attuazione delle direttive 91/56/CEE sui rifiuti, 91/698/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio";
- DPR n. 915 del 10 settembre 1982 – "Attuazione delle Direttive CEE n. 75/442 (rifiuti pericolosi), n. 76/403 (policlorodifenili e policlorotrifenili) e n. 78/319 (rifiuti in genere)".