



**Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale
PORTO DI BRINDISI**

**RIQUALIFICAZIONE DELLA STAZIONE MARITTIMA LATO MARE
NONCHÉ DEI PROSPETTI E COPERTURE DEGLI UFFICI
PROSPICIENTI PIAZZA VITTORIO EMANUELE II
CUP H89G15000200005**

IL DIR. DEL DIPARTIMENTO TECNICO: Ing. Francesco DI LEVERANO	IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Francesco DI LEVERANO	IL PROGETTISTA: Arch. Fabio CALABRESE	<input type="checkbox"/> PROGETTO DI FATT. TEC - ECON.
IL COORD.RE SICUREZZA: Arch. Fabio CALABRESE	IL DIRETTORE DEI LAVORI:	L'IMPRESA:	<input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO DEFINITIVO
ELABORATO:			<input type="checkbox"/> PROGETTO ESECUTIVO
RELAZIONE GENERALE E SPECIALISTICA			<input type="checkbox"/> PERIZIA DI VARIANTE
ELABORATO N.:			A
NOME FILE: Elab. A - Relazione generale e spec.pdf	DATA EMISS.: Febbraio 2018	DATA REV. 1: Maggio 2019	DATA REV. 2:
		DATA REV. 3:	SCALA: -
ANNOTAZIONI:		VISTI E APPROVAZIONI:	



**RIQUALIFICAZIONE DELLA STAZIONE MARITTIMA LATO MARE NONCHÉ DEI PROSPETTI E
COPERTURE DEGLI UFFICI PROSPICIENTI PIAZZA VITTORIO EMANUELE II**

CUP H89G15000200005

RELAZIONE GENERALE E SPECIALISTICA

INDICE

1. Premessa.....	2
2. Localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento.....	2
3. Descrizione dello stato di fatto	3
4. Descrizione dell'intervento	5
5. Durata dei lavori.....	7
6. Importo dei lavori e Quadro economico di progetto	7
7. Indagini preliminari.....	8
8. Studio di prefattibilità ambientale dell'intervento	8



1. Premessa

L'immobile in questione, attuale sede dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale (in precedenza Autorità Portuale di Brindisi) e di altre Amministrazioni che operano nel porto di Brindisi, richiede degli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, in quanto presenta all'esterno rilevanti segni di degrado e di usura.

Per quanto sopra evidenziato, la soppressa Autorità portuale di Brindisi aveva portato a termine degli interventi mirati a salvaguardare il fabbricato in oggetto, consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture e nella ristrutturazione della facciata lato città (est).

La stessa Amministrazione, con Decreto Commissariale n. 226 del 29.12.2014, approvava il progetto preliminare dei "*Lavori di completamento della ristrutturazione del prospetto lato Mare dell'ex Stazione Marittima*", redatto dall'arch. Fabio Calabrese, dell'Area tecnica dell'Ente, per l'importo complessivo di € 500.000,00.

Il suddetto progetto ha anche ottenuto il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto, rilasciato ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2337 del 13.02.2015, successivamente rettificato nota prot. n. 1518 del 10.11.2015.

Prima di giungere alla definizione della progettazione definitiva–esecutiva dei lavori e dare, quindi, avvio alla loro esecuzione, l'Amministrazione, con l'approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche 2016-2018, avvenuta con Delibera del Comitato Portuale n. 1/2016 del 05.02.2016, decideva di estendere detto intervento anche alla restante parte dell'edificio, prospiciente Piazza Vittorio Emanuele II, a completamento della ristrutturazione esterna dell'intero fabbricato in questione.

In tal senso, il Dipartimento Tecnico dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale ha, dapprima, redatto il progetto di Fattibilità Tecnica – Economica dei lavori in oggetto, approvato dall'Amministrazione con Determina del Presidente n. 49 del 17.03.2017, ed ha, quindi, sviluppato la presente soluzione progettuale.

2. Localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento

L'immobile oggetto dell'intervento, sede degli uffici di Brindisi dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale e di altre Amministrazioni che operano nel porto di Brindisi, è localizzato in area demaniale portuale, in prossimità del centro cittadino, prospiciente lo specchio acqueo del Seno di Levante (si veda *l'elaborato grafico Tav.01*).

3. Descrizione dello stato di fatto

L'ex Stazione Marittima, la cui costruzione è stata completata nel giugno del 1940 (dato rilevato dalla Relazione sulla contabilità finale dei lavori – *Archivio di Stato di Brindisi, Genio Civile, 1° vers., classe III, Titolo III, busta 27, fascicolo 97*), è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di elementi porticati e ballatoi, i quali creano un gradevole gioco visivo, alternando a ampi spazi vuoti volumi interamente costruiti, in grado di fare apparire un edificio così lungo (complessivamente oltre 180 m) e imponente come una struttura leggera e permeabile visivamente.



Foto: Ex Stazione Marittima vista da banchina Montecatini (Seno di Levante) – Prospetto ovest.

Il piano terra dell'edificio in questione, grazie all'ampio porticato presente, è attraversato longitudinalmente da un tratto della viabilità carrabile di collegamento tra i varchi portuali di Piazza Vittorio Emanuele II (varco n. 7) e di Via Spalato (varco n. 9).

I diversi locali che insistono su tale livello, eccetto quelli in concessione al Corpo dei Piloti del Porto, sono prevalentemente destinati a depositi/magazzini ed a vani tecnici (CED, centrale idrica, centrale elettrica, vano quadri, ecc.).

Il primo piano, invece, è destinato esclusivamente ad uffici degli Enti operanti nel porto di Brindisi (Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale, Capitaneria di Porto e Sanità Marittima) e a sale di rappresentanza (sale riunioni e sala conferenze).

Al piano terra, come già innanzi citato, domina la presenza di un grande porticato, che si interrompe solo nella parte sud dell'edificio in questione, dove si sviluppa, in posizione più arretrata, un corpo di fabbrica, rivestito esternamente in pietra di Trani, per l'intera altezza del piano, e che è suddiviso in due blocchi dal summenzionato attraversamento carrabile (*si veda l'elaborato grafico Tav.01*).

Il primo piano è, invece, occupato da un "loggiate", che interessa il prospetto fronte mare per tutta la lunghezza, sul quale si affacciano, con costante regolarità, le ampie vetrate degli uffici e delle sale di rappresentanza (*si vedano gli elaborati grafici Tav.01 e Tav.02*).

Mentre, la parte dell'immobile che si affaccia su Piazza Vittorio Emanuele II è caratterizzata da una balconata che corre lungo tutto il perimetro del corpo di fabbrica.

Il fabbricato in questione, inoltre, ha delle coperture piane che, in funzione delle differenti altezze



interne dei locali sottostanti, sono disposte su diversi livelli e sono collegate tra loro mediante scalette metalliche.

L'edificio presenta tutti gli elementi murari esterni del piano terra e del primo piano, compresi i pilastri, rivestiti da lastre di pietra di Trani, per i primi 2,00 metri di altezza, e da un rivestimento plastico, tipo graffiato, nella parte superiore (*si veda l'elaborato grafico Tav.02*). Solo in corrispondenza del muro esterno che perimetra gli uffici che si affacciano sul loggiato del primo piano, il rivestimento lapideo è leggermente più basso ed è realizzato da lastre di pietra di Trani inserite tra due fasce di marmo di colore verde scuro (tipo verde Alpi).

In più punti delle facciate dell'immobile in questione sono evidenti segni di deterioramento, causati dal tempo e da infiltrazioni oltre a quelli lasciati da diversi interventi manutentivi che si sono susseguiti negli anni sull'edificio, i quali rendono visibilmente i prospetti poco armoniosi nel loro complesso.

In particolar modo, sul prospetto fronte mare, sono visibili delle fessurazioni verticali su diversi pilastri, del piano terra e del primo piano, che coinvolgono anche il rivestimento lapideo di base degli stessi elementi strutturali.

Anche la ringhiera metallica, che perimetra l'intero ballatoio del primo piano, superficialmente appare alquanto rovinata dalla ruggine, e con la presente soluzione progettuale sono state opportunamente previste delle attività volte al suo recupero, in quanto, per la presenza dei cancelletti di imbarco che si intervallano su di essa con cadenza regolare, può considerarsi uno dei pochi elementi rimasti che rammenti l'originaria destinazione del fabbricato in oggetto.

I prospetti, inoltre, sono interessati dall'attraversamento di varie canaline e cavi di impianti elettrici, attivi e non, nonché dalla presenza di diverse installazioni, come pompe di calore, tubazioni, antenne, anelli, staffe metalliche, ecc., delle quali alcune, non essendo più in uso o funzionanti, risultano in evidente stato di abbandono e di degrado costituendo possibili fonti di infiltrazioni oltre che elementi di disturbo estetico - visivo.

In considerazione di quest'ultime interferenze rilevate, con il presente progetto, si è ritenuto opportuno prevedere la rimozione di tutte le dotazioni impiantistiche non più funzionanti nonché delle installazioni in disuso, e, ove possibile, l'incasso nella muratura o la mascheratura degli impianti ancora attivi, il cui spostamento in altra sede risulterebbe piuttosto difficoltoso ed oneroso.

Recentemente l'immobile di cui trattasi è stato oggetto di interventi di riqualificazione per il recupero di parte dei locali esistenti al piano terra ed al primo piano nonché di interventi per il rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture e per la ristrutturazione della sola facciata esposta ad est (lato città).

Inoltre, tramite il servizio di manutenzione dell'Ente, nei scorsi mesi di ottobre e novembre, sono



stati effettuati degli interventi urgenti di messa in sicurezza di alcuni dei suddetti pilastri, al fine di tamponare situazioni di possibile pericolo per l'utenza portuale; consistenti nella rimozione dell'intonaco e del calcestruzzo distaccato e successiva ricostruzione dello stesso previo trattamento del ferro d'armatura e nella incamiciatura con fascette in poliestere del rivestimento lapideo di base.

4. Descrizione dell'intervento

Tale progetto si pone come completamento dell'intervento di ristrutturazione delle coperture e della facciata lato città della ex Stazione Marittima, portato a termine dalla soppressa Autorità portuale, ma soprattutto si colloca nel più vasto programma di interventi volti alla riqualificazione del lungomare Regina Margherita, posto già in essere dall'Amministrazione Comunale di Brindisi e dalla stessa Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Meridionale.

Pertanto, la soluzione progettuale qui adottata, come raffigurata negli elaborati grafici allegati, prevede sostanzialmente la ristrutturazione dei restanti prospetti dell'ex Stazione Marittima, includendo nell'intervento in questione anche le superfici esterne di murature, di pilastri e degli intradosso dei solai che si sviluppano nella zona porticata del piano terra (*si vedano gli elaborati grafici Tav.05 e Tav.06*).

In considerazione dello stato di conservazione in cui versa oggi l'immobile, le lavorazioni che sono state previste nel presente progetto consistono essenzialmente nel risanamento e, ove necessario, nel consolidamento degli elementi strutturali deteriorati, nella rimozione e bonifica dal prospetto da installazioni impiantistiche inutilizzate e superflue, nel recupero della pavimentazione e della ringhiera del ballatoio del primo piano, nella sostituzione di alcuni infissi esterni, nella ripresa e pulizia del rivestimento lapideo e nella tinteggiatura finale delle superfici murarie.

Di seguito si riporta l'elenco dettagliato di tutti gli interventi da realizzarsi:

- rimozione degli elementi e delle installazioni (quali antenne, staffe, anelli, ecc.), e degli impianti (pompe di calore o cavi) ivi collocati e inutilizzati e/o non più funzionanti;
- razionalizzazione degli impianti attivi presenti sui prospetti oggetto di intervento e, ove fosse possibile, successiva mascheratura degli stessi mediante incasso nella muratura o in apposite canaline;
- risanamento degli elementi strutturali in c.a. deteriorati, mediante asportazione totale del calcestruzzo degradato e privo di coerenza con il sottofondo tramite spicconatura, idropulitura e/o sabbiatura (sino al raggiungimento dello strato di cls con caratteristiche di buona solidità ed omogeneità e comunque non carbonato), spazzolatura dei ferri d'armatura ed eventuale integrazione attraverso la saldatura di monconi, trattamento protettivo degli stessi mediante l'applicazione di due mani di un prodotto bicomponente a base cementizio-polimerica, inibitore di corrosione (senza alterare in alcun modo l'aderenza tra la malta di ripristino e le armature trattate) e ripristino volumetrico e strutturale con malta cementizia pronta all'uso per riprese e stuccature a



spessore, tixotropica, fibrinforzata con microfibre sintetiche e priva di componenti metallici;

Sui pilastri maggiormente degradati, si prevede di effettuare il ripristino volumetrico del calcestruzzo rimosso, mediante l'applicazione di malta premiscelata colabile ad alta resistenza, con fibre di polipropilene, previa predisposizione di casseforme a perfetta tenuta intorno ai pilastri;

- pulizia del rivestimento lapideo in pietra di Trani delle murature, dei pilastri e dei corpi scala, compresa la sostituzione completa degli elementi rotti con elementi di pari fattura e spessore;
- rifacimento della pavimentazione di alcuni tratti di marciapiede, per una superficie complessiva di mq 375,00 (*per le aree d'intervento si veda Tav.01*), mediante la demolizione della vecchia pavimentazione, lo smontaggio e successivo riposizionamento del cordonato, ripristino del massetto di sottofondo e pavimentazione finale con mattoni in cls, di analoga fattura di quelli esistenti;
- levigatura e lucidatura della pavimentazione del ballatoio del primo piano, realizzata in marmette di cemento a graniglia di colore verde;
- ripristino di parti di intonaco, previa spicconatura, raschiatura e la pulizia delle superfici murarie da quello ammalorato;
- tinteggiatura delle superfici murarie, mediante preparazione del supporto, con spazzolatura e pulitura della superficie, stesura del fondo fissante, ancorante ed isolante, a base di silicato di potassio ed inerti minerali, e successiva posa di rasato a base di silicato di potassio e farina di quarzo, dello stesso colore a quello presente attualmente (da concordare con la D.L. previe specifiche indicazioni della Soprintendenza competente);
- sostituzione di dei vecchi infissi esterni in alluminio, presenti al piano terra del corpo di fabbrica posto a sud dell'edificio, sia sul fronte mare (finestre: n.1 di m 2,10x0,7; n.1 di m 1,20 di diametro; porte: n. 4 di m 2,10x2,50, n.1 di m 1,25x2,50) e sia lato interno (finestre: n. 1 di m 2,10x0,70 n.1 di m 1,20 di diametro; n.1 infisso vano contatore di m. 2,20x1,20) ed al primo piano (n. 7 di m 3,00x3,50, relativi agli uffici di Capitaneria e Sanità Marittima) con serramenti in profilati di alluminio preverniciati con polveri epossidiche, di analoghe dimensioni e dello spessore minimo di 55 mm a taglio termico, con setti intermedi di poliammide rinforzato e montanti rinforzati dello spessore massimo di 105 mm, con spessore massimo per vetrocamera di 30 mm, ad una o più ante, completi di vetrocamera 4/12/4, coprifili, guarnizioni in EPDM, cerniere e meccanismo di chiusura;
- sostituzione di dei vecchi infissi esterni in alluminio, presenti al piano terra del corpo di fabbrica posto a sud dell'edificio, fronte interno (porte n. 3 di m2,10x2,50 e n. 1 di m 1,40x2,25) con serramenti per esterni, di analoghe dimensioni, con battenti in acciaio in doppia lamiera da 15/10 zincata a caldo verniciata a base di polivinilcloruro, spessore totale 45 mm, con rinforzo interno ed isolamento in lana minerale, telaio in acciaio zincato a caldo da 2,5 mm di spessore con guarnizione di battuta in EPDM su tre lati, posti in opera compresi di serratura incassata, corredo di maniglie in materiale sintetico, rostro di sicurezza in acciaio e 2 cerniere;
- riparazione dei serramenti in alluminio, relativi agli uffici amministrativi dell'AdSP MAM, mediante la sostituzione delle ferramenta di sostegno e chiusura, sostituzione delle guarnizioni, ripristino sigillature e rimessa in quadro degli infissi;



- recupero della ringhiera metallica esistente al primo piano, mediante rimozione degli elementi superflui (grigliati), sostituzione di alcuni elementi deteriorati non più recuperabili con altri di nuova fattura e zincati, pulizia della stessa con l'ausilio di spazzole metalliche, stuccatura con stucco sintetico, posa di fondo antiruggine e verniciatura finale del colore indicato dalla D.L. (previe specifiche indicazioni fornite dalla Soprintendenza competente).

5. Durata dei lavori

Per il completamento dell'intervento in questione è stata prevista una durata dei lavori pari a 360 giorni naturali e consecutivi.

Per la successione temporale delle varie fasi lavorative necessarie, si rimanda all'apposito elaborato "Cronoprogramma dei lavori", allegato al presente progetto.

6. Importo dei lavori e Quadro economico di progetto

Per la realizzazione dell'intervento in oggetto è stata stimata una spesa complessiva dei lavori di **€ 748.610,73**, così ripartita nelle singole categorie:

1. Demolizioni e rimozioni	€	105.912,23
2. Ripristini, rifacimenti ed opere di finitura	€	499.276,77
3. Manufatti metallici ed infissi.....	€	65.187,46
4. Spostamento impianti.....	€	18.030,65
5. Costi della sicurezza (Oneri indiretti della sicurezza)	€	<u>60.203,62</u>
Importo a base d'asta	€	748.610,73

In tale importo sono compresi **€ 210.478,88** di costo della manodopera ed **€ 11.261,75** per Oneri diretti della sicurezza (di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii).

In funzione dell'importo dei lavori innanzi indicato ne scaturisce il seguente Quadro Economico di progetto:

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

A. Importo dei lavori a corpo a base d'asta	€	688.407,11
B. Oneri per la sicurezza (non soggetti al ribasso)	€	60.203,62
C. Importo per la progettazione esecutiva (soggetto al ribasso)	€	28.170,00
Importo totale a base d'asta.....	€	776.780,73
D. Somme a disposizione dell'Amministrazione	€	<u>123.219,27</u>
Importo totale del Progetto	€	900.000,00



7. Indagini preliminari

Considerato che l'intervento in questione trattasi di mera ristrutturazione esterna dell'edificio in questione, che non prevede la realizzazione di lavori di scavo ed alcun genere di opere aggiuntive o che ne modificano la struttura esistente, non si ritiene necessario eseguire preliminarmente all'avvio dei lavori alcun tipo di indagine (geologica, geotecnica, archeologica, ecc.).

Si è ritenuto, comunque, opportuno effettuare delle indagini conoscitive sullo stato di conservazione delle strutture portanti dell'edificio oggetto dell'intervento di riqualificazione, al fine di individuare l'intervento di risanamento più appropriato per le strutture in calcestruzzo armato deteriorate.

Infatti, con Determina del Presidente n. 77 del 21.07.2017 è stata affidata alla Società Tecnoprove Srl, di Ostuni (BR), l'esecuzione di prove sugli elementi strutturali dell'ex Stazione Marittima, i cui esiti della campagna d'indagine condotta, comprensiva di elaborati grafici e rilievi fotografici, sono contenuti nel rapporto di prova CDN32/17 acquisito agli atti, con nota prot. n.10032 del 09.10.2017.

8. Studio di prefattibilità ambientale dell'intervento

Trattandosi di immobile appartenente ad un Ente pubblico territoriale (*art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*) nonché per il valore storico culturale dell'edificio e soprattutto del contesto urbanistico in cui lo stesso è inserito, preliminarmente alla realizzazione dell'intervento di che trattasi, è necessario che la soluzione progettuale qui adottata sia sottoposta a valutazione dal punto di vista estetico – paesaggistico.

Per tale ragione, il progetto preliminare dei "*Lavori di completamento della ristrutturazione del prospetto lato Mare dell'ex Stazione Marittima*" (come il precedente progetto dei "*lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione e ristrutturazione del prospetto prospiciente la città della ex Stazione Marittima*") è stato sottoposto, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004, al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto, la quale ha rilasciato il proprio nulla osta, con nota prot. n. 2337 del 13.02.2015 (acquisita al protocollo dell'Autorità portuale in data 25.02.2015 al n. 01750), successivamente rettificato con nota prot. 1518 del 10.11.2015 (acquisita agli atti con prot. n. 10489 del 12.11.2015).

Considerato che la presente proposta progettuale trattasi di una estensione degli interventi già previsti nel summenzionato progetto preliminare, anche per quella parte di edificio precedentemente esclusa dai lavori, si ritiene, comunque, opportuno acquisire il nullaosta a procedere da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio competente, prima di dare avvio alle opere.

L'intervento sostanzialmente si configura in un'opera di ristrutturazione edile, volta al recupero, dal punto di vista funzionale ed estetico dei prospetti dell'ex Stazione Marittima di Brindisi.



Chiaramente, trattandosi di un lavoro la cui entità risulta non rilevante, l'intervento in questione non comporterà particolari condizionamenti di carattere ambientale, quali ad esempio l'inquinamento acustico o l'inquinamento atmosferico.

Solo la fase di cantiere sarà interessata dalla produzione materiali di scarto, quali installazioni non utilizzate ed apparecchiature fuori uso, rimosse dalla facciata, ed inerti, provenienti dalla demolizione di intonaci o di piccole parti murarie.

I materiali così prodotti dalle attività di rimozione e di demolizione saranno rifiuti e come tali dovranno essere gestiti, in conformità alle norme vigenti in campo ambientale, e smaltiti, previa caratterizzazione, in una discarica o presso impianti di recupero, conformemente a quanto prescritto dal D.Lgs. n. 36/2003 e dal D.Lgs. n. 152/2006.