

J. E. L.

22 MAG. 2007

La presente deliberazione viene affissa il _____ all'Albo Pretorio per rimanervi 15 giorni

PROVINCIA di BENEVENTODeliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 263 del 18 MAG. 2007

OGGETTO: METADISTRETTO ICT - RICONVERSIONE DELL'EX AGENZIA DI LAVORAZIONE TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA - PROGETTO DEFINITIVO 2° LOTTO - PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA COSTITUZIONE DEL PARCO PROGETTI REGIONALE DI CUI ALLA DELIBERA DI G.R.C. N. 1041 DEL 01.08.2006.-

L'anno duemilasette, il giorno Dieci del mese di Maggio presso la Rocca dei Rettori si è riunita la Giunta Provinciale con l'intervento dei Signori:

| | | |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| 1) On.le Carmine NARDONE | - Presidente | <u>ASSENTE</u> |
| 2) Dott. Pasquale GRIMALDI | - Vice Presidente | _____ |
| 3) Rag. Alfonso CIERVO | - Assessore | <u>ASSENTE</u> |
| 4) Ing. Pompilio FORGIONE | - Assessore | _____ |
| 5) Dott. Pietro GIALONARDO | - Assessore | <u>ASSENTE</u> |
| 6) Dott. Giorgio Carlo NISTA | - Assessore | _____ |
| 7) Dr. Carlo PETRIELLA | - Assessore | _____ |
| 8) Dr. Rosario SPATAFORA | - Assessore | _____ |
| 9) Geom. Carmine VALENTINO | - Assessore | _____ |

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianclaudio IANNELLA
L'ASSESSORE PROPONENTE

LA GIUNTA

Letta la proposta del Settore Edilizia e Patrimonio che di seguito si trascrive integralmente:

"Il complesso edilizio dell'ex Ente Tabacchi Italiano è ubicato a margine del centro urbano di San Giorgio del Sannio, nella parte settentrionale, verso Benevento, a ridosso della frazione di Ginestra. Nelle immediate vicinanze, a meno di un chilometro, è ubicato lo svincolo del raccordo autostradale A-16 "Benevento - Castel del Lago". Il lotto su cui insiste il complesso immobiliare è delimitato ad Est dalla SS n.7 "Appia", da cui prende accesso, ad Ovest dalla viabilità comunale (via Fontanaisi e via Bosco Lucarelli) e da altri lotti edificati a sud ed a nord. L'intero complesso è costruito con struttura intelaiata in cemento armato con modulo quadrato di cinque metri per lato (dopo il terremoto dell'80 gran parte dei pilastri è stata rinforzata con delle cerchiature metalliche), muratura diompagno (costituita nella fodera esterna da mattoncini in laterizio) intonacata negli edifici produttivi e rivestita in travertino negli edifici direzionali, tramezzi in laterizio ed infissi in ferro ed in legno. Le coperture sono a terrazzo per gli edifici direzionali e per i magazzini, ed a shed per gli edifici produttivi. Tutti i capannoni presentano lungo i fronti un basamento in travertino di spessore 3 cm. L'area di riferimento è classificata dal PRG vigente come zona " D - industriale", "C1-residenziale misto" ed " F - verde attrezzato e sport".

Il progetto di recupero dell'ex Manifattura Tabacchi si propone di restituire all'uso pubblico il vecchio opificio con una destinazione d'uso diversa e sofisticata, secondo un percorso teorico e progettuale improntato sul rigore e sulla flessibilità.

Il primo obiettivo è quello di realizzare un contenitore, appunto sufficientemente flessibile, che dovrà ospitare le nuove imprese *technology based* che vi si allocheranno e quelle del settore ICT interne ed esterne alla Regione. Di tali aziende oggi si conoscono le caratteristiche, ma non certo le capacità produttive e la dimensione. Pertanto, accanto alle soluzioni tecnologicamente sofisticate si è puntato sulla qualità e sulla duttilità degli spazi che la modularità delle strutture ha consentito di percepire. Cosicché, fissati gli accessi e i servizi comuni, si è potuto procedere a ritagliare spazi adeguati alle più disparate esigenze, pur nel totale rispetto degli edifici preesistenti, ai quali sono stati "sovrapposti" minimi elementi realizzati con materiali semplici e soprattutto sempre denunciati. Per esempio, in tutte le unità produttive sono previste nuove strutture verticali in acciaio autoportanti che cinturano i vecchi pilastri in calcestruzzo armato, consentendo la realizzazione di piani soppalcati. Il nuovo telaio è costituito da quattro elementi puntiformi a sezione circolare (diametro cm 12) posti in corrispondenza dei vertici del pilastro preesistente in c.a., collegati tra loro con delle "cinghie" anulari poste a varie altezze e da orizzontamenti costituiti da travi IPE sormontate da un assito di legno e dal pavimento galleggiante, il tutto rientrando in uno spessore di 40 cm. Inoltre, nei capannoni laterali è prevista la demolizione a moduli alternati dei muri di tamponamento lungo i prospetti sud e nord dei capannoni e la realizzazione di elementi turriti in muratura portante *faccia a vista*, in sostituzione del vecchio paramento, che si aggrappano alla vecchia struttura e che hanno il compito di catturare e diffondere la luce naturale all'interno delle unità produttive, oltre che di distribuire le reti tecnologiche. La luce naturale penetra dall'alto e dai lati illuminando la doppia altezza delle unità produttive, su cui affacciano tutti gli uffici. Nelle unità produttive che affacciano verso l'interno delle corti, laddove non è stato possibile prevedere la realizzazione degli elementi turriti, la fonte luminosa è stata ricavata dall'arretramento del muro di tamponamento per la dimensione di un modulo (5 ml). Tali arretramenti si specchiano con le torri del lato opposto. All'interno delle unità produttive l'altezza del piano terra è pari a m 2,70, l'altezza degli *open space* del piano ammezzato che affacciano sulla doppia altezza è pari a m 2,60. Ovviamente quest'ultima altezza si somma a quella delle torri (altezza netta m 9,60), appunto la doppia altezza, determinando un'altezza media che supera abbondantemente gli standard di abitabilità.

Un secondo obiettivo è quello della riqualificazione dell'esterno, per sottolineare, anche in termini di qualità urbana, la nuova funzione attribuita all'opificio. Il progetto si presenta sempre come un insieme integrato di due componenti: il recupero fisico delle strutture esistenti interne ed esterne e la definizione delle parti nuove, indispensabili per le funzioni che non possono essere ospitate in quelle preesistenti. La riqualificazione dell'esterno comprende innanzitutto la riqualificazione del lungo muro perimetrale in *pietra listata*, che sarà liberato completamente dall'intonaco e potrà quindi segnalare, come i bastioni di una fortezza, la presenza del Centro. All'interno saranno ridisegnati tutti i percorsi carrabili e pedonali, riutilizzando, per quanto possibile, il travertino basamentale smontato dalle facciate dei magazzini e quello della parte di edificio direzionale demolito, in luogo del quale, quindi in corrispondenza del vecchio ingresso principale dalla ss n.7 "Appia", è prevista la realizzazione di un compatto corpo di fabbrica, costituito da una *hall* e da un *auditorium*. Inoltre, il progetto prevede la sistemazione delle aree verdi, partendo dalle numerose piante di alto fusto presenti nell'area. Oltre al risanamento strutturale dei telai in c.a. ed alla bonifica di circa 2.500 mq di coperture a shed sormontate da uno strato di amianto edilizio, il progetto prevede di portare alla luce la fodera esterna di mattoncini che fa parte della muratura di tamponamento perimetrale degli edifici e di trasformare, quindi, l'anonimo involucro bianco dei muri perimetrali in una cintura di mattoni faccia a vista. Laddove in fase di realizzazione si dovesse constatare il cattivo stato della citata fodera esterna di mattoni, le murature saranno trattate con un intonaco tipo "Terranova" con colorazioni che richiamano le tonalità della terra.

Il progetto generale è stato suddiviso in lotti funzionali determinati in funzione delle fonti di finanziamento. Il primo lotto, dell'importo di € 15.684.625,63, compreso oneri, di cui € 13.304.083,39 per appalto e € 2.380.542,24 a disposizione dell'Ente è stato già finanziato ed i relativi lavori, già affidati, avranno inizio nel corso dell'estate del c.a. Esso prevede la ristrutturazione dell'Edificio sud (sup. utile mq 6.615, di cui mq 4.385 piano terra e mq 2.130 piano ammezzato) e dell'Edificio ovest (sup. utile mq 5.008, di cui mq 2.715 piano terra e mq 2.293 piano ammezzato), del Centro servizi (mq 1.510), delle Centrali tecnologiche (circa mq 760) e dell'impiantistica generale, oltre che la sistemazione di una parte marginale di spazi esterni.

Di conseguenza, il secondo lotto (di completamento) prevede la ristrutturazione dell'Edificio nord, dell'Edificio est, dell'Edificio dei servizi collettivi (mensa, spazi espositivi, sala conferenza, ecc), degli spazi esterni, dell'autorimessa interrata e il completamento dell'edificio ovest (la cui ristrutturazione è stata avviata con il primo lotto).

Ulteriori lotti riguarderanno la realizzazione e l'adeguamento della viabilità al contorno del Centro Multifunzionale d'Eccellenza.

Più nel dettaglio, il secondo lotto prevede il completamento dell'impiantistica e delle finiture dell'Edificio ovest (sup. utile mq 5.008, di cui mq 2.715 piano terra e mq 2.293 piano ammezzato); la ristrutturazione dell'Edificio nord (sup. utile mq 8.650, di cui mq 5.650 piano terra e mq 3.000 piano ammezzato),

dell'Edificio est o direzionale (sup. utile mq 1.752, di cui mq 1.571 piano terra e mq 367 piano ammezzato), dell'Edificio mensa (sup. utile mq 2.885, di cui mq 1.740 piano terra e mq 1.145 piano ammezzato); la realizzazione ex novo dell'Auditorium (sup. utile mq 988,80) e dell'Autorimessa interrata, oltre che la sistemazione di degli spazi esterni.

L'auditorium.

L'edificio dell'*auditorium* si trova in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso e prende accesso, attraverso il volume della *hall*, dal fronte principale lungo la via Appia, che sarà convertito in ingresso pedonale, e dall'adiacente (lato est) corpo di fabbrica della mensa. La finalità è quella di realizzare un edificio austero e allo stesso tempo vitale, che possa rappresentare il *cuore* del Centro Multifunzionale d'Eccellenza. È concepito come un ambiente polivalente, dovendosi prestare ad accogliere funzioni diverse, quali conferenze, assemblee, riunioni di categoria, mostre, ecc. Nella sua utilizzazione canonica potrà ospitare 300 posti a sedere e potrà essere un punto di riferimento per l'intera comunità di San Giorgio del Sannio. Ha pianta rettangolare (superficie 474,00 mq) e sezione gradonata, con struttura in calcestruzzo armato e muratura di rivestimento in mattoni. Al piano terra vi sono due blocchi servizi, i guardaroba, un foyer e, sul fronte ovest, la *hall* che occupa un volume a sé stante, con superficie pari a 170,00 mq. È separato dal corpo di fabbrica della mensa dalla scalinata a *doppia rampa simmetrica* che conduce contemporaneamente, a quote diverse, al ballatoio anulare dell'*auditorium* ed alle sale destinate alla ristorazione.

L'*auditorium* e la *hall* sezionano in due il preesistente cortile, che sarà trasformato in giardino ed area di contemplazione, con annessi due piccoli specchi d'acqua in corrispondenza delle vetrate che illuminano il foyer. Inoltre, in prossimità del nuovo ingresso carrabile principale, a ovest, verso via Fontanaisi, saranno realizzati 3 piccoli manufatti di servizio per gli impianti temico, di climatizzazione ed elettrico, oltre che la guardiola ed il punto di smistamento del traffico carrabile di superficie.

Il settore ristorazione.

Il vecchio corpo di Fabbrica già adibito a mensa sarà oggetto di ristrutturazione, ampliamento e adeguamento tecnologico e funzionale. In particolare, l'ampliamento riguarderà i due terrazzi che saranno coperti con delle strutture verandate. Al piano terra vi saranno locali espositivi e due sale conferenza e di videoproiezione. Vi saranno, inoltre, i locali deposito, i servizi e un archivio con accesso indipendente. Al piano superiore, dove sono ubicati i locali per la ristorazione, si giunge attraverso la scala a *doppia rampa simmetrica* già descritta in precedenza ed attraverso due scale di servizio a "tenuta di fumo", oltre che con due ascensori. La mensa sarà attrezzata con un sistema di distribuzione a *self-service* che ospita circa 400 posti a sedere. Sempre al piano primo vi saranno le cucine e, in una delle due verande, sarà predisposta una sala ristorante per circa 120 posti a sedere. Tutte le divisioni interne, tranne quelle delle cucine, saranno realizzate con pareti mobili.

Le unità produttive.

Il progetto prevede la realizzazione di 28 unità produttive autonome, che occupano una superficie complessiva di circa 14.000 mq per tutto il complesso edilizio.

Due unità saranno ubicate all'interno della parte recuperata del fabbricato direzionale e avranno scala e servizi autonomi. Di queste, l'unità del *corpo di fabbrica* nord si sviluppa interamente al piano terra, per una superficie pari a circa mq 468. Il piano superiore è infatti occupato da due alloggi, di cui uno del custode (superficie totale 186 mq).

Cinque unità saranno ubicate all'interno del capannone ovest, i cui lavori sono stati avviati già con il 1° lotto. Avranno una pezzatura che varia da 700 mq a 850 mq con tipologia *duplex*, scala e servizi autonomi. Il piano terra conterrà uno o al massimo due uffici direzionali con annessa segreteria, un'area destinata a laboratori open space ed un locale di "circolazione" con annessa scala; il piano superiore è un unico ambiente *open space* che presenta un lungo affaccio sulla doppia altezza. Entrambi i livelli prendono luce essenzialmente dalla copertura a shed.

I restanti venti moduli saranno dislocati all'interno dei capannoni sud (9 unità) e nord (11 unità). L'edificio sud riguarda il 1° lotto. L'edificio nord riguarda il 2° lotto. In questo caso la forma degli edifici restituisce nel suo insieme la complessità delle attività ospitate, laddove l'articolazione dei volumi corrisponde di volta in volta alle diverse funzioni. L'unità tipo è costituita da un modulo duplex con scala autonoma e servizi in comune. Il piano terra prevede un ingresso-disimpegno (mq 30,65), due locali con superficie pari a circa 46 mq, destinati ad ufficio direzionale e laboratori. Vi è inoltre una segreteria-attesa (mq 22,55) ed un locale denominato "circolazione" (mq 34,25), che cattura la luce naturale attraverso le vetrate e la diffonde negli uffici che su esso prospettano. Il piano superiore prevede un unico *open space* che affaccia sulla doppia altezza del succitato locale "circolazione".

I parcheggi.

Nell'area scoperta posta a nord (sovrapposta di circa +3,00 ml rispetto alla viabilità comunale, a ovest, e di circa +4,00 rnl rispetto alla ss n.7 "appia", a est) si prevede la realizzazione di un parcheggio con un piano interrato, che prenderà accesso in quota direttamente dalla via comunale Fontanaisi e sarà destinato essenzialmente agli

addetti del Centro. All'interno vi saranno delle rampe carrabili che condurranno al piano superiore destinato a parcheggio e giardino. La parte interrata del parcheggio conterrà circa 130 posti auto. La parte scoperta circa 180. Un'ulteriore area di parcheggio sarà organizzata lungo il perimetro sud dell'area, garantendo, così, i 350 posti auto richiesti dalla committenza. Queste ultime aree scoperte saranno destinate prevalentemente per gli ospiti.

L'alloggio del custode e l'alloggio di servizio.

L'alloggio del custode e l'adiacente alloggio di servizio conservano l'ubicazione attuale, vale a dire nella parte orientale del complesso, nei pressi di quello che sarà l'accesso pedonale per chi giunge dal centro urbano. Subiscono tuttavia un rimaneggiamento dovuto alla demolizione della scala (demolizione necessaria per far posto all'edificio dell'*auditorium*) ed al conseguente spostamento dell'accesso. Si sviluppano interamente al piano primo e prendono accesso dalla corte preesistente del fabbricato direzionale, dove viene collocata la scala in ferro di nuova edificazione. Gli alloggi sono ben collegati con gli spazi di circolazione del Centro, in modo da consentire un efficiente controllo, ed è concepito in modo da garantire la privacy delle famiglie che vi abiteranno.

La spesa complessiva stimata per la esecuzione dei lavori del secondo lotto di completamento, ammonta ad € **22.100.000,00**, come risultante dal seguente quadro economico:

| | |
|---|------------------------|
| A) Lavori | € 15.862.000,00 |
| Di cui per oneri di sicurezza | € 462.000,00 |
| B) Somme a disposizione della stazione appaltante: | |
| ▪ IVA 20% € 15.862.000,00 = | € 3.172.400,00 |
| ▪ Spese generali (tecniche – pubblicità – indagini – art. 92 D.Lg.vo 163/2006, ecc) 12% € 15.862.000,00 | € 1.881.840,00 |
| ▪ IVA su spese generali 20% | € 376.368,00 |
| ▪ Imprevisti e relativi oneri fiscali | € 807.392,00 |
| Totale somme a disposizione | € 6.238.000,00 |
| Totale | € 22.100.000,00 |

Per assicurare la copertura finanziaria della suddetta spesa di € **22.100.000,00**, si inoltrerà richiesta alla Regione Campania, partecipando all'avviso pubblico per la costituzione del Parco Progetti Regionale di cui alla Delibera di G.R. Campania n. 1041 del 01.08.2006;

Per tutte le motivazioni soprariportate, si propone:

1. di approvare, in linea tecnica, il progetto denominato METADISTRETTO ICT – RICONVERSIONE DELL'EX AGENZIA DI LAVORAZIONE TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA – PROGETTO DEFINITIVO 2° LOTTO, per un importo complessivo di € **22.100.000,00**, secondo il quadro economico di spesa soprariportato;
2. di partecipare all'avviso pubblico per la costituzione del Parco Progetti Regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 1041 del 01.08.2006, per il finanziamento dell'intervento."

RITENUTO doversi procedere all'approvazione della suesposta proposta

Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

Li _____

Il Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio
(dott. ing. Valentino MELILLO)



Esprime parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta,

Li _____

Il Dirigente del Settore FINANZE
E CONTROLLO ECONOMICO
(dott. Sergio Muollo)

LA GIUNTA

Su relazione dell'Assessore al ramo
A voti unanimi

DELIBERA

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare, in linea tecnica, il progetto denominato **METADISTRETTO ICT – RICONVERSIONE DELL'EX AGENZIA DI LAVORAZIONE TABACCHI DI SAN GIORGIO DEL SANNIO IN CENTRO MULTIFUNZIONALE DI ECCELLENZA -- PROGETTO DEFINITIVO 2° LOTTO**, per un importo complessivo di € 22.100.000,00, secondo il quadro economico di spesa soprariportato;
- di partecipare all'avviso pubblico per la costituzione del Parco Progetti Regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 1041 del 01.08.2006, per il finanziamento dell'intervento.
- di onerare il Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio e R.U.P. dell'intervento, dei successivi adempimenti di competenza;
- di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

- Verbale letto, confermato e sottoscritto
(Dr. Gianclaudio IANNELLA)

[Signature]
IL PRESIDENTE
~~(Dott. Gaetano NARDONE)~~
IL VICE PRESIDENTE
~~(Dott. Pasquale GRIMALDI)~~

N. 336 **Registro Pubblicazione**

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

BENEVENTO 22 MAR 2007

[Signature]
IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

~~IL VICE SEGRETARIO GENERALE~~
~~(Dott. Sergio MUOLIBO)~~

La suesesa deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data 22 MAR 2007 e contestualmente comunicata ai Capigruppo ai sensi dell'art. 125 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

SI ATTESTA che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

27 GIU 2007

Il *[Signature]*
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
~~(Dott. Gianclaudio IANNELLA)~~

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 il giorno 27 GIU 2007.

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- E' stata revocata con atto n. _____ del _____.

BENEVENTO, li 27 GIU 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
~~(Dott. Gianclaudio IANNELLA)~~

Copia per

- SETTORE SEP
- SETTORE FINANZA E C.
- SETTORE _____
- Revisori dei Conti
- Nucleo di Valutazione

Conferenza Capigruppo

| | |
|-----------------|-------------------------|
| il _____ | prot. n. <u>ES 4534</u> |
| il <u>10/22</u> | prot. n. <u>11.6.07</u> |
| il <u>5/9/2</u> | prot. n. _____ |
| il <u>5</u> | prot. n. _____ |
| il <u>2h</u> | prot. n. _____ |