



PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore Infrastrutture

Largo G. Carducci – 82100 BENEVENTO

Oggetto:

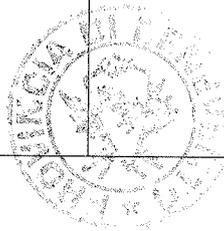
**RIATTAMENTO E COMPLETAMENTO STRALCIO FUNZIONALE dei
LAVORI DI RICONVERSIONE DELL'EX AGENZIA DI LAVORAZIONE
TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO
MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA – 1° LOTTO (CUP:
I45B05000070001 – SURF 21118CP000000041).**

Elaborato:

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Il Dirigente del Settore 5 Edilizia Pubblica e Scolastica
- Manutenzioni
Ing. Angelo Carmine Giordano

Il R.U.P. e Responsabile E.Q. Servizio Edilizia
Scolastica e Gestione Rete Scolastica
Ing. Matteo Iannotti



Aprile 2025



Provincia di Benevento

APPROVAZIONE

DIP – DOCUMENTO INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE

OGGETTO: “RIATTAMENTO E COMPLETAMENTO STRALCIO FUNZIONALE dei LAVORI DI RICONVERSIONE DELL’EX AGENZIA DI LAVORAZIONE TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA – 1° LOTTO (CUP: I45B05000070001 – SURF 21118CP000000041)”

Il documento di indirizzo della progettazione (DIP) è redatto dal responsabile unico del procedimento della Stazione Appaltante prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna all'amministrazione ai sensi dell'articolo 24 del Codice.

a. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

L'immobile versa attualmente in uno stato di abbandono, come visibile dall'elaborato fotografico, l'esterno non appare eccessivamente ammalorato per quanto concerne la struttura propriamente detta e per quanto ispezionabile, visto che alcune zone sono inaccessibili a causa della vegetazione presente.

Lo stesso non può dirsi dell'interno che si presenta pieno di effluorescenze e umidità, che hanno interessato più del 60% delle strutture verticali e orizzontali, dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura che quanto meno oggi presenta una impermeabilizzazione insufficiente. Probabilmente la guaina bituminosa si è staccata dal sottostante massetto, le acque meteoriche si infiltrano al di sotto della guaina, che non funge più da protezione del solaio di copertura, bensì da tappo rallentando l'evaporazione dell'acqua meteorica che ristagnando sulla copertura in laterocemento ha provocato gli ingenti danni oggi visibili.

Tali infiltrazioni hanno causato ingenti danni anche agli impianti e alle opere di finitura (intonaci e controsoffittature). Da una prima analisi visiva si possono ritenere “salvabili”, magari con piccoli interventi di ripristino, le opere interne in acciaio (scale e soppalchi), gli infissi esterni, i corpi centrali destinati a servizi igienici, alcuni impianti e centraline, eccezione fatta per i corpi illuminanti per gran parte divelti e danneggiati.

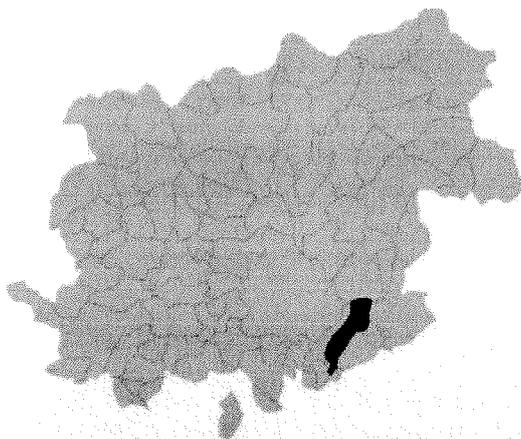
Pertanto risultano necessari interventi di revisione degli impianti, la sostituzione integrale dei corpi illuminanti, previa rimozione e smaltimento di quelli già installati, la pulizia interna del fabbricato con smaltimento delle controsoffittature rotte e il totale rifacimento della stessa, la

pulizia delle strutture verticali e orizzontali per eliminazione muffa ed effluorescenze e successivo rifacimento di intonaci e tinteggiature. Tali ripristini sono subordinati all'intervento più importante ed urgente, ovvero il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura del corpo oggetto di intervento.



b. INQUADRAMENTO ED ANALISI DEL TERRITORIO

L'immobile oggetto di intervento ricade nel territorio del Comune di San Giorgio del Sannio (BN). San Giorgio del Sannio è il quarto comune della provincia di Benevento per popolazione, con quasi 10 mila abitanti, e nel corso del tempo si è affermato come una sorta di quartiere periferico della città. Esso è inoltre il 36° a livello provinciale per estensione territoriale, con i suoi 22,34 km². La sede comunale è posta a 380 m s.l.m.; tuttavia sul territorio comunale si registra una notevole escursione altimetrica, si passa infatti da 124 a 508 m di altitudine, dunque da una zona pianeggiante a una quasi montana.



**Posizione del comune di San Giorgio
del Sannio nella provincia di
Benevento**

c. CENNI STORICI

La zona più antica di San Giorgio del Sannio si stende lungo una dorsale collinare poco al di sopra dell'attuale paese, che solo da pochi anni è stata nuovamente rivalutata e abitata.

Il paese è formato da quattro frazioni principali: San Giorgio Centro, Sant'Agnese, Ginestra e San Rocco.

Nel territorio comunale si trovano ancora il Piano ("Vecchio paese"), Monterone, Cesine, i Marzani e San Giovanni.

Le zone di San Giorgio Centro, Sant'Agnese, Ginestra e San Giovanni a Morcopio sono alcune delle zone abitate fin dai tempi dei romani grazie al passaggio della via Appia; anche se le prime date ufficiali risalgono al 1135, con la presenza di molte monete e cimeli romani che fanno pensare ad un insediamento romano.

Fino al 1811 furono casali di Montefusco nell'ambito dell'allora provincia di Principato Ultra (di cui la stessa Montefusco era stata capoluogo fino al 1806).

Un assetto importante al paese lo diede Carlo III Spinelli (1678-1742), che nell'attuale piazza Risorgimento fece costruire il suo palazzo, una fontana, un deposito e la nuova chiesa. Nel 1720

vi fondò un monastero di monache, che poi, aggiunto all'antico palazzo baronale, formò l'Educandado delle Salesiane.

Prima dei Principi Spinelli (1677), il paese era feudo degli Iamvilla, cui fu dato da Giovanna II, e poi dei Malanotte.

d. NORME TECNICHE DA RISPETTARE

Normativa generale

Il contesto normativo e urbanistico entro cui dovrà essere sviluppato il progetto può essere così riepilogato:

- Strumento urbanistico vigente;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano di assetto idrogeologico della Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale (ex Autorità di bacino Liri-Garigliano e Volturno);
- D.Lgs. 42/2004, Codice per i beni culturali ed il paesaggio;
- D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152: Testo Unico Ambiente

Relativamente all'aspetto tecnico-amministrativo

- D.Lgs. 36/2023;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 marzo 2018, n. 49, Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;

Normativa edilizia

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- Decreto 17 gennaio 2018, Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni";

Normativa inerente alla sicurezza

- D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81 e ss.mm.ii.;

Normativa strutturale

- D.M. 17/01/2018 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e ss.mm.ii.;
- O.P.C.M. 20/03/2003, n. 3274 e ss.mm.ii.;

- O.P.C.M. 08/07/2004 n. 3362 e ss.mm.ii;
- Circolari Ministeriali Applicativa n.7 del 21/01/2019 e ss.mm.ii.

Norme in materia di antincendio

- D.P.R. 01/08/2011, n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi” e ss.mm.ii.

Norme in materia di acustica

- L. 26/10/1995, N. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e ss.mm.ii;
- D.P.C.M. 05/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” e ss.mm.ii.
- D.Lgs.17 febbraio 2017, n. 42, Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161.

Norme in materia di geotecnica

- “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, approvate con D.M. 11/03/1988 del Ministero dei lavori pubblici.

Normativa inerente ai criteri ambientali minimi

- Criteri ambientali minimi (CAM) - Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (approvato con DM 04 dicembre 2022)
- Criteri ambientali minimi (CAM) - Acquisto di articoli per l'arredo urbano (approvato con DM 04 dicembre 2022);
- Criteri ambientali minimi (CAM) - Acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica (DM 04 dicembre 2022);
- Criteri ambientali minimi (CAM) - Servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde (DM 04 dicembre 2022);

e. INTERVENTI ED ANALISI DEI COSTI PREVISTI

Il progetto è molto complesso e articolato, pertanto risulta difficile oggi fare un'analisi dei costi previsti per il completamento dello stesso senza una dettagliata analisi e valutazione dello stato di degrado delle opere realizzate, atteso che l'immobile risulta "fermo" da oltre 10 anni. Probabilmente alcuni impianti tecnologici sono ormai superati pertanto potrebbe risultare antieconomico ripristinare tali impianti piuttosto che prevederne la sostituzione integrale. Lo stesso dicasi per le opere edili e le finiture. Sarà inoltre necessario rivedere la progettazione al fine di rendere l'opera finale utilizzabile e conforme alla vigenti normative in materia sismica e antincendio.

Le opere previste per il *RIATTAMENTO E COMPLETAMENTO STRALCIO FUNZIONALE dei LAVORI DI RICONVERSIONE DELL'EX AGENZIA DI LAVORAZIONE TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA – 1° LOTTO*, in linea con il computo metrico per corpi d'opera, allegato al presente PFTE, si possono essenzialmente sintetizzare come nel seguito:

- Opere edili: rimozione guaina copertura, rifacimento guaina copertura, rifacimento intonaco ammalorato, pitturazioni, sostituzione pavimenti ammalorati;
- Opere impiantistiche: rimozione corpi illuminanti/sicurezza emergenza, prese a pavimento, distribuzione primaria a pavimento, blindosbar e illuminazione in corto circuito e tutti gli elementi elettrici già montati rovinati per infiltrazioni ed allagamenti;
- Impianti meccanici: rimozione ed installazione nuove UTA in copertura, rimozione canalizzazioni distribuzioni deteriorate e nuova installazione e quant'altro già montato e rovinato per infiltrazioni ed allagamenti;

il tutto da eseguirsi a servizio di una superficie stimata di 2857 mq, rispetto agli 8575 mq complessivi.

A	Importo lavori	€ 3.631.310,00
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 653.648,26
C	IVA ed altri oneri	€ 486.887,29
Totale		€ 4.771.845,55

f. ATTRATTIVITA' DELLA STRUTTURA

Fattori di Attrattività della Struttura (in base alla relazione di progetto)

- Flessibilità degli Spazi: Rilevare come la progettazione modulare e la possibilità di adattare gli spazi alle esigenze specifiche delle imprese siano un punto di forza.
- Potenziale per un Ecosistema Innovativo: Sottolineare come la concentrazione di diverse imprese tecnologiche possa favorire la collaborazione, lo scambio di idee e la nascita di sinergie.
- Localizzazione e Accessibilità: Analizzare la posizione dell'ex Manifattura Tabacchi in termini di accessibilità (trasporti, infrastrutture) e vicinanza a centri di ricerca, università o altri poli tecnologici.
- Servizi e Infrastrutture Offerte: Considerare quali servizi aggiuntivi (es. connettività ad alta velocità, spazi comuni, supporto amministrativo) potrebbero rendere la struttura più attraente.

L'opportunità di creare un Ecosistema Innovativo Dinamico, la concentrazione di diverse realtà tecnologiche all'interno della ex Manifattura Tabacchi ha il potenziale di generare un fertile ecosistema di collaborazione, scambio di competenze e opportunità di business. Questo ambiente stimolante può rappresentare un ulteriore elemento di attrattività per le imprese. Il recupero dell'ex Manifattura Tabacchi e la sua trasformazione in un polo tecnologico possono rappresentare un'importante opportunità per lo sviluppo economico del territorio, attirando investimenti, creando nuovi posti di lavoro qualificati e stimolando l'innovazione locale.

g. REPORT FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

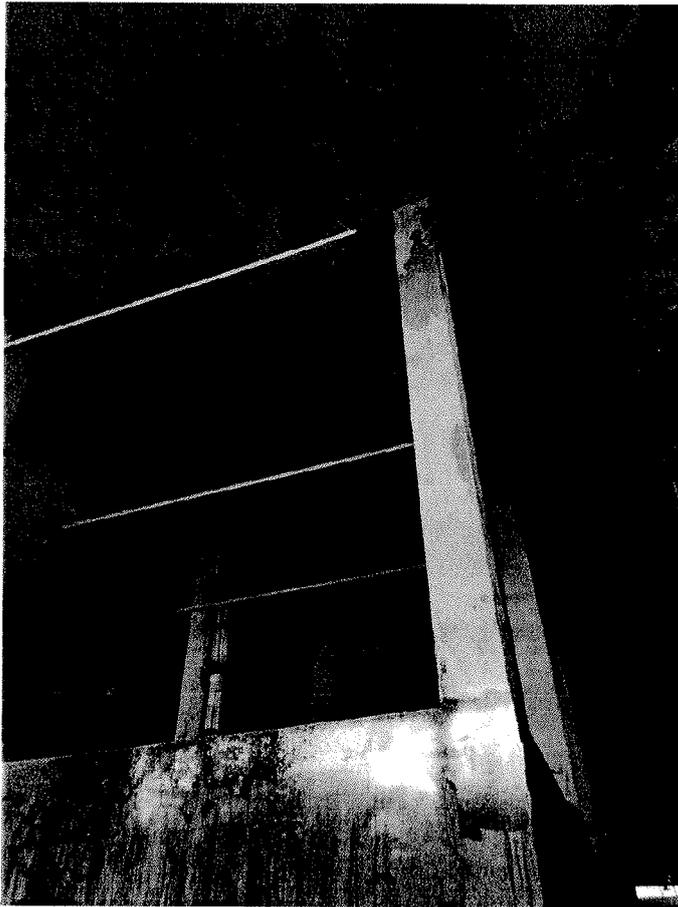


FOTO N.1

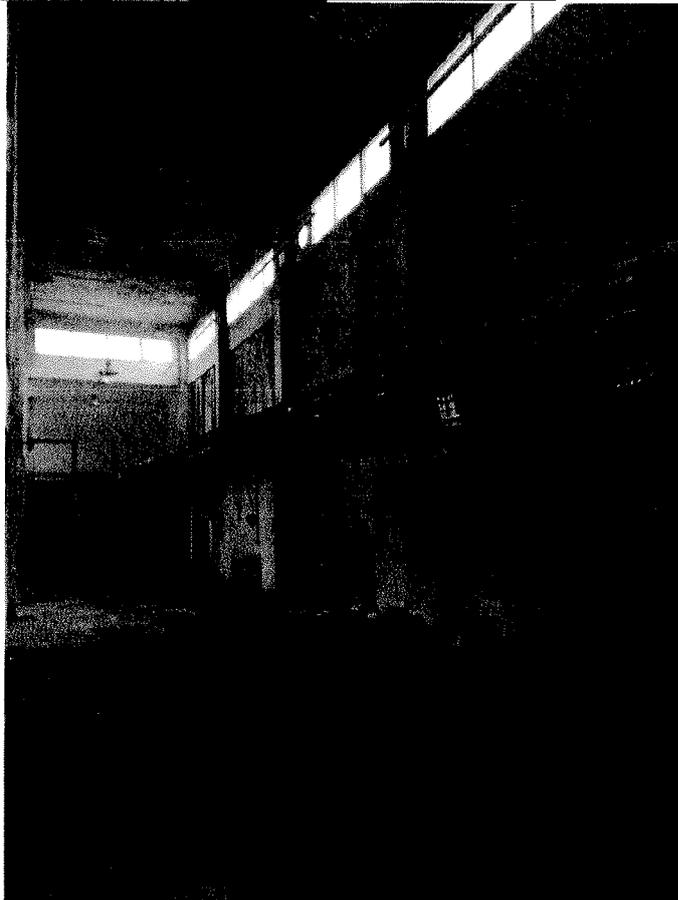


FOTO N.2

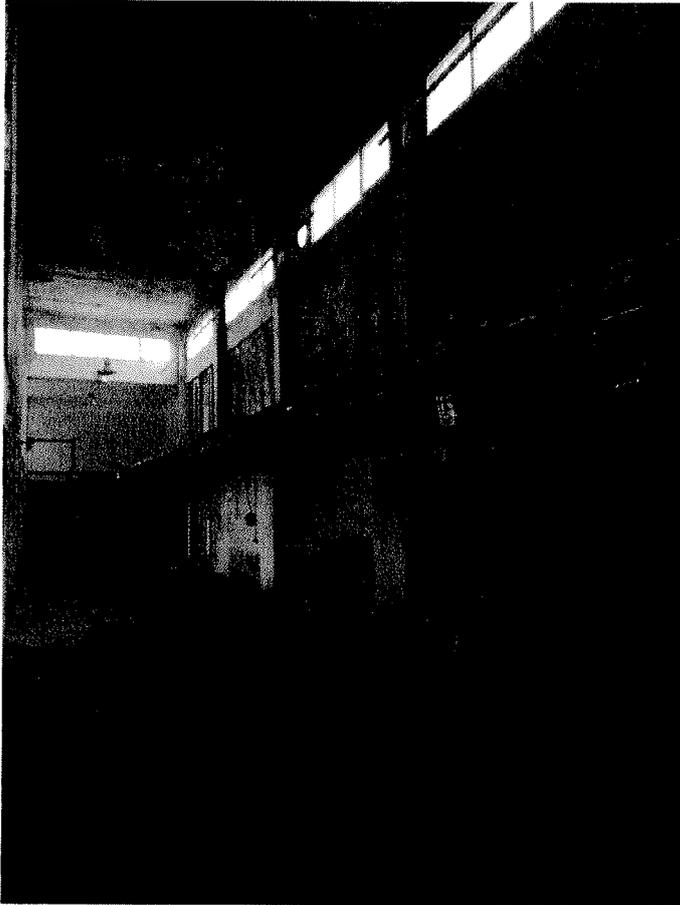


FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5

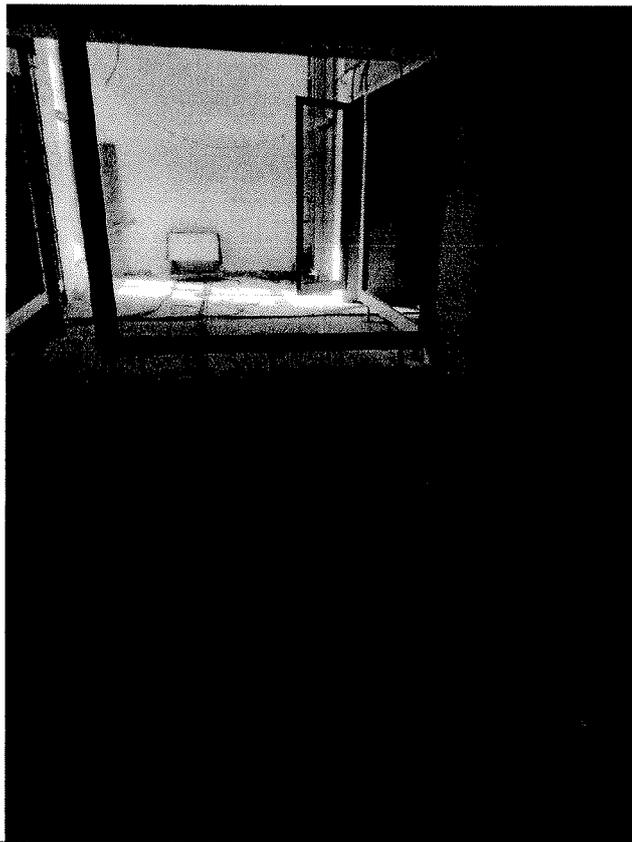


FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9

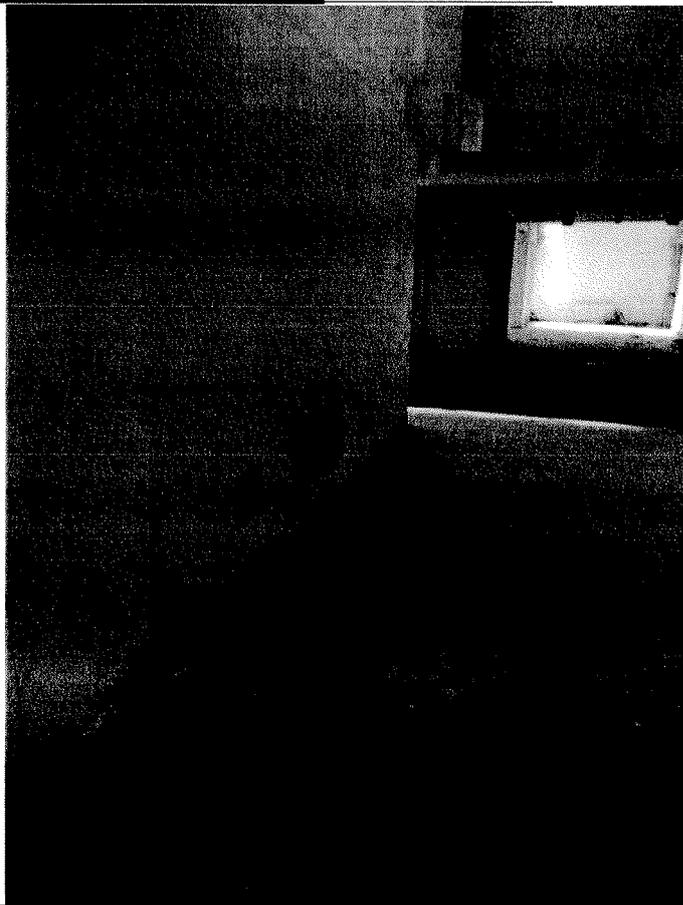


FOTO N.10