

# COMUNE DI VITERBO

Valle Pierina - Bagnaia



D.P.C.M 15 OTTOBRE 2015 "INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE  
SOCIALE E CULTURALE DELLE AREE URBANE DEGRADATE"  
PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE  
DELLA FRAZIONE DI BAGNAIA  
**INTERVENTO E - PROGETTO DI RECUPERO VALLE PIERINA**

## PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO

OGGETTO

### RELAZIONE GENERALE

PROGETTO

Arch. Alessandra Bianchi  
Arch. Simona Manzotti

FIRMA

COLLABORATORI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DATA PROGETTO

01/04/2022

AGGIORNAMENTO

SCALA

ELABORATO N.

E01

DIS. N.

NOME FILE

COD

ELABORAZIONI GRAFICHE



**COMUNE DI VITERBO**  
Valle Pierina - Bagnaia

D.P.C.M 15 OTTOBRE 2015 "INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE  
SOCIALE E CULTURALE DELLE AREE URBANE DEGRADATE"  
PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA FRAZIONE  
DI BAGNAIA

**PROGETTO DI RECUPERO VALLE PIERINA - BAGNAIA**



**Indice:**

1. Premessa
2. Localizzazione dell'area e ambito di intervento
3. Analisi dello stato di conservazione
4. Analisi e descrizione del progetto
5. Quadro economico

## **1. Premessa**

L'operazione di recupero proposta dall'Amministrazione Comunale nasce dalla consapevolezza che la frazione di Bagnaia presenta al suo interno alcune zone censuarie configurabili come aree urbane degradate, a causa di un indice di disagio sociale ed edilizio particolarmente elevato.

Tali zone riguardano il Borgo medioevale ed alcune aree adiacenti dove sono presenti proprietà comunali in disuso e che necessitano di ristrutturazione.

Il Borgo Medioevale ha subito nel corso degli anni un progressivo spopolamento dove la popolazione autoctona è stata progressivamente sostituita da realtà extracomunitarie, questo fatto ha determinato problemi di integrazione talvolta sfociati in episodi di violenza. Al fine di riqualificare questo contesto l'ipotesi progettuale prevede una serie di interventi su una direttrice che collega il Borgo Medioevale alla maestosa presenza della cinquecentesca Villa Lante progettata dal Vignola.

L'area della Valle Pierina è localizzata in posizione adiacente all'asse principale che va dal centro storico di Bagnaia a Villa Lante ed attualmente viene utilizzata principalmente come parcheggio in quanto risulta essere l'area di sosta più vicina e più comoda per arrivare ai due fulcri principali sopra menzionati ed intraprendere il percorso turistico-culturale verso Palazzo Gallo e Villa Lante, ma anche in chiave ludico ricreativa, per la presenza di un piccolo parco giochi, e naturalistica, in quanto consente di arrivare facilmente al Bosco delle Streghe di Montecchio.

L'Amministrazione Comunale attraverso una serie di progetti sinergici da attuarsi nel borgo di Bagnaia e nelle aree limitrofe persegue una serie di obiettivi di carattere sociale, urbano, turistico e culturale, quali:

- la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione sociale attraverso l'integrazione dei soggetti più deboli (clandestini, extracomunitari, categorie disagiate, ecc.) all'interno di un sistema che permetta la fruizione di strutture di carattere culturale, sociale, naturalistico e sportivo;
- la realizzazione di un ambiente urbano decoroso che permetta la riappropriazione da parte di tutti i cittadini di luoghi ed edifici che al momento, a causa del loro degrado appaiono preclusi;
- la valorizzazione dell'ingente patrimonio pubblico costituito da immobili e terreni di pregio storico-naturalistico per troppo tempo sottovalutati e sottoutilizzati;
- l'inserimento all'interno del tessuto urbano di strutture che con la loro elevata forza attrattiva permettano una rinascita fruizionale del Borgo Medioevale.



L'intera operazione messa in atto dal Comune di Viterbo è ispirata dalla necessità di ricostruire un tessuto sociale degradato, favorire l'integrazione sociale di gruppi extracomunitari al momento marginali rispetto al contesto sociale, migliorare la qualità urbana riqualificando le aree degradate e rivitalizzando le aree attualmente dequalificate, mediante interventi volti alla fruizione del patrimonio artistico nell'ottica della promozione del volontariato e della mediazione culturale. Questo processo assume una visione organica di attuazione, che ha per oggetto i seguenti singoli progetti:

- A. Progetto di Recupero "Palazzo Gallo"
- B. Progetto di Recupero "Palazzo ex Istituto scolastico"
- C. Recupero "Torre Civica"
- D. Progetto di Recupero Urbano
- E. Progetto Recupero "Valle Pierina"
- F. Progetto di Recupero "Palazzo ex circoscrizione".

## **2. Localizzazione dell'area e ambito di intervento**

Il progetto di recupero della "Valle Pierina", indicato nell'elenco dei siti oggetto di intervento con la lettera E, riguarda l'area di Piazza Don Egisto Fatiganti e comprende un'ampia superficie di circa 6246,85 mq, che si estende ad ovest del centro abitato di Bagnaia. Questa area si sviluppa lungo un asse longitudinale che da nord verso sud segue parallelamente da un lato la direttrice ideale che collega il centro storico dell'antico paese medievale al tessuto urbanistico che si trova fuori le mura sviluppatosi in epoca rinascimentale e dall'altro la linea ferroviaria costruita nel 1908 che dal 1932 collega il piccolo borgo con la capitale romana.



**Foto 1 – Piazza Don Egisto Fatiganti, Valle Pierina**

La valle si trova in una zona altimetricamente depressa rispetto ai punti di riferimento circostanti, ma grazie alla posizione privilegiata presenta un enorme

potenziale, attualmente non sfruttato, come crocevia principale per raggiungere in poco tempo tutti i poli attrattivi principali di Bagnaia e fungere come spazio di ricucitura urbana fondamentale per rigenerare l'intero tessuto urbano e rivitalizzarne il contesto sociale.

Attualmente l'area ospita per la maggior parte della sua superficie un parcheggio gratuito, che rappresenta forse l'unico luogo di lunga sosta delle auto sia per coloro che vogliono raggiungere il centro storico e la piazza principale del paese, sia per coloro che vogliono visitare Villa Lante con i suoi famosi giardini all'italiana e il bellissimo parco pubblico che si sviluppa tutto intorno alla Villa. Il parcheggio viene inoltre utilizzato dagli abitanti del borgo che usufruiscono del piccolo parco giochi che si trova direttamente in prossimità dei posti auto, in quanto rappresenta uno dei pochi spazi attrezzati a disposizione della cittadinanza e di conseguenza punto di ritrovo per la socializzazione.

L'accesso carrabile alla Valle avviene da Via Sant'Anna, una piccola strada che si diparte verso sud in prossimità del ponte di Viale Fiume che conduce a Piazza XX Settembre, fulcro principale del paese, raggiungibile per i pedoni direttamente dall'area oggetto di intervento anche attraverso una serie di scalinate che si trovano immediatamente dietro il parco giochi. Una seconda scala, posizionata all'estrema punta sud dell'area consente di raggiungere velocemente l'ingresso principale di Villa Lante attraverso un percorso che risale tra i vicoli del centro abitato cinquecentesco. Infine attraverso un passaggio situato sotto il ponte di Viale Fiume è possibile raggiungere anche con le auto direttamente Piazza XX Settembre costeggiando le scuderie del palazzo ducale di Bagnaia, noto per la sua famosa loggia.

### **3. *Analisi dello stato di conservazione***

L'analisi dello stato di conservazione dell'area oggetto di intervento rappresenta le risultanze delle indagini condotte a seguito di alcuni sopralluoghi effettuati sul posto durante i quali è stato esaminato lo stato di degrado dei luoghi, nonché le condizioni di utilizzo e fruizione, al fine di comprendere sia le priorità degli interventi di riqualificazione sia le effettive potenzialità del posto da sviluppare ed accrescere attraverso interventi futuri.

Al momento le condizioni della Valle presenta uno stato di forte deterioramento, dovuto sia all'incuria di fruitori poco attenti e rispettosi sia alla mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria operati dall'Amministrazione pubblica: la vegetazione presente quando non versa in pessime condizioni invade completamente in maniera disordinata lo spazio pubblico infestandolo, nel parco giochi le attrezzature appaiono in stato di degrado, con parti ammalorate o divelte

pericolose soprattutto per i bambini, la rete intorno al campo giochi risulta praticamente inesistente, presenta elementi rotti che comportano un altissimo stato di rischio per chi usufruisce dell'area anche solo per passeggiare, nell'area che ospita le attrezzature ludiche per bambini la pavimentazione si presenta distaccata e in rilievo ed è stata completamente invasa da ghiaietto di spessore assolutamente non a norma per garantire condizioni di sicurezza in caso di caduta, i cestini e le panchine sono per lo più completamente inutilizzabili perché rotti in più punti o totalmente marci.



**Foto 2 – Elementi degradati nell'area adibita a parco giochi**

La parte del parcheggio posta in prossimità del parco giochi è stata riqualificata da qualche anno e presenta stalli per le auto ordinati e regolari, sebbene ampi tratti di pavimentazione risulti scoppiata e rotta, i tombini delle fogne sono otturati e in alcuni punti del parcheggio quando piove l'acqua non defluisce e crea delle enormi pozzanghere. Tutta l'area che si trova invece in prossimità del collegamento con Villa Lante presenta a terra un semplice battuto, che le auto utilizzano come parcheggio selvaggio invadendo disordinatamente e pericolosamente gli spazi di sosta e manovra.

All'interno dell'area non è inoltre presente una corretta ed idonea segnalazione della viabilità e una cartellonistica che istruisca i visitatori sui percorsi per raggiungere i fulcri di interesse del luogo e sulle attrattive turistiche.

#### **4. Analisi e descrizione del progetto**

Il progetto di recupero della Valle Pierina è stato pensato in maniera unitaria e comprende interventi di riqualificazione di ampio respiro, che riguardano l'intera area, che di conseguenza per l'impegno economico che comportano per l'Amministrazione prevede un programma di attuazione in stralci da sviluppare in più fasi temporali:

- Fase 1: Interventi di riqualificazione del parco giochi (sup. 921 mq circa);
- Fase 2: Interventi di riqualificazione di una nuova area da adibire a parcheggi in adiacenza e continuità con quella esistente con relativa realizzazione della nuova viabilità di progetto e dei sottoservizi annessi (sup. 1375 mq circa);
- Fase 3: Interventi di realizzazione di un nuovo percorso pedonale attrezzato che dall'area del parco giochi consente di raggiungere la scala esistente che conduce a Villa Lante, con spazi di sosta, alberature, attrezzature ludiche per bambini e realizzazione di una nuova fontana che segue il percorso pedonale accompagnando i visitatori e i fruitori (sup. 560 mq circa).

In particolare la presente relazione ha lo scopo di illustrare gli interventi di riqualificazione e manutenzione che si intendono eseguire con la prima fase, i quali sono localizzati nell'attuale area giochi del parco della Valle Pierina di Piazza Don Egisto Fatiganti, in quanto questa area, malgrado risulti molto frequentata, si trova in uno stato di elevato degrado e consente di mettere in atto lavorazioni ritenute congrue con l'importo di spesa finanziato pari a 52.500,00 euro.

Il progetto definitivo/esecutivo prevede l'attuazione dei seguenti interventi:

- Riqualificazione del campo multisport in cemento: pulizia dell'attuale superficie, eliminazione dei piccoli dislivelli e rappezzatura delle piccole parti divelte, pulizia delle gradinate esistenti, revisione ed eventuale sostituzione degli elementi lapidei pericolosi e ammalorati, realizzazione di uno strato di pavimentazione di finitura superiore anti-trauma in gomma colata colorata drenante in EPDM PURE al 100% di spessore 7 mm con granulometria 1-4 mm, rimozione di tutti gli elementi pericolosi e impropri presenti e posa in opera di una nuova recinzione in rete metallica, fornitura e posa in opera di impianto mini basket completo di canestri e rete, fornitura e posa in opera di porte da calcio mobili;
- Riqualificazione dell'area di gioco per bambini: rimozione e smantellamento della ghiaia esistente in tutta l'area, pulizia della superficie sottostante e successiva realizzazione di pavimentazione di finitura anti-trauma drenante a norma di sicurezza in gomma colata colorata in EPDM PURE al 100% di spessore variabile dai 7 ai 15 mm con granulometria 1-4 mm, sottostrato di



assorbimento di spessore 40 mm realizzato con uno strato di gomma SBR con granulometria 5-10 mm di colore nero, compreso getto di calcestruzzo di sottofondo sottostante di spessore 10 cm, manutenzione dei giochi attualmente presenti tramite revisione ed eventuale sostituzione delle parti ammalorate e rotte, verifica degli attacchi e dei giunti, ripristino e messa in sicurezza, installazione di nuovi giochi compresi i dadi di fondazione;

- Realizzazione di una piccola area pic-nic: revisione e manutenzione dell'area a verde posta in prossimità del campo da gioco, fornitura di nuove sedute e tavoli;
- Interventi generali sulla vegetazione e arredo urbano: potatura e pulizia della vegetazione esistente, eliminazione delle alberature secche, sostituzione e integrazione con nuova vegetazione e alberature, posa in opera di nuove panchine in alluminio o simili e smantellamento di quelle esistenti ammalorate e degradate.

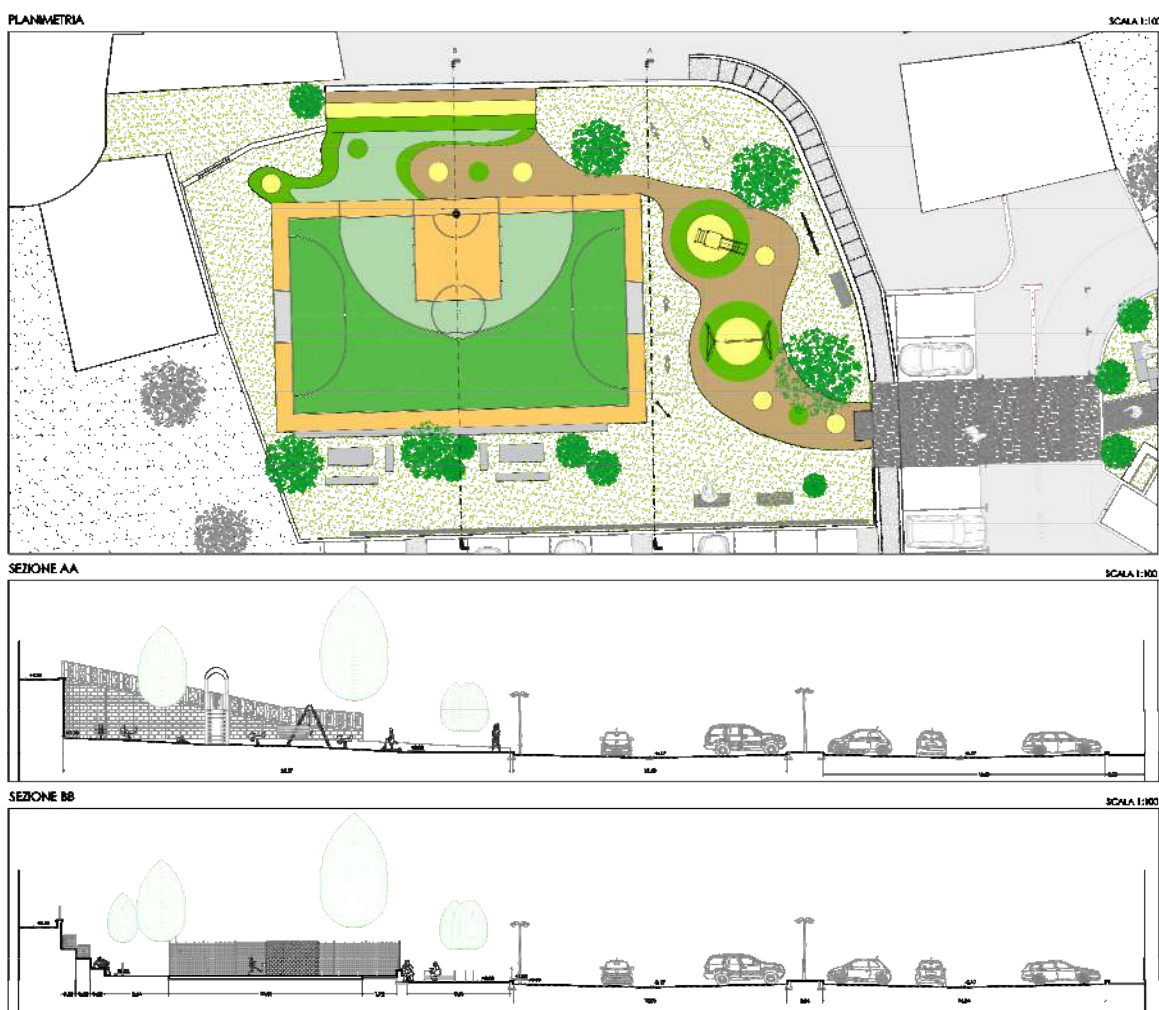


Foto 3 – Planimetria generale di progetto parco giochi “Valle Pierina”

## 5. Quadro economico

Si riporta di seguito il quadro economico del progetto definitivo/esecutivo di recupero Valle Pierina relativo agli interventi previsti nella fase di attuazione 1 aventi ad oggetto la riqualificazione del parco giochi di Piazza Don Egisto Fatiganti.

Ente Beneficiario del contributo: COMUNE DI VITERBO			
D.P.C.M. 15 ottobre 2015 "Interventi di riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate"			
programma complesso di riqualificazione della frazione di Bagnaia			
INTERVENTO E - PROGETTO DI RECUPERO VALLE PIERINA			
Quadro Economico DEFINITIVO ed ESECUTIVO			
<b>A) SOMME a BASE D'APPALTO</b>			
1) a corpo			
2) a misura		51.300,98	
3) a corpo e misura			
4) in economia			
A.1) IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA (1+2+3+4)		51.300,98	
5) costo manodopera		0,00	
6) oneri Piani di sicur. coordin. non soggetti ribasso		1.196,89	
A.2) TOTALE LAVORI (A.1+5+6)		52.497,87	52.497,87
<b>B) SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE</b>			
01) Lavori in economia e servizi	0,00	0,00	
a) indagini geologiche	0,00		
b) contributo previdenziale (2%)	0,00		
c) IVA spese tecniche (22%)	0,00		
02) Rilievi, accertamenti, indagini	0,00	0,00	
a) alla rete di energia elettrica	0,00		
b) alla rete telefonica	0,00		
c) altro .....	0,00		
03) Allacciamento a pubblici servizi	0,00	0,00	
04) Imprevisti IVA inclusa (max10%)	247,32	247,32	
a) espropriazione terreni	0,00		
b) altro .....	0,00		
05) Acquisizione aree (da piano particolare)	0,00	0,00	
a) espropriazione terreni	0,00		
b) indennizzo conduttori e frutti pendenti	0,00		
c) altro .....	0,00		
06) Occupazione aree (da piano particolare)	0,00	0,00	
07) Accantonamento art. 133 - adeguamento prezzi		0,00	
08) Compenso incentivante ai sensi del art.113 D.Lgs. N.50/2016	0,00	0,00	
a) progettazione, direzione lavori, contabilità, coordinamento sicurezza in fase di progett.ne ed esecuzione, diritti della Regione	9.461,16		
b) frazionamenti e collaudo statico			
c) progettazione geotecnica	0,00		
d) contributo previdenziale (4%)	378,45		
e) IVA su spese tecniche (22% del totale)	2.164,71		
09) Spese tecniche	12.004,32	12.004,32	
a) onorari e spese	0,00		
b) contributo previdenziale (4%)	0,00		
c) IVA su spese di consulenza (22% del totale)	0,00		
10) Spese per attività di consulenza o di supporto	0,00	0,00	
11) Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00	0,00	
a) Autorità di vigilanza LL.PP.	0,00		
b) Spese per pubblicità ove previsto pr opere artistiche	0,00		
12) Obblighi informativi e di vigilanza	0,00	0,00	
13) Oneri per attività istruttoria progetto e monitoraggio dello stato di realizzazione IVA compresa	0,00	0,00	
14) Spese per opere d'arte al 2%		0,00	
a) analisi di laboratorio	0,00		
b) prove in sito			
c) collaudo amministrativo	0,00		
e) contributo previdenziale (4%)	0,00		
m) IVA su spese tecniche (22% del totale)	0,00		
15) Spese per analisi e collaudi	0,00	0,00	
16) IVA su lavori all'aliquota del	10%	5.249,79	
B) TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE		17.501,43	17.501,43
TOTALE IMPORTO PROGETTO (A.2+B)			69.999,30

Viterbo, 01/04/2022

Impronta e firma  
  
