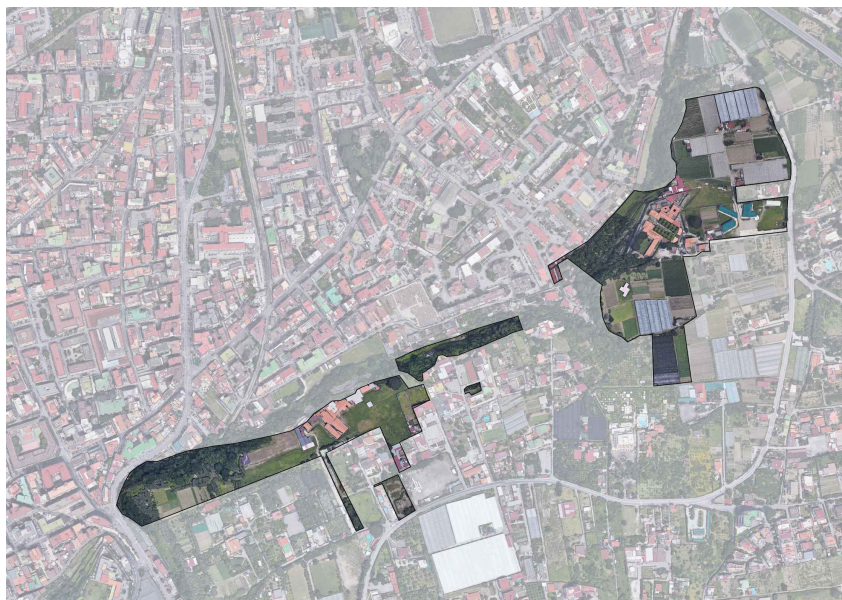


MINISTERO DELLA CULTURA
Parco Archeologico di Pompei**- PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA -**

Artt. 6/21 - Allegato I.7 - D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici

"Concessione di lavori finalizzata alla valorizzazione e al miglioramento della fruizione dell'area archeologica di Stabia"**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**
Dott.ssa Silvia Martina Bertesago**DIRETTORE DELL' ESECUZIONE DEL CONTRATTO**
Dott. Antonino Russo

PROGETTISTI

Studio KR e Associati s.r.l.



STUDIO KR E ASSOCIATI S.R.L.

Sede legale: Via Francesco Crispi 36/a - 80121 Napoli

Sede operativa: Vico Strettola a Chiaia 8 - 80122 Napoli

Tel. 081.664423 - 081-2486407

e-mail info@studiokr.it



DIRETTORI TECNICI

Ing. Giovanni Kisslinger - Ing. Francesco Ruvidi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Giovanni Kisslinger

Arch. Andrea Cassese

Arch. Loredana De Nito

Arch. Clorinda Grande

Ing. Marcello Raiano

CONSULENZA ECONOMICO FINANZIARIA



SO.N.T.E.D. S.r.l.

Elio Mendillo

Dottore Commercialista

Revisore Legale Consulente

mendillo@sonted.it
mobile 335.6200624**IL DIRETTORE GENERALE**

dott. Gabriel Johannes Zuchtriegel

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE STORICO-ARCHITETTONICA
CASALE SANTANIELLONUM. ELAB.
R_07

| | DATA | DATA | NOME |
|------------|---------|---------|------|
| REDATTO | 06.2023 | 03.2024 | CG |
| VERIFICATO | 06.2023 | 03.2024 | LDN |
| APPROVATO | 06.2023 | 03.2024 | GK |
| EMISSIONE | REV.02 | REV.03 | |
| SCALA | | | |

INDICE

| | | |
|----|--|---|
| 1. | PREMESSA..... | 2 |
| 2. | INQUADRAMENTO..... | 2 |
| 3. | ANALISI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE | 4 |
| 4. | DESCRIZIONE DELLE OPERE DI PROGETTO | 4 |

1. PREMESSA

La presente relazione si riferisce al cosiddetto Casale Santaniello, manufatto oggetto di intervento contenuto all'interno del progetto di fattibilità economico-finanziaria proposto per l'area archeologica delle ville della collina di Varano localizzate nel territorio di Castellammare di Stabia (NA).

2. INQUADRAMENTO



Parco archeologico di Villa San Marco - Localizzazione del Casale Santaniello

Il casale oggetto di intervento rappresenta uno degli episodi architettonici che caratterizzano l'architettura rurale della tradizione campana con particolare riferimento a quella inscritta nell'area vesuviana.

Questo patrimonio si compone di quei manufatti realizzati entro il XIX secolo e che hanno avuto un rapporto diretto con le attività agricole del territorio circostante, rappresentando oggi un documento di un determinato contesto, ampliando lo spettro valoriale del bene sino all'immaterialità.

La salvaguardia di questo tipo di architettura si estende dunque oltre lo specifico intervento diretto sulla fabbrica interessata, facendosi strumento di valorizzazione del paesaggio a tutela delle tracce relazionali intercorse tra le attività dell'uomo e l'ambiente circostante.

Volumi prismatici intonacati, balconate o terrazzi sorretti da ampie arcate, piattabande lignee lasciate a vista sulle facciate così come l'utilizzo di infissi in legno, delle grate metalliche o dei mattoni sfalsati per la protezione e la ventilazione dei sottotetti etc... sono alcuni degli elementi architettonici (dei materiali e delle tecniche costruttive) ricorrenti negli insediamenti antropici limitrofi.



XXXII - CASA A TERRAZZO NELLA CAMPAGNA DI NAPOLI

XXXIV - PARTICOLARI DI UNA CASA A TERRAZZO A BOSCOREALE

Architettura rurale italiana – G. Pagano e G. Daniel – Hoepli editore – Milano - 1936



Masseria Carotenuto – Comune di Boscoreale

Architettura Rurale nei Parchi Nazionali Cilento - Vallo di Diano - Alburni e Vesuvio – ATB Consulting - 2011

3. ANALISI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

L'oggetto di intervento è un edificio in muratura di tufo, il cui stato di abbandono probabilmente si è protratto nel tempo, presentando una serie di interventi che ne hanno alterato in parte la conformazione originaria (tra queste si evidenziano superfetazioni volumetriche e occlusioni delle bucatore delle finestre).

I solai sono realizzati in putrelle di ferro e tavelloni il cui avanzato stato di degrado dell'acciaio è dovuto alla corrosione che in casi come quello dell'ambiente a piano terra, centrale ed esposto a sud, presenta estesi avvallamenti e relative fessurazioni della pavimentazione.

Le coperture sono costituite da elementi in legno che mostrano notevoli segni di degrado, quali lesioni, marcescenza e presenza di insetti xilofagi. Principalmente si evidenzia la mancanza di elementi che riducono o contrastano la spinta delle travi principali sulla muratura.

Seppur non siano evidenti importanti fenomeni fessurativi, la muratura portante presenta numerose lacune sia per la presenza di fori d'andito che per la riduzione puntuale della sua sezione; si registrano, inoltre, fenomeni di distacco di elementi lapidei a causa dell'erosione del tufo esposto da tempo agli eventi atmosferici senza alcuna protezione e/o manutenzione.

Da un'analisi del paramento murario, oggi quasi completamente a vista, emerge uno stato piuttosto usurato a causa degli estesi distacchi degli strati di finitura subiti dalle pareti e conseguenti fenomeni di dilavamento e alterazione cromatica, presenza di patina biologica nonché di vegetazione infestante.

Si riscontra sulle facciate la presenza di interventi di consolidamenti pregressi, quali catene in corrispondenza dei solai del piano superiore, nonché diverse sono le chiusure di vani finestre in facciata che hanno alterato la configurazione geometrica originaria.

4. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI PROGETTO

Il progetto prevede la riqualificazione complessiva dell'edificio attraverso il consolidamento strutturale e la rifunzionalizzazione dello stesso, limitando gli interventi strutturali ad azioni mirate alla corrispondenza con la domanda prestazionale posta dall'Ente proprietario.

L'edificio, da lungo tempo abbandonato e privo di manutenzione, pur non presentando significative inefficienze, necessita di un rinforzo diffuso e sistematico al fine di migliorare la risposta al sisma e nel contempo riparare gli elementi non più idonei anche dal punto di vista statico.

Tale scopo si prevede di raggiungerlo mediante i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione con struttura lignea del solaio in travi e ferro e tavelloni posto a copertura del vano cantinato ed oggi puntellato da un pilastro isolato in c.a. anch'esso da eliminare;
- demolizione di solaio e scala metallica di accesso al piano interrato e successiva ricostruzione di solaio con putrelle in acciaio e tavelloni;
- rinforzo e/o ricostruzione parziale o totale delle coperture avendo particolare cura ad eliminare le spinte oggi non contrastate da nessun presidio;
- realizzazione di cordoli perimetrali, è preferenziale l'uso di murature armate o profili metallici rispetto alla realizzazione di cordoli in c.a.;
- realizzazione di piattabande al di sopra dei vani porta/finestra quando si verifica l'inefficienza dell'attuale sistema;
- ancoraggio dei cantonali dei muri attraverso l'uso di chiodature con barre in FRP (carbonio o fibra di vetro) da preferire all'uso di barre metalliche;
- realizzazione di intonaco di malta a base di calce di tipo strutturale armato con reti in fibra di vetro, sia in corrispondenza degli incroci sia, qualora dalle analisi sismiche dovesse risultare necessario, per lo sviluppo dell'intero pannello;
- chiusura dei buchi di ponteggio e degli eventuali vani realizzati anche per l'inserimento di impianti;
- diffuso cuci e scuci, e realizzazione di catenello di mattoni pieni.

Nell'ottica di una sostenibilità del bene il progetto architettonico si confronta con la scelta di una destinazione d'uso compatibile con la tutela dei caratteri tipologici e morfologici originari. Il riutilizzo dell'edificio prevede come nuova funzione quella della *Foresteria* quale luogo di ricerca e lavoro per gli operatori del sito archeologico nonché come alloggio per i futuri visitatori del Parco di Villa San Marco allo scopo di rendere le aree fruibili ad un'utenza sempre più diversificata per un incremento del servizio culturale.

La sala a doppia altezza posta al piano terra che costituisce l'accesso principale alla struttura, rappresenta il fulcro intorno al quale si snodano gli altri ambienti e in cui convergono elementi storici quali: la copertura lignea a vista e un'area pavimentata in pietra corrispondente all'antica mangiatoia a sua volta coperta da una struttura in legno. La sua funzione di spazio

collettivo (per attività di studio e convivialità) consente di non alterarne la configurazione attuale, sfruttandone la relativa spazialità.

Una scala in acciaio sostituirà quella esistente dato il quasi totale deterioramento (dovuto alla corrosione) servendo le due stanze al piano superiore attraverso un ballatoio realizzato con putrelle di acciaio e tavolato ligneo, garantendone l'autonomia.

Il locale adiacente alla sala comune già descritta sarà interessato da due principali interventi: il rifacimento del solaio, con l'abbattimento delle barriere architettoniche attraverso la demolizione dei gradini presenti e l'eliminazione del pilastro sottostante e la rimozione della tamponatura che occlude l'arco, in modo da ricreare il collegamento visivo tra la nuova sala da pranzo e **gli ambienti interrati**. Questi, manterranno l'originaria funzione di cantina integrando quella della lavanderia e saranno raggiungibili attraverso l'antica scala, salvaguardando le assi di legno che un tempo erano utilizzate per il transito delle botti.

Le stanze da letto (in totale 8) saranno dotate ciascuna di un bagno di pertinenza la cui altezza è contenuta nei 2,70 m. Attraverso la rimozione della controsoffittatura e il recupero della copertura in legno originaria delle camere, si evidenzierà inoltre la relazione tra l'ambiente storico e l'intervento contemporaneo.

Il progetto dei **prospetti** si basa sul recupero della partitura e degli elementi architettonici di impianto attraverso il relativo ripristino, il riproporzionamento e la rimozione delle superfetazioni oggi presenti quali: il volume di servizio posto sulla balconata a sud, quello annesso alle arcate che sorreggono la balconata nonché il muretto esterno in c.a. delimitante l'area di pertinenza.

Per il trattamento delle superfici esterne, dato lo stato di degrado della muratura (di cui sono evidenti consistenti alterazioni cromatiche, mancanze, riduzione della sezione etc..), a vantaggio della conservazione della stessa, si intende ripristinare gli strati di finitura di intonaco per la quasi totalità della fabbrica.

Alcuni elementi caratterizzanti saranno opportunamente recuperati e lasciati a vista come le grandi arcate poste a sud oltre che le piattabande lignee e i conci degli architravi delle finestre.

Le bucaure riguardanti il sottotetto (probabilmente in origine praticabile e ad uso di fienile) saranno tamponate con un doppio filare di mattoni dove quello più esterno è previsto con una disposizione sfalsata in modo da mantenerne la traccia storica, richiamando una delle tecniche tipiche della tradizione rurale.



Vista Casale Santaniello – Stato dei luoghi



Vista Casale Santaniello – Progetto