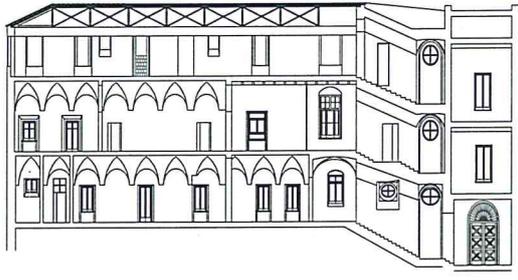


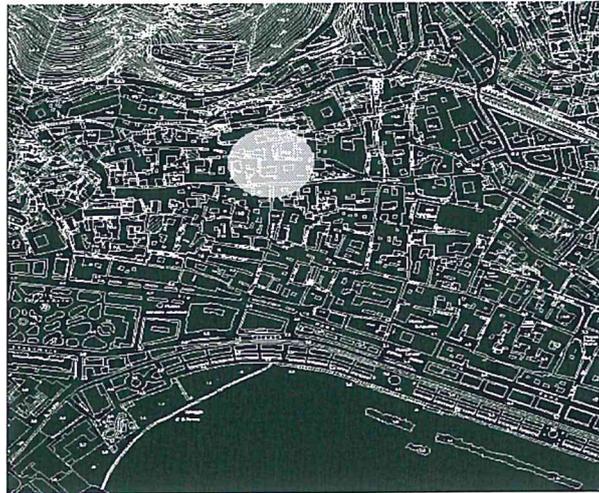


A



AGGIORNAMENTO	Data		pos. arch.	
	08/02	2017		
OGGETTO	Patrimonio Comunale – Atto di indirizzo Delibera di G.C. n. 365 del 24/11/2016 COMPLESSO EX CONVENTO SANTA SOFIA adeguamento complesso Santa Sofia			
ELABORATO	RELAZIONE - Quadro economico - Documentazione fotografica - Stralcio planimetria della zona - Piante dei vari livelli rapp. 1:200			
PROGETTISTA	arch. Antonio Carluccio Funzionario del Settore OC.LL.PP. collaboratori: ing. Vito Galderisi geom. Michele Landi			
IL COORDINATORE	avv. Aniello Di Mauro			

COMPLESSO MONUMENTALE DI SANTA SOFIA

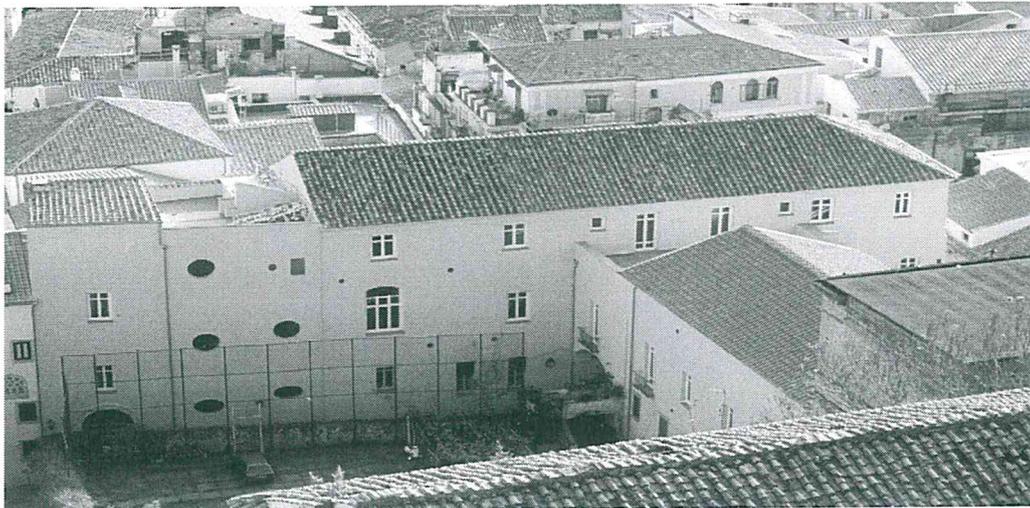


Il **complesso monumentale di Santa Sofia**, situato a Salerno in piazza Abate Conforti, è stato realizzato alla fine del X secolo quale primo convento dell'Ordine Benedettino dedicato a Santa Sofia, da cui prende il nome. Nel 1309 divenne sede delle monache benedettine provenienti dal monastero di San Liberatore che vi rimasero fino al 1589, anno in cui si trasferirono nel monastero di san Giorgio. In seguito il monastero passò ai gesuiti che vi rimasero fino al 1778 quando fu ceduto ai padri carmelitani dal Papa Clemente IX. Nel 1807 per decreto napoleonico il convento fu soppresso e divenne sede del Tribunale Civile e nel 1938 divenne scuola statale.

Il complesso, dopo un lungo periodo di abbandono, è stato ristrutturato nell'ambito del programma URBAN Salerno (1994 - 1999) e attualmente è utilizzato quale sede per la realizzazione di eventi, mostre, spettacoli e manifestazioni.

L'edificio si sviluppa su n. 3 livelli con una superficie utile complessiva, con esclusione dell'aula culturale, di circa mq. 1600,00 .





Il monastero di "Santa Sofia" costituisce un complesso di estrema rilevanza e notevolissima connotazione in termini di identità culturale. Il suo recupero rientra nell'opera di risanamento del Centro Storico di Salerno, avvenuto in esecuzione del Programma Integrato Comunitario (P.I.C. URBAN).

Non è ben accertata l'epoca di fondazione del monastero, in quanto le fonti documentali si prestano ad interpretazioni diverse: il riferimento cronologico più antico è da attribuirsi al 1026 d. C..

L'ubicazione del convento e della Chiesa è nell'area detta "nova civitas", così definita già nel corso del IX secolo, per la presenza della regia di Guaiferio, che determinò un incremento urbano, con la realizzazione del palazzo principesco e con la cappella annessa al "San Massimo" poco lontano dal "Santa Sofia".

Le vicende costruttive del monastero si ricollegano a quelle di altre fondazioni monastiche e chiesastiche, che sin dal IX secolo, tendono ad incrementarsi grazie a lasciti ed a donazioni gentilizie, per poi interagire, successivamente, con gli enti religiosi, fino all'assorbimento di essi per la maggior capacità di espansione abbaziale.

La dedicazione del monastero a Santa Sofia, sembrerebbe essere derivata, dalla chiesa di Santa Sofia di Benevento, ma idealmente collegata alla chiesa imperiale di Costantinopoli. Il modello della chiesa orientale, il cui culto per Santa Sofia era fortemente sentito, era certamente noto per le conoscenze dirette di viaggio rappresentando per tutti "illustrissima espressione insuperata dell'attività edificatoria di un principe".

Con l'avvento normanno, che determina l'incremento dell'urbanizzazione in altra zona della città, qual è l'"Horto Magno", il monastero di "Santa Sofia" subisce il decadimento di quell'area, completamente degradata.

Differenti ordini religiosi hanno avuto la loro sede nel complesso determinando il fulgore o la decadenza della struttura stessa.

Nel XVI secolo l' incisiva presenza dell'ordine dei Gesuiti risulta determinante per radicali trasformazioni, anche urbanistiche che si concretizzano in quell'area.

I padri carmelitani tennero il convento fino alla soppressione degli ordini religiosi ed il "Santa Sofia" come tutti gli altri complessi monastici fu abbandonato e rimase successivamente nell'uso del Comune di Salerno.

L'edificio fu recuperato ad un nuovo uso sociale, ad una funzione utile alla nascente organizzazione civile della città ed adibito a sede del Tribunale Civile fino al 1938, successivamente fu destinato a Pubbliche scuole Secondarie.

Descrizione della struttura

Il complesso conventuale di "Santa Sofia" è ubicato nella zona alta del centro storico di Salerno a circa 39 metri sul livello del mare; affaccia a Nord sulla via Trotula de Ruggiero, allungandosi a Sud con un unico ambiente, fino alla via Tasso.

A causa della pendenza del sito, gli accessi al complesso, ubicati sulla via Trotula de Ruggiero, raggiungono livelli diversi. Uno è posto alla quota del piano terra (0,00), da cui si diparte un atrio e un locale prospiciente il cortile che separa il monastero dalla chiesa (-5,77); l'altro, posto all'estremità Ovest del complesso, consente l'ingresso alla quota del primo piano del corpo centrale (+3,40). L'accesso al complesso può avvenire anche da Piazza Abate Conforti attraverso il cortile comune che pone in comunicazione con lo scalone centrale ed, attraverso una rampa per disabili, all'impianto ascensore

Il complesso monastico ha una forma rettangolare con due bracci perpendicolari. Il nucleo centrale si sviluppa su quattro livelli, seguendo l'orografia del terreno. Il corpo a Sud presenta al primo piano il suo massimo sviluppo ed è collegato con il campanile e con la chiesa dell'Addolorata, mentre al secondo piano ha una superficie più ridotta. Il corpo a Nord, che supera, mediante un cavalcavia, la via Trotula de Ruggiero, è articolato su due piani, è tipologicamente caratterizzato da grandi ambienti disimpegnati da una sorta di corridoio di grandi dimensioni, ed affaccia su un'ampia corte.

Il corpo centrale dove sono localizzati gli ingressi, presenta una scala a tre rampe, coperta con volte a botte unghiate e crociere sui pianerottoli. Gli ambienti del primo e del secondo piano sono coperti con volte a schifo, mentre i lunghi saloni sono coperti con volte a botte lunettata; al terzo piano, infine, il corpo presenta un unico ambiente con apertura sui due lati. La sala è controsoffittata e nasconde alla vista la copertura; costituita da capriate metalliche poggianti su un cordolo in cemento armato.

L'ex Convento di "Santa Sofia" è stato ristrutturato in attuazione del programma di risanamento dell'intero centro storico di Salerno, minacciato dall'abbandono e dal degrado ambientale susseguitisi al sisma del 1980.

Tale programma ha rappresentato una delle priorità programmatiche più rilevanti per la civica amministrazione. In piena coerenza con le linee del documento programmatico redatto dall'architetto Oriol Bohigas, incaricato della redazione del nuovo P.R.G., venne elaborato dal Comune di Salerno il programma integrato Urban (approvato con delibera G.M. n. 2407 del 26 settembre 1994) che individuava nel Centro Storico l'area dell'intervento.

Con decisione della Commissione n. C (96)890 del 30 aprile 1996, Salerno venne inserita tra le 13 città ammesse al contributo (divenute in seguito 16), per un importo di circa 35 miliardi di lire cofinanziati dall'U.E. (FESR e FSE) e dallo Stato.

Nell'ambito del progetto di recupero urbano l'ex convento di "Santa Sofia" è stato inserito in un insieme di misure denominate "sostegno al potere decisionale". Con la presente misura si è perseguito l'obiettivo di favorire l'integrazione e l'associazionismo locale, potenziando e riqualificando l'azione dell'ente locale. E' stato creato un centro polivalente con funzioni ricreative, culturali, di promozione dell'associazionismo, di aggregazione polivalente ed altre iniziative di carattere sociale e culturale.

Come innanzi detto, l'edificio è agibile e dotato di impianti idrici e elettrici a norma nonché di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Descrizione stato di fatto e interventi

La struttura non necessita di particolari interventi manutentivi se non quelli indicati nell'allegato elenco . Gli interventi previsti, si rendono indispensabili solo per una diversa e specifica attività qualora si rendesse necessaria, e riguardano principalmente gli impianti tecnologici quali impianti elettrici, antifurto e videosorveglianza. Si rende necessaria una manutenzione straordinaria o sostituzione di alcuni infissi esterni posizionati principalmente sul lato sud. Mentre altri infissi richiedono una semplice revisione con sostituzione delle scossaline esterne (rompigoccia).

L'importo complessivo degli interventi ordinari e straordinari è stato quantificato in € 88.000,00 iva esclusa così suddivisi :

LAVORI

A) categorie lavori

1. infissi
2. pavimentazione
3. pitturazione
4. revisione impianti e deumidificazione

QUADRO di SPESA

A) IMPORTO TOTALE LAVORI preventivato	€	88.000,00
B) SOMME per IVA 10 %	€	8.800,00
Sommano	(A+B)	€ 96.800,00

ULTERIORI ONERI (IMPREVISTI)

N.B. l'immobile è soggetto al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) pertanto per i solo lavori straordinari da eseguire in relazione alla normativa suddetta, il soggetto proponente dovrà presentare il progetto di adeguamento alla competente soprintendenza per l'opportuna approvazione;

Elenco computo di massima lavori interventi ordinari e straordinari

	categorie adeguamento complesso Santa Sofia	U.M.	Quantità	Prezzo	Importo
1	SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI				
	Sostituzione infissi E.18.30.40 Invetriate esterne in legno e alluminio fisse o con parti apribili con o senza sopra-luce fisso o apribile ad una o più ante.....				
	sommano	Circa mq	60	€ 256,26	€ 15 375,60
2	REVISIONE INFISSI ESTERNI				
	NP revisione completa* infissi esterni in legno (piano 3 finestra bagni piano 1 e 2 esterni sud e nord)				
	sommano	Circa mq	80	€ 65,16	€ 5 212,80
3	REVISIONE INFISSI INTERNI				
	NP revisione semplice* infissi interni in legno (porte interne piano 1 e 2)				
	sommano	Circa mq	80	€ 43,44	€ 3 475,20
4	PAVIMENTAZIONE LEVIGATURA E TRATTAMENTO PARQUET e COTTO				
	NP Rimozione di moquette, linoleum e collanti (piano 1 e 2 stanza 3 piano)	Circa mq	500	€ 5,00	€ 2 500,00
	NP Lamatura e sistemazione di pavimento in parquet (piano 3)	Circa mq	500	€ 16,00	€ 8 000,00
	NP Levigatura e sistemazione pavimentazione in cotto (piano 1 e 2 stanza 3 piano)	Circa mq	850	€ 10,00	€ 8 500,00
	sommano				€ 19 000,00
5	DEUMIDIFICAZIONE				
	R.05.60.62 Risanamento di paramenti murari con problemi di umidità, mediante applicazione in due mani date a pennello di tampico di malta speciale antisale a base di calce idraulica, silice con granulometria chiusa fino a 800 micron e speciali additivi ricchi di solfati che reagiscono chimicamente a contatto con l'umidità delle murature, determinando così una cristallizzazione attiva in profondità e garantendo potere osmotico e naturale inibizione ai sali idrosolubili provenienti dall'umidità della muratura oggetto del trattamento; spessore minimo di 3,00 mm in due mani. (scale 1 piano 2 piano muri bagni 2 piano terrazzo esterno 3 piano)				
	sommano	Circa mq	110,00	€ 78,60	€ 8 646,00
6	PITTURAZIONE INTERNA				
	E.21.20.30 Tinteggiatura con pittura lavabile in resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, compresi il tiro in alto ...E.21.20.30.a A base di resine viniliche				
	sommano	Circa mq	500,00	€ 10,57	€ 5 285,00
7	REVISIONE IMPIANTO ELETTRICO* e VETTORI MECCANIZZATI				
	ADEGUAMENTO IMPIANTI al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37...				
	sommano	a corpo			€ 10 000,00
8	REVISIONE IMPIANTO VIDEO SORVEGLIANZA E ANTINTRUSIONE*				
	sommano	a corpo			€ 5 436,00
9	REVISIONE IMPIANTO ANTINCENDIO*				
	ADEGUAMENTO IMPIANTI al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37..				
	sommano	a corpo			€ 5 000,00
10	PITTURAZIONE ESTERNA FACCIATE				
	E.21.20.40 Tinteggiatura con smalti murali, data a rullo o a pennello, su pareti o soffitti, con due strati a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte...				
	sommano	Circa mq	1000,00	€ 10,57	€ 10 570,00
	IMPORTO TOTALE				€ 88.000,00

Allegati :

- Documentazione fotografica;
- Stralcio della planimetria della zona;
- Stralcio del P.U.C.;
- Piante dei vari livelli;
- Studio e valutazione di massima canone.



REVISIONE impianto di video sorveglianza antintrusione e antincendio





pittura facciate





Pavimentazione



Documentazione fotografica

Ala del 1° livello



Ala del 2° livello



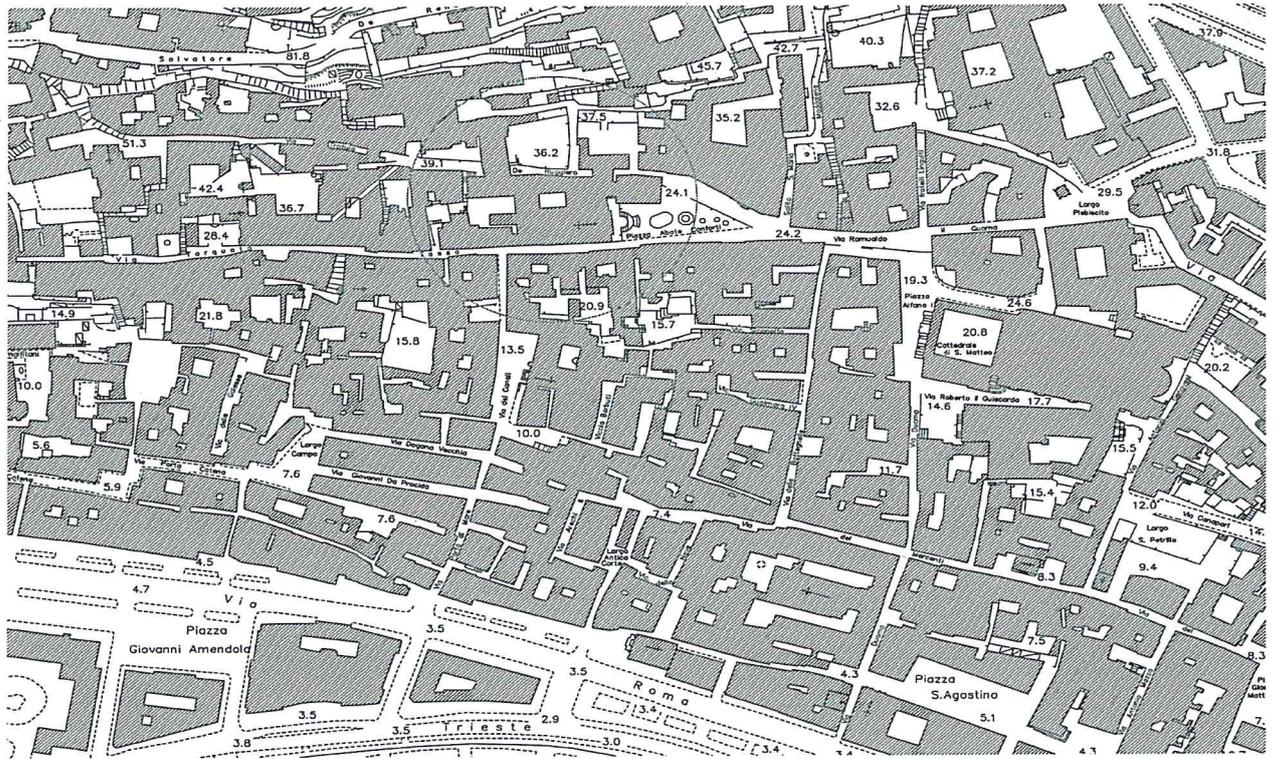
Ala nord



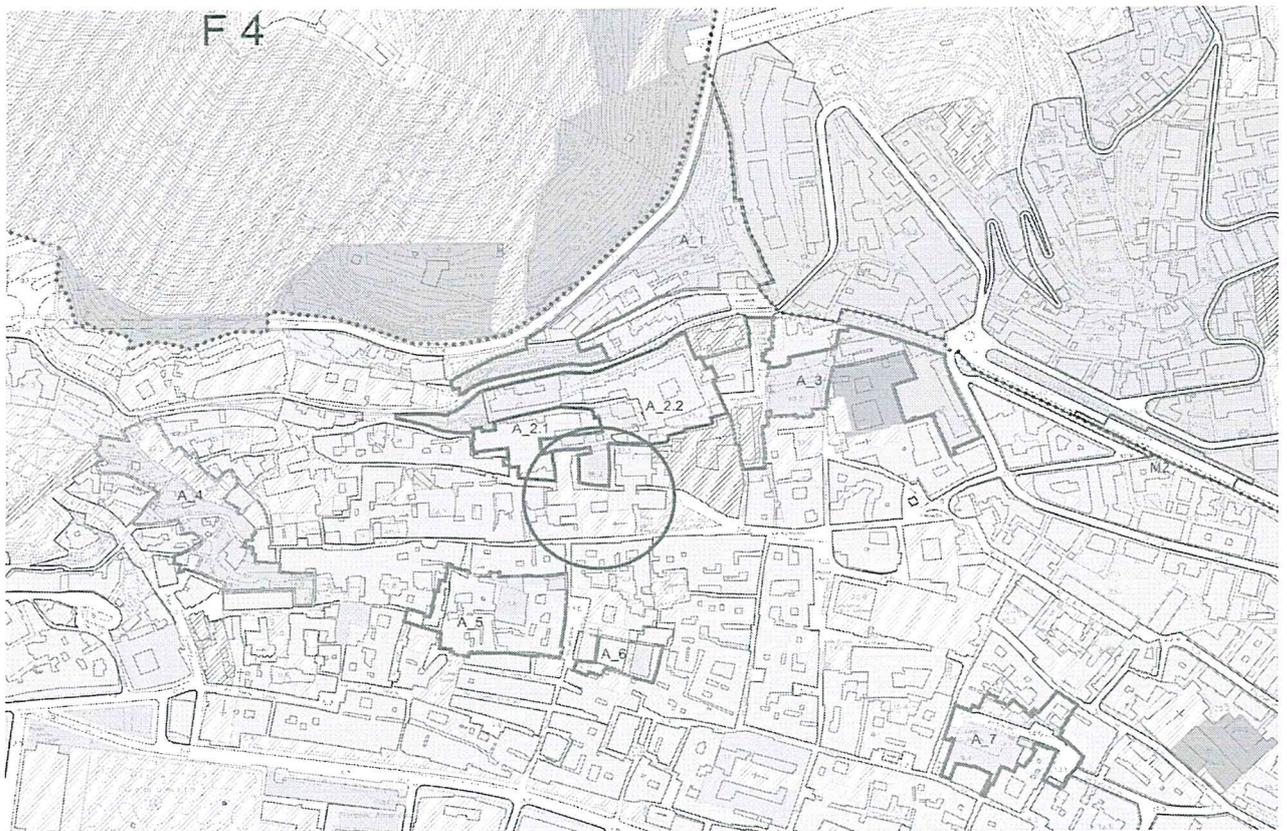
Salone 3° livello

Localizzazione





Stralcio planimetria generale



Stralcio P.U.C.

ZONA OMOGENEA E_n - Attrezzature di Interesse generale

	attrezzature varie di progetto
	attrezzature varie esistenti
	attrezzature portuali - nautiche

STANDARD

Attrezzature pubbliche di Interesse locale

Esistente	Progetto	
		attrezzature scolastiche
		attrezzature di Interesse comune
		verde attrezzato e sport
		parcheggi
		parcheggi interrati

Attrezzature pubbliche di Interesse generale

Esistente	Progetto	
		parchi urbani e territoriali
		scuole superiori all'obbligo
		attrezzature sanitarie e ospedaliere

ALTRE DESTINAZIONI

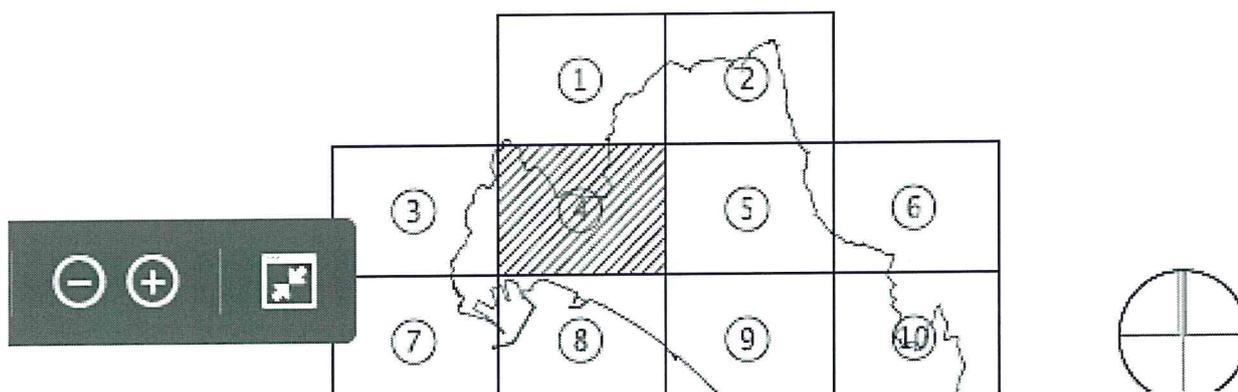
	Verde di rispetto ambientale
	Arenille

INFRASTRUTTURE

	Stradale
	Ferroviana
	Stazioni della metropolitana
	Proposta di ambito da stralciare dal P.R.T.C.

LOCALIZZAZIONI

	Nuovi Porti
	Serbatol
	Sito per la ricezione di segnali radiotelevisivi e di telefonia mobile



Normativa delle zone F estratto:

Capo VII: Normativa delle zone F Art.123. Generalità 123.01. E' noto come molti interventi, prefigurati dall'attività di pianificazione di questi anni, siano già stati realizzati, altri siano in itinere, per altri ancora si siano determinate le necessarie condizioni di compatibilità amministrativa ed economica. La gran parte delle prime realizzazioni ha riguardato la riorganizzazione di spazi pubblici e la creazione delle infrastrutture necessarie a sostenere le decisioni di sviluppo strategico della città. Il PUC conferma ed organizza le scelte di infrastrutturazione già operate, determinando le premesse per una buona e flessibile gestione delle attrezzature esistenti e perché quelle da realizzare siano perfettamente inserite nella programmazione urbana. E' appena il caso di segnalare come alcuni degli interventi elencati negli articoli seguenti rivestano un'importanza basilare per il futuro di Salerno. I nuovi porti, il sistema pubblico-privato di parchi naturali ed attrezzati, le attrezzature di interesse collettivo previste, sono la premessa ineludibile per confermare e rilanciare l'immagine di città attraente e realmente competitiva che Salerno ha assunto in questi anni. In coerenza con le più recenti disposizioni in materia di finanza di progetto, si prefigura – per la realizzazione e gestione di tutte le opere pubbliche – la possibilità dell'intervento dell'imprenditoria privata. A tal fine sembra opportuno – e il PUC ne pone le premesse – prevedere che, sin dalla fase dell'ideazione, i progetti contengano i presupposti di redditività necessari al concorso del capitale privato. A tal fine, è affidato al progetto dell'intervento la definizione dei parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso specifiche e complementari, nonché la creazione e/o l'aumento delle volumetrie edilizie. Art.124. Ambito di applicazione 124.01. Le zone omogenee "F", conformemente alle disposizioni del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale. 124.02. Esse individuano, altresì, le attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico. 124.03. Stante la diversità delle destinazioni assegnate alle varie zone F, negli articoli seguenti vengono fornite specifiche indicazioni

Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali 131.01. Attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2, D ed E della presente normativa. 131.02. Potranno prevedersi, per incrementare la quantità e qualità dei servizi e delle attrezzature, nuove superfici e volumetrie, anche con destinazioni d'uso complementari a quelle svolte, di tipo pubblico o di fruizione pubblica, anche a gestione privata, di natura terziario-direzionale o di pubblici esercizi. Il progetto, nella forma del planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale, definisce i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento

Studio valutazione canone:

Sviluppo delle superfici :

Piano 1° =	mq. 443,00
" 2° =	mq. 787,00
" 3° =	<u>mq. 328,00</u>
	mq. 1.558,00

Si precisa che il secondo piano si sviluppa con un corpo centrale di mq. 396,00 e di un corpo trasversale posto su via Trotula de Ruggiero, con accesso anche da via S. Massimo per mq. 391,00 già in uso per attività teatrali.

vano scale mq. 50,00

locale caldaia mq. 10,00

Terrazzo 3° livello mq. 66,00
 " 35,00
 mq.101,00

Sottotetto mq. 184,00

Studio valutazione canone:

Il valore del canone di locazione, riferito al metro quadrato di superficie, scaturisce dalle seguenti considerazioni:

Il complesso monumentale denominato "Santa Sofia" è sito nella parte alta del centro storico di Salerno ed ha accesso dalla pubblica via denominata Trotula De Ruggiero. La tipologia edilizia largamente prevalente in detto contesto urbano è quella residenziale, con forte presenza di abitazioni di tipo economico (edifici antichi ed, a volte, fatiscenti). A ciò occorre aggiungere il degrado in cui versa l'area urbana circostante, dovuta anche alla presenza di abitazioni fortemente disagiate (riconducibili alla tipologia del cosiddetto "basso").

Per la zona di interesse non esiste un mercato delle locazioni, tanto che per determinare il canone locativo del complesso di cui trattasi ("Santa Sofia"), occorre fare riferimento ad aree urbane limitrofe a quella nella quale è realmente ubicato il fabbricato in questione. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016, riporta i valori del canone di locazione, medio ed ordinario, della fascia sub-urbana denominata: Centrale/Zona Centro Storico: via Monti - Chiesa Annunziata - Piazza Portanova. Appare chiaro, però, che i valori indicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la suddetta zona, non possono essere presi a riferimento ai fini del calcolo del canone di locazione del "Santa Sofia", perché la direttrice individuata dall'Agenzia delle Entrate (Chiesa Annunziata - via dei Mercati . Piazza Portanova) è quella del Centro Storico in cui si ha la massima concentrazione di attività terziarie. Conseguentemente, in detta fascia urbana esiste ed è facilmente rilevabile il mercato delle locazioni. Invero, l'area compresa tra via Trotula de Ruggiero e via Torquato Tasso, nella quale il cespite in questione effettivamente ricade, è piuttosto lontana dal predetto ambito ed è caratterizzato dalla totale assenza di attività terziarie, per cui la determinazione del canone di locazione del "Santa Sofia" deve, necessariamente, riferirsi ad altri valori.

Per le motivazioni sopra esposte, piuttosto che ai valori forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si preferisce fondare il giudizio di stima su valori forniti da altre pubblicazioni terze, comunque qualificate nel settore del mercato immobiliare, quale il "Listino Ufficiale della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.) - 2° semestre 2016. Detta pubblicazione riporta, per la città di Salerno, le quotazioni per le varie tipologie edilizie (abitazioni, box, magazzini, negozi, uffici, ecc.) strada per strada. Sia per via Torquato Tasso che per via Trotula de Ruggiero, la sopra indicata pubblicazione non riporta alcun valore del canone di locazione per gli uffici, a comprova della bontà delle considerazioni sopra esposte circa la totale assenza di attività terziarie in detto contesto urbano, per cui, per analogia, si deve fare riferimento ai valori del canone di locazione delle abitazioni di tipo economico. Per la suddetta tipologia edilizia (abitazione di tipo economico), il valore del canone locativo per via Torquato Tasso è indicato in €/m² 5,50, mentre l'omologo valore per via Trotula de Ruggiero (posta più a monte rispetto a via Torquato Tasso) è posto pari ad €/m² 4,50, da cui si deduce che il valore medio del canone di locazione, riferito al metro quadrato di superficie, è pari ad €/m² 5,00.

Si rammenta che quella appena determinato, costituisce un valore del canone di locazione medio, ordinario e riferito alle abitazioni di tipo economico, ragion per cui occorre rapportarlo al complesso del "Santa Sofia" con opportune aggiunte e/o detrazioni, che tengano conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del predetto immobile. A tal proposito, occorre tenere presente che i locali del Santa Sofia dovranno essere destinati, probabilmente, ad attività di tipo terziario, per cui gli spazi effettivamente fruibili in tal senso sono molto ridotti rispetto alla totale consistenza precedentemente individuata (mq 1.558,00). Ciò in ragione del fatto che i corridoi e i disimpegni, largamente presenti nell'immobile e che occupano una buona parte della consistenza totale dello stesso, non possono essere sfruttati appieno per attività terziarie. A ciò occorre aggiungere altre condizioni sfavorevoli, che derivano direttamente dall'ubicazione dell'edificio. Infatti, si rammenta che esso è posto nel pieno centro storico di Salerno, nel quale il traffico veicolare è consentito solo ai residenti, ai mezzi pubblici in servizio ed ai veicoli all'uopo autorizzati, per cui il raggiungimento del fabbricato non è agevole e non è consentito a tutti liberamente. A quanto appena detto, occorre comunque aggiungere che non vi sono aree di parcheggio capienti nel raggio di almeno 500 m. Si ritiene che quanto riferito, circa le difficoltà legate alla logistica del manufatto, determini una decurtazione del 5% del canone di locazione del "Santa Sofia" .

Pertanto, dalle considerazioni sopra esposte, calcolando la sola superficie utile della struttura del complesso di S. Sofia calpestabile con esclusione dell'area di piano secondo in uso ad attività teatrali si determina il seguente canone:

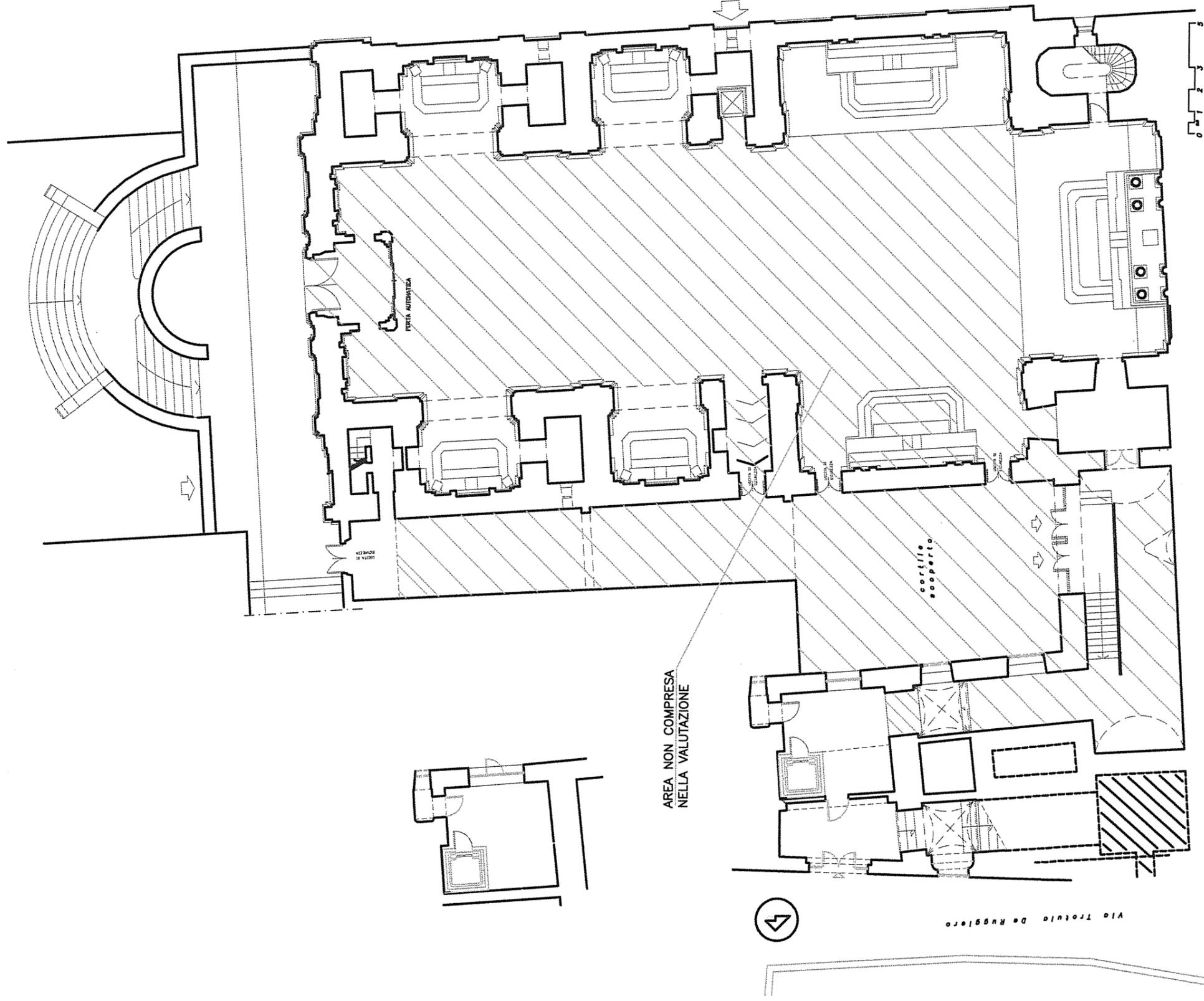
mq. 1.558,00 - 391,00 = mq. 1.167,00

Canone locazione annuo = (5 x 1.167,00 x 12) - 5% = € 66.519,00

Salerno li 08 febbraio 2017



II PROGETTISTA
arch. Antonio Carluccio



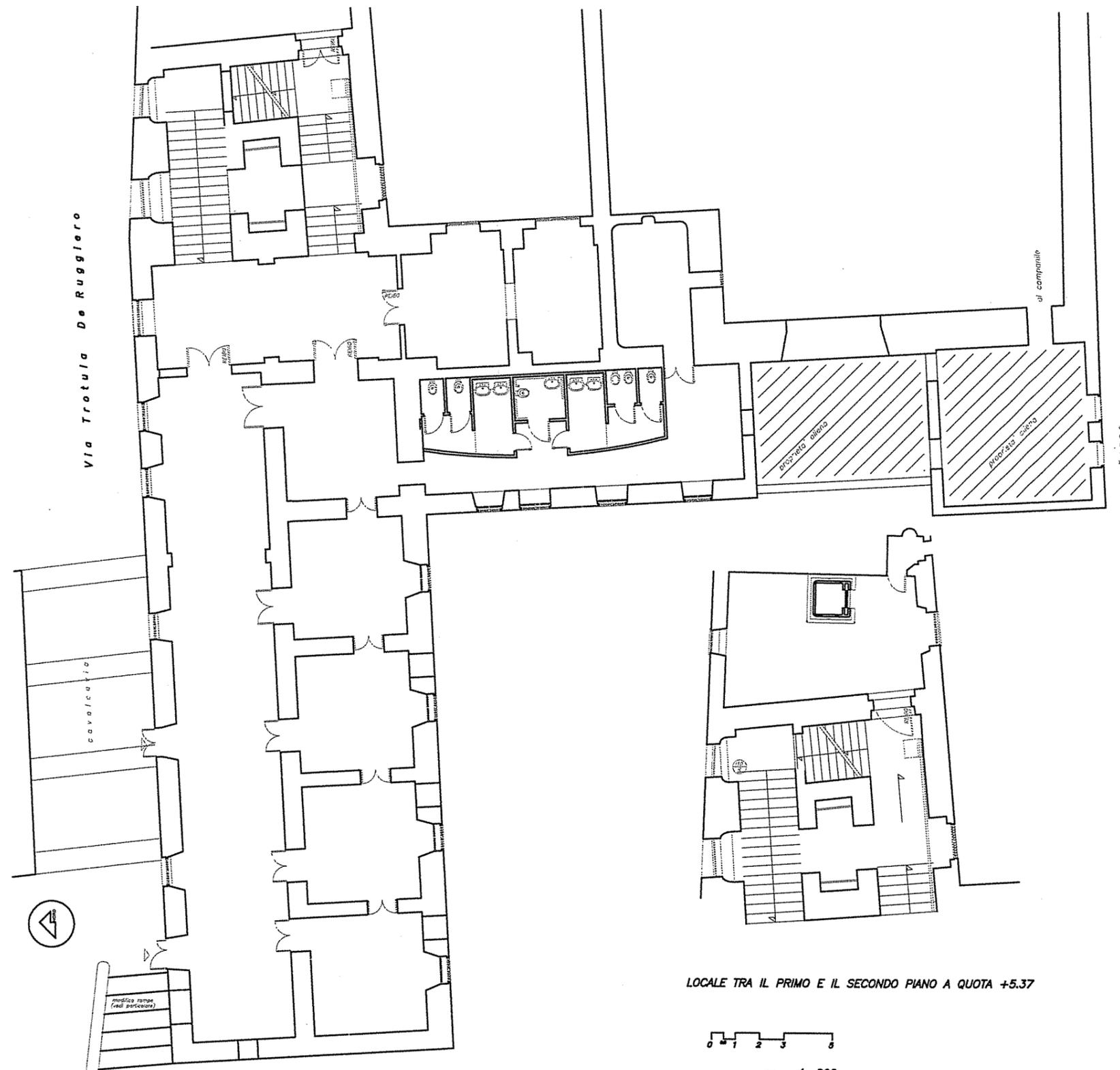
AREA NON COMPRESA
NELLA VALUTAZIONE

cortile
scoperto

Via Trovato De Ruggiero

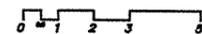
PIANTA PIANO TERRA

rapp. 1: 200

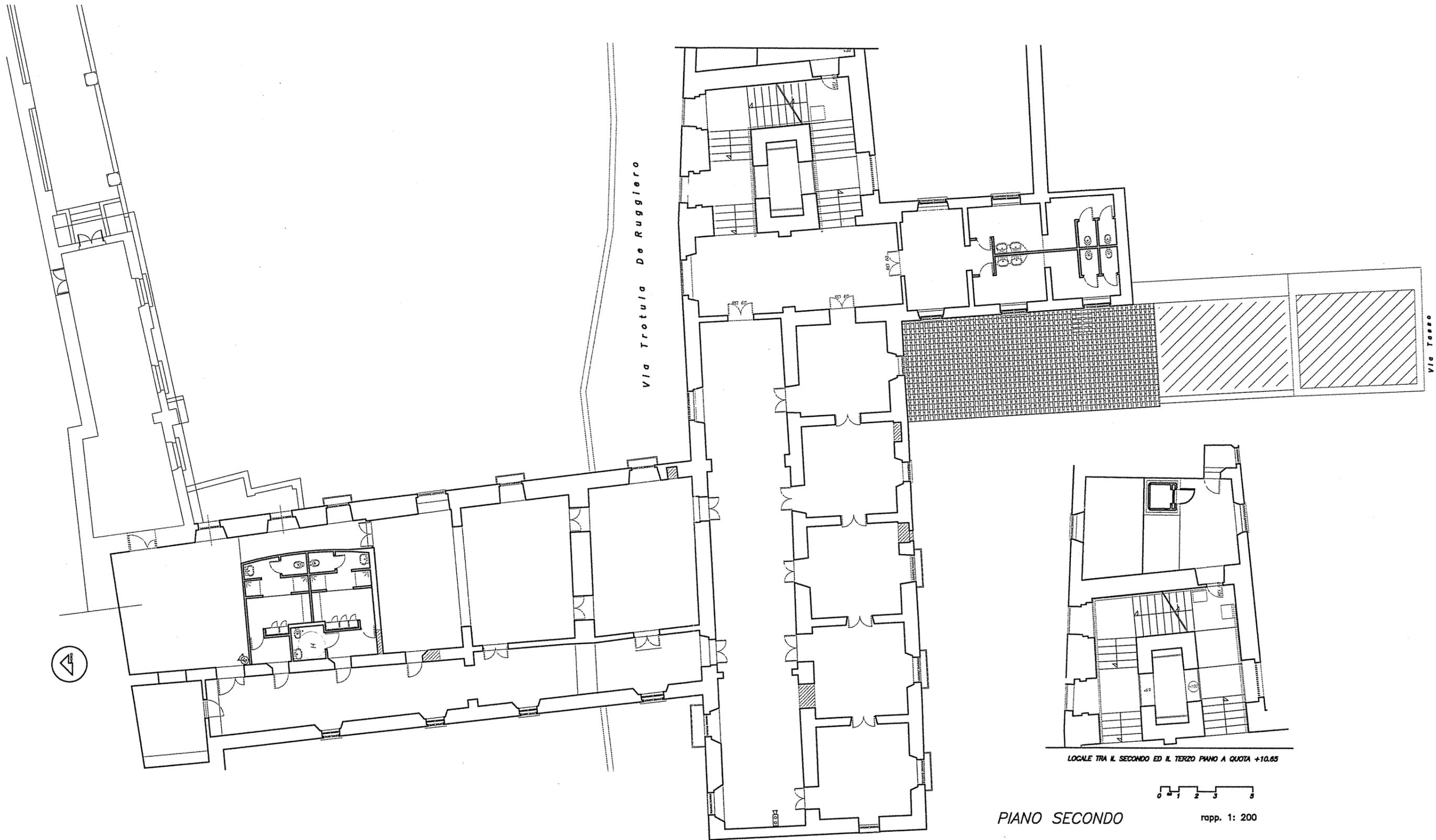


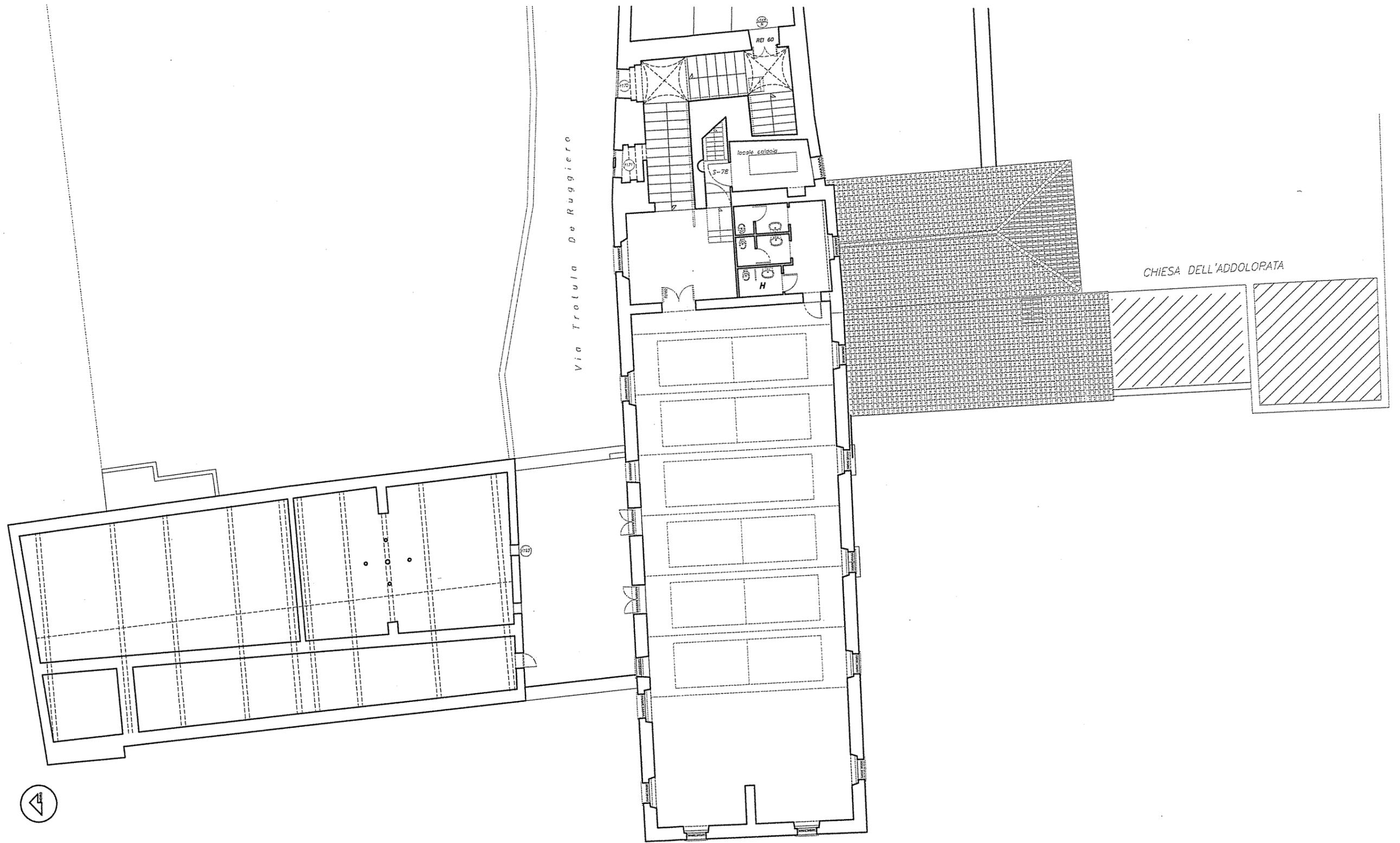
PRIMO PIANO

LOCALE TRA IL PRIMO E IL SECONDO PIANO A QUOTA +5.37



rapp. 1: 200

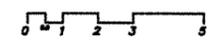




Via Trolula De Ruggiero

CHIESA DELL'ADDOLORATA

PIANO TERZO



rapp. 1: 200