



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

OGGETTO: Affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120, del 2020 del servizio consistente nella esecuzione delle attività propedeutiche alle verifiche (rilievi, indagini e prove) da eseguirsi presso gli immobili di proprietà comunale di vico Grazie a Soprammuro 25, via Napoli a Ponticelli 25 e Via Cisterna dell'Olio n.8/10, consistenti nella bonifica, rimozione, trasporto, conferimento di rifiuti speciali. Nonché predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure per l'immobile di proprietà comunale di vico Grazie a Soprammuro 25.

CUP: B69G20000900001

SMART CIG – Z1733A73BF

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. PREMESSA

Il Comune di Napoli e la Regione Campania in data 15 aprile c.a. hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel Comune di Napoli, volto all'utilizzo dei fondi provenienti dall'Accordo di Programma del 03.08.1994 nonché del già citato Accordo di Programma del 10.04.2007.

Con l'Accordo di programma del 15.04.2020, all'art. 4, il Comune di Napoli, *in qualità di soggetto attuatore degli interventi previsti dai citati Accordi, si impegna ad avviare il primo intervento (pubblicazione gara d'appalto) entro il termine massimo di un anno dalla sottoscrizione dell'atto, nonché ad avviare i lavori di tutte le restanti opere nell'arco dei due anni successivi al primo intervento.*

Stante l'urgenza connessa al rispetto della tempistica dettata dall'Accordo di programma per l'erogazione dei finanziamenti, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità ha avviato le attività prodromiche all'aggiornamento delle progettazioni in essere anche per gli immobili di vico Grazie a Soprammuro 25, di via Napoli a Ponticelli 25 e Via Cisterna dell'Olio n.8/10.

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal personale tecnico dell'Amministrazione presso i suddetti immobili, si è riscontrata la necessità di provvedere ad una preliminare pulizia e messa in sicurezza dei siti al fine di consentire l'esecuzione delle attività propedeutiche alla progettazione (rilievi, indagini e prove).

Considerato lo stato in cui versano attualmente gli immobili in parola tali attività consistono nella bonifica, rimozione, trasporto, conferimento di rifiuti speciali e predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

Le predette attività possono essere inquadrare prevalentemente come servizi.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Immobile di vico Grazie a Soprammuro 25

L'immobile in oggetto, risalente presumibilmente agli anni 30-40 del secolo scorso, copre un'area complessiva lorda di circa 115mq e si sviluppa su quattro livelli (piano terra e tre piani in elevazione) collegati da una scala interna, con copertura piana accessibile, ha una altezza rispetto al piano campagna di



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

16,20 m con una volumetria complessiva di circa 1860 mc. La distribuzione interna si ripete in maniera pressochè identica per tutti i livelli. Nello specifico:

- Al piano terra, vi sono n.3 unità singole accessibili esclusivamente e direttamente da strada completamente indipendenti dal punto di vista architettonico dagli ambienti posti ai livelli superiori;
- Al piano primo, secondo e terzo, vi sono unità abitative indipendenti raggiungibili dalla scala comune posta al centro dell'immobile. Solo l'ambiente prospiciente su via del Lavinaio è provvisto di balconata, mentre i restanti su vico grazie a Soprammuro presentano per l'illuminazione dall'esterno solo vani finestre;

Allo stato attuale l'immobile è libero da persone e versa in una condizione di totale abbandono e degrado, essendo ricettacolo di immondizie di vario genere, ricovero di animali e volatili e riscontrando parti ammalorate o completamente crollate. Gli ambienti risultano inagibili e gli impianti, sia elettrico che idrico-fognario, sono totalmente da rifare. Gli accessi e i vani prospicienti l'esterno del fabbricato per tutti i livelli (compreso il piano terra) sono chiusi mediante opere in ferro o tamponature in muratura.

Le strutture verticali sono costituite da murature a blocchi di tufo su fondazioni dirette e gli orizzontamenti (dove ancora presenti in scarse condizioni di staticità) sono prevalentemente costituiti da solai in legno. Dal punto di vista strutturale la struttura si presenta in condizioni non ottimali, alcuni solai risultano in parte danneggiati e vi sono lesioni sui paramenti murari e negli architravi di porte e finestre.

Immobile di via Napoli a Ponticelli, 25

L'immobile in oggetto, risalente presumibilmente agli anni 20-30 del secolo scorso, copre un'area complessiva di circa 900 mq e si sviluppa su due livelli, con una volumetria complessiva di circa 4000 mc. Nello specifico:

- Al piano terra, vi sono unità abitative singole e completamente indipendenti con accesso diretto alla corte che coprono una superficie utile di circa 500 mq e si sviluppano per un'altezza di 4 mt. Inoltre, su Via Napoli sono presenti tre locali ad uso deposito-commerciale;
- Al piano primo, vi sono unità abitative indipendenti raggiungibili da scale comuni e balconate comuni, con una superficie utile di circa 450 mq e altezza interpiano di 4.5 mt.

Allo stato attuale l'immobile è libero da persone e versa in una condizione di totale abbandono e degrado, essendo ricettacolo di immondizie di vario genere, ricovero di animali e volatili e riscontrando parti ammalorate o completamente crollate. Gli ambienti risultano inagibili e gli impianti, sia elettrico che idrico-fognario, sono totalmente da rifare.

Le strutture verticali sono costituite da murature a blocchi di tufo su fondazioni dirette e gli orizzontamenti (dove ancora presenti in scarse condizioni di staticità) sono prevalentemente costituiti da solai in legno ma si è constatata la presenza di alcuni solai in travi di acciaio e laterizio. Dal punto di vista strutturale la struttura si presenta in condizioni critiche, in quanto i cordoli di piano risultano pressoché assenti, alcuni



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

solai risultano in parte o totalmente crollati e vi sono diffuse lesioni sui paramenti murari e negli architravi di porte e finestre.

Immobile di Via Cisterna dell'Olio n.8/10

L'immobile in questione di proprietà comunale è ubicato in via Cisterna dell'Olio n.8/10, costituito da struttura mista si estende per 5 piani fuori terra più alcuni piani interrati.

L'immobile, danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980, è stato oggetto di un intervento con "buono contributo" secondo l'Ordinanza n. 80 del 6/01/1981 ma, data la limitazione delle opere consentite dalla predetta ordinanza e l'esiguità dei fondi disponibili, sono stati eliminati i soli danni alle strutture murarie attraverso il risanamento di piattabande, chiodature di murature perimetrali, consolidamento di murature con iniezioni di miscela di cemento, rimanendo sospese le opere relative alla sostituzione dei solai in struttura lignea, che, data la loro vetustà sono ritenuti non affidabili, nonché le altre opere necessarie l'adeguamento antisismico dell'intero immobile, in ottemperanza a quanto disposto dalla vigente normativa per le zone sismiche.

Come dichiarato dal Servizio Edilizia Pubblica del Comune di Napoli con nota prot. n. 9323 del 23/04/1988, l'immobile è, pertanto, non abitabile.

A seguito del parziale crollo del solaio posto tra il sottotetto e il quarto piano e tra il quarto piano e il terzo piano dell'ala nord, i tecnici del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Napoli, disposero in data 26/01/2018, lo sgombero dei locali interessati e l'interdizione di quelli situati nella stessa ala al secondo e primo piano per motivi precauzionali.

Sempre per motivi di sicurezza, a causa dei rischi che minacciano la pubblica e privata incolumità degli occupanti delle unità immobiliari ubicate nell'immobile, il Comune di Napoli, con Ordinanza sindacale n. 1 del 14/02/2018 ha disposto lo sgombero ad horas delle persone presenti.

Al Piano Terra dell'edificio è presente un androne e di una corte interna, sui quali hanno accesso alcuni locali terranei, precedentemente sede di laboratori o attività commerciali e manifatturiere. Dalla corte si ha inoltre accesso alla vecchia centrale termica e ad altri ambienti, oggi solo parzialmente accessibili.

All'interno del cortile esiste un vano ascensore esterno che serve tutti i piani dell'edificio; la struttura portante ed i pianerottoli di sbarco sono costituiti da una struttura in acciaio in cattivo stato manutentivo con porzioni estesamente ossidate.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Per consentire i rilievi e le indagini ai tre sopracitati edifici occorre procedere all'affidamento di servizi propedeutici, consistenti nella bonifica, rimozione, trasporto, conferimento di rifiuti speciali e predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

Le attività possono sintetizzarsi come appresso indicato, salvo più precise indicazioni che all'atto dell'esecuzione potranno essere impartite dalla Direzione dell'Esecuzione del Contratto, in ragione dello stato dei luoghi che sarà riscontrato in sito:



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

- individuazione delle aree di intervento, dei cumuli di rifiuti e prima caratterizzazione a vista degli stessi;
- redazione del Piano Operativo delle Attività in cui saranno dettagliate tutte le modalità dell'intervento;
- espletamento delle attività necessarie all'eventuale concertazione dell'intervento con gli Enti e le Autorità interessate, (es. ASL);
- allestimento delle aree di cantiere temporanee, approvvigionamento dei mezzi d'opera e delle attrezzature di sicurezza, predisposizione dei servizi, comprensivi di tutti i presidi di protezione ambientali necessari;
- predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure, consistenti in posa in opera di elementi provvisori quali puntelli di sostegno agli archi di ingresso (all'intradosso nei locali accessibili);
- cernita e/o caratterizzazione di rifiuti di qualsiasi natura e specie all'individuazione dei rispettivi CER appropriati ad ogni singolo rifiuto;
- individuazione di ulteriori categorie di rifiuto eventualmente presenti sulle aree di intervento diverse dai materiali individuati con i codici CER precedentemente elencati;
- eventuale aggiornamento del Piano Operativo delle Attività da sottoporre all'approvazione della D.E.C.;
- bonifica delle aree da rifiuti e/o rottami/imballaggi misti interferenti e/o ostativi alle attività tecniche da espletare;
- raccolta, caratterizzazione, carico, trasporto e conferimento dei rifiuti di varia natura situati presso gli immobili oggetto di intervento, ai centri di recupero/smaltimento finale autorizzati, inclusi tutti gli annessi oneri ed adempimenti amministrativi in conformità alle norme vigenti (compilazione formulari, produzione di tutta la documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento finale).
- predisposizione delle aree per postazioni di verifica (trivellazioni, etc.).

Le prime attività da condurre sono quelle relative al trattamento dei manufatti contenenti amianto; Preventivamente alla predisposizione dell'istruttoria della pratica presso la ASL territorialmente competente, sarà eseguita un'analisi di caratterizzazione del materiale per determinare l'esatto codice CER da attribuire. Sarà redatto Piano di Lavoro relativo all'attività di bonifica seguendo le specifiche impartite in materia, art. 256 del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008, N.81 provvedendo ad effettuare tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici previsti dalla normativa in materia.

La zona di lavoro sarà evidenziata con nastro segnaletico bicolore (bianco/rosso) e da idonea cartellonistica di sicurezza. Detta zona sarà assolutamente interdetta al personale non interessato ai lavori di bonifica, e comunque presidiata da un responsabile e/o preposto allo svolgimento dei lavori. Saranno approntati tutti i materiali e le attrezzature occorrenti per la esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte ed allestimento del cantiere di lavoro in regime di sicurezza secondo le normative vigenti. Prima di procedere alla rimozione, per i materiali contenenti amianto, su tutte le superfici esterne avranno un trattamento inertizzante con prodotti incapsulanti del tipo "D" conformi al D.M. del 20/08/99; Dopo l'operazione di incapsulamento, si procederà alla movimentazione degli elementi costituenti i manufatti. Tale fase lavorativa verrà eseguita con



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

cautela, utilizzando esclusivamente arnesi manuali, avendo cura di non far rompere o fessurare il materiale c.a.

Tutti i materiali saranno sigillati in appositi teli di polietilene secondo la normativa vigente, chiusi ermeticamente, etichettati e posti su pedane di legno.

Nell'ottica di una protezione globale sia dei lavoratori che dell'ambiente esterno, dovrà essere attivo uno strumento di controllo (monitoraggio) delle aree circostanti il cantiere di bonifica e dell'area di rimozione od una concentrazione elevata all'interno.

Al termine dell'attività di bonifica sarà eseguito un monitoraggio ambientale nell'area interessata dalle lavorazioni (Monitoraggio Finale) allo scopo di ottenere valori di riferimento utili a verificare l'assenza di fibre al termine di lavori di rimozione, ed avere un valore di riferimento per ottenere eventuale certificazione di restituibilità dell'area bonificata che sarà rilasciata dall'ASL competente.

Il trasporto di tutti i rifiuti indicati nella presente relazione sarà effettuato presso l'impianto di stoccaggio autorizzato come da normativa vigente.

Si precisa che la quantificazione delle attività sopra elencate, dettagliata nel seguito, è stata effettuata sulla base delle informazioni disponibili in possesso dell'Amministrazione atteso che, in particolar modo per l'immobile di vico grazie a Soprammuro 25, le attuali condizioni dello stato dei luoghi non consentono una completa accessibilità degli stessi. Per gli immobili in argomento, non essendo stato possibile verificare lo stato di fatto dettagliatamente per tutti gli ambienti, si è pervenuto ad una quantificazione delle attività a farsi attraverso una stima della quantità e della tipologia dei rifiuti presenti che saranno verificati anche durante il sopralluogo tecnico da espletarsi con i soggetti invitati a presentare offerta per l'esecuzione del presente Appalto.

4. QUANTIFICAZIONE DELLE ATTIVITA'

Immobilabile di vico Grazie a Soprammuro 25

Per l'immobile in argomento le attività a farsi risultano essere bonifica, rimozione, trasporto, conferimento di rifiuti speciali e predisposizione di apprestamenti di sicurezza per saggi e misure.

I rifiuti sono costituiti in massima parte da legno, imballaggi in plastica, rifiuti ingombranti, rifiuti tessili, imballaggi in materiali misto. Dette tipologie, possono essere ascritti ed assimilati agli RSU ai quali vanno aggiunti anche una percentuale degli stessi classificati, ai sensi della parte IV titolo I del D.Lgs 152/06 e s.m.i, come rifiuti speciali non pericolosi. Nella fattispecie trattasi di macerie e materiale da crollo causato dal perdurare di fenomeni di percolazione ed infiltrazione d'acqua. Infine, i manufatti presenti sulle facciate esterne del fabbricato, contengono presumibilmente amianto (c.d discendenti pluviali in cemento amianto) per i quali, ai sensi dello stesso D.lgs 152/06 sono classificati come speciali pericolosi. Le predette tipologie NON pericolose, anche a contatto con agenti atmosferici, non rilasciano sostanze tali da contaminare la matrice suolo né emettono alcuna sostanza in atmosfera. E' opportuno invece sottolineare che la tipologia di rifiuto pericoloso presente nell'area in oggetto sono da porre in sicurezza e rimuovere onde bloccare il rilascio di fibre d'asbesto.



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

Al fine di individuare la categoria di rifiuti alla quale il materiale rinvenuto appartiene, si dovrà procedere al campionamento, eseguito secondo quanto previsto dalla norma UNI 10802 e s.m.i. La classificazione dei rifiuti sarà effettuata ai sensi della parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i,

Il materiale presente, così come da indagini visiva, appare rientrare nelle seguenti categorie di rifiuti:

- CER 17.02.01 Legno
- CER 20.03.07 rifiuti ingombranti
- CER 15.01.06 imballaggi in materiale misto
- CER 17.09.04 rifiuti misti provenienti da attività di costruzione e demolizione
- CER 20.01.11 rifiuti tessili (materassi, indumenti)
- CER 17.06.05* Materiali da costruzione contenenti amianto.

La stima delle quantità presenti nell'immobile del materiale sopra indicato è la seguente:

CODICE CER	TIPOLOGIA	STIMA QUANTITA' PRESENTE IN MC
CER 15.01.06	Imballaggi in materiale misto	30
CER 17.02.01	Legno	5
CER 20.03.07	Rifiuti Ingombranti	1
CER 20.01.11	Rifiuti tessili	1
CER 17.09.04	Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione	10
CER 17.06.05*	Materiali contenenti amianto	1

A seguito della bonifica e la rimozione di tutti i materiali presenti, si dovrà effettuare una messa in sicurezza degli impalcati danneggiati e laddove possibile, realizzare una copertura in legno ovvero guaina impermeabile onde limitare i danni da percolazione da pioggia e/o apprestamenti di sicurezza onde permettere successive verifiche e/o ispezioni da parte di terzi.

L'affidatario consegnerà le aree oggetto dell'intervento sgombrare e bonificate da tutti i rifiuti descritti nella presente relazione, inoltre, dovrà essere rilasciato regolare certificato di restituzione delle aree specificatamente relativo all'avvenuta bonifica dei materiali contenenti amianto rilasciato dalla ASL Territorialmente Competente, nonché disponibile in sicurezza per successive fasi di verifica tecnica.

Per le lavorazioni indicate nella presente relazione tecnica, relativamente all'immobile di Vico Grazie a Soprammuro 25, di cui si riportano in sintesi le attività:

- bonifica amianto,
- rimozione e trasporto a discarica dei materiali residuali presenti nelle aree nei locali di cui alla presente relazione,
- predisposizione delle aree e locali bonificati a successive fasi tecniche in sicurezza.



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio
Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

si stima un impegno di spesa pari ad **€ 14.900,00 oltre IVA**

Restano escluse le spese relative agli oneri di discarica da computarsi a consuntivo ad eccezione di quelli relativi ai manufatti contenenti amianto per i quali, la stima è omnicomprensiva.

Immobile di via Napoli a Ponticelli, 25

Per l'immobile in argomento le attività a farsi risultano essere trasporto e conferimento di rifiuti speciali.

I rifiuti presenti sono costituiti da mattoni, contenenti presumibilmente amianto e n.6 Big Bags contenenti materiale isolante, c.d. Lana di Roccia. Al fine di individuare la categoria di rifiuti alla quale il materiale rinvenuto appartiene, si dovrà procedere al campionamento, eseguito secondo quanto previsto dalla norma UNI 10802 e s.m.i. La classificazione dei rifiuti sarà effettuata ai sensi della parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i,

Il materiale presente, così come da indagini visiva, appare rientrare nelle seguenti categorie di rifiuti, con le relative quantità

TIPOLOGIA	STIMA QUANTITA' PRESENTE IN MC
Mattoni contenenti presumibilmente amianto del peso totale stimato di 4,5 tonnellate	3
n. 6 Big Bags contenenti materiale isolante, c.d. Lana di Roccia	10

L'affidatario consegnerà le aree oggetto dell'intervento sgombrare e bonificate da tutti i rifiuti descritti nella presente relazione, inoltre, dovrà essere rilasciato regolare certificato di restituzione delle aree specificatamente relativo all'avvenuta bonifica dei materiali contenenti amianto rilasciato dalla ASL Territorialmente Competente, nonché disponibile in sicurezza per successive fasi di verifica tecnica.

Per le lavorazioni indicate nella presente relazione tecnica, relativamente all'immobile di Via Napoli a Ponticelli 25, di cui si riportano in sintesi le attività:

- bonifica amianto,
- rimozione e trasporto a discarica dei materiali residuali presenti nelle aree nei locali di cui alla presente relazione,

si stima un impegno di spesa pari ad **€ 6.500,00 oltre IVA**

Restano escluse le spese relative agli oneri di discarica da computarsi a consuntivo ad eccezione di quelli relativi ai manufatti contenenti amianto per i quali, la stima è omnicomprensiva.

Immobile di Via Cisterna dell'Olio n.8/10



COMUNE DI NAPOLI

Area Trasformazione del Territorio

Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

Per l'immobile in argomento le attività a farsi risultano essere bonifica mediante rimozione, imballaggio e trasporto in discarica autorizzate.

I rifiuti presenti sono costituiti da tubazioni, contenenti presumibilmente amianto e altri rifiuti contenuti in n. 2 locali per una superficie complessiva di mq 20. Al fine di individuare la categoria di rifiuti alla quale il materiale rinvenuto appartiene, si dovrà procedere al campionamento, eseguito secondo quanto previsto dalla norma UNI 10802 e s.m.i. La classificazione dei rifiuti sarà effettuata ai sensi della parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i,

Il materiale presente, così come da indagini visiva, appare rientrare nelle seguenti categorie di rifiuti, con le relative quantità:

TIPOLOGIA	STIMA QUANTITA' PRESENTE
Tubazioni contenenti amianto	25 ml
Selezione e cernita in n. 2 locali	20 mq

L'affidatario consegnerà le aree oggetto dell'intervento sgombrare e bonificate da tutti i rifiuti descritti nella presente relazione, inoltre, dovrà essere rilasciato regolare certificato di restituzione delle aree specificatamente relativo all'avvenuta bonifica dei materiali contenenti amianto rilasciato dalla ASL Territorialmente Competente, nonché disponibile in sicurezza per successive fasi di verifica tecnica.

Per le lavorazioni indicate nella presente relazione tecnica, relativamente all'immobile di Via Cisterna dell'Olio n.8/10, di cui si riportano in sintesi le attività:

- bonifica amianto,
- rimozione e trasporto a discarica dei materiali residuali presenti nelle aree nei locali di cui alla presente relazione,

si stima un impegno di spesa pari ad **€ 9.300,00 oltre IVA**

Restano escluse le spese relative agli oneri di discarica da computarsi a consuntivo ad eccezione di quelli relativi ai manufatti contenenti amianto, per i quali la stima è omnicomprensiva.

L'importo totale dei servizi stimati per le attività di cui alla presente relazione è, per tutto quanto illustrato, pari ad € 32.230,00 inclusi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA come per legge, ed esclusi gli oneri per gli smaltimenti dei materiali non pericolosi che saranno contabilizzati nella fase successiva a fattura, come da normativa vigente.

La Stazione Appaltante si riserva sin d'ora, nei limiti delle somme disponibili, di aggiudicare, ai sensi dell'art. 63 del d.lgs. 50/2016, all'operatore economico aggiudicatario dell'appalto iniziale, la ripetizione di servizi analoghi, qualora le condizioni effettivamente riscontrate in sito richiedano ulteriori e non previste lavorazioni.

Per tutto quanto non indicato nella presente relazione si fa riferimento a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto.