COMUNE DI PALERMO

AREA DEI LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

Via Ausonia,69-90146 Palermo

Recupero ad uso pubblico dell'immobile sito in Palermo via Tiro a Segno

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

(ALL.I.7 Decreto Legislativo 36/2023)



Palermo,

Il R.U.P.

Ing. Francesco Trapani

Sommario

1. **STATO DI FATTO 3**
2. **OBIETTIVI 6**
3. **REQUISITI TECNICI 6**
4. **LIVELLI DI PROGETTAZIONE 7**
5. **ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI 7**
6. **RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE 9**
7. **ESPROPRI 12**
8. **INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE 12**
9. **TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO 12**
10. **CRITERI AMBIENTALI MINIMI 12**
11. **LOTTI FUNZIONALI O PRESTAZIONALI 12**
12. **VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE 13**
13. **CORRISPETTIVI SERVIZI DI INGEGNERIA 13**

FASI PRESTAZIONALI PREVISTE Errore. Il segnalibro non è definito.

14. **QUADRO ECONOMICO 13**
15. **CRONOPROGRAMMA 15**
16. **DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICA 15**

Premesso che,

Il Settore Patrimonio di questo Comune con nota 1781276 del 23 nov. 2017, ha richiesto all'Agenzia Nazionale per i beni sequestrati e confiscati, il trasferimento dell'immobile confiscato di Via Tiro a Segno, identificato al N.C.E.U. Foglio 64, part. 90 91, 92 e 93 (part. 1982), per fini istituzionali e con Decreto Direttoriale n. 34333 del 23/07/2018, l'Agenzia Nazionale per i beni sequestrati e confiscati, ha estromesso dal compendio aziendale della SICOS srl in liquidazione, il bene confiscato ed ha disposto il trasferimento al patrimonio indisponibile del Comune di Palermo e con verbale del 11/12/2018 l'immobile è stato consegnato al Comune.

Sulla scorta della suddetta consegna, nel Programma Triennale OO.PP. 2024/2026 approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°342 del 29/11/2024 è stato inserito l'intervento "PIAZZE - PROGETTI E REALIZZAZIONI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE URBANA - PIAZZA TIRO A SEGNO" identificato con CUI 80016350821200400022 inserito nella seconda annualità (anno 2025) per l'importo di € 180.000,00 confermato nel PTOOPP 2025-2027 adottato con DGC n.174 del 09/06/2025 e con Deliberazione di Giunta Comunale n°241 del 27/09/2024 sono stati assegnate le somme.

A seguito di tale assegnazione, sulla scorta degli indirizzi del sig. Sindaco, è stato predisposto un elenco di interventi prioritari per i quali avviare le progettazioni attingendo dal suddetto fondo tra gli interventi per i quali occorre avviare le attività di progettazione è compreso l'intervento di "Recupero dell'area di via Tiro a Segno" e per l'attività di progettazione dell'intervento in argomento è stato acquisito il CUP D79D24000500004.

Per la prosecuzione dell'iter procedimentale inerente all'intervento in argomento si è reso necessario procedere all'affidamento a professionista esterno dei servizi di ingegneria e architettura per l'attività di progettazione e pertanto con D.D. n. 18726 del 27/12/2024 dell'Area Lavori Pubblici è stato determinato a contrarre, ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.Lgs 36/2023, mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art.50 c.1 lett. b del Dlgs n.36/2023, per le attività di progettazione relative allo studio di compatibilità idraulica, vulnerabilità sismica, redazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) e indagini geologiche e strutturali.

Con atto firmato dalle parti e repertoriato al n.25 del 15/04/2025 del registro "Atti di natura privatistica" dell'Area LL.PP. e Manutenzioni è stato stipulato il Contratto/scrittura privata per l'affidamento, ai sensi dell'art.50 c.1 lett. b del Dlgs n.36/2023, del Servizio per le attività di progettazione relative allo studio di compatibilità idraulica, vulnerabilità sismica, redazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) e indagini geologiche e strutturali, con l'Operatore Economico ing. Ridolfo.

L'Ing. Ridolfo a seguito delle indagini geologiche e strutturali svolte ha consegnato il Documento di fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. comprensivo di studio di compatibilità idraulica dell'area.

Nel DOCFAP sono stati presi in considerazione due soluzioni:

Soluzione progettuale A: demolizione del fabbricato in conglomerato cementizio armato ivi esistente e contestuale bonifica dell'area.

Soluzione progettuale B: riqualificazione dell'area mediante il recupero del fabbricato in

conglomerato cementizio armato ivi esistente da doversi destinare ad Uffici pubblici/Attività Istituzionali.

La soluzione A prevede la demolizione del fabbricato per un costo presuntivo di € 511.628,16.

La soluzione B che prevede il recupero del fabbricato scaturisce dalle risultanze dello studio idraulico condotto da cui emerge la possibilità, previo incremento di circa 70 cm dell'attuale quota del piano di calpestio del piano terra, della futura fruizione in sicurezza del piano terra e del piano primo.

Inoltre, le indagini e le prove strutturali eseguite sulle porzioni edificate dell'area oggetto di studio, unitamente alle ispezioni dirette ed ai rilievi eseguiti durante lo svolgimento dell'attività di campo, nel complesso, hanno evidenziato un soddisfacente stato di conservazione degli elementi resistenti.

La suddetta soluzione B prevede un miglioramento sismico delle strutture e una riqualificazione architettonica e impiantistica dell'edificio per un costo presuntivo di € 1.098.305,68.

Tenuto conto delle risultanze del DOCFAP e considerato che la soluzione progettuale B, permetterà:

- la possibilità di poter valorizzare un bene, nel patrimonio dell'ente, ad oggi non fruibile;
- al Comune di poter di poter disporre di nuove aree per le proprie finalità istituzionali;
- una riqualificazione dell'intera area di intervento incrementando la presenza delle istituzioni;
- di dotare quell'area e i suoi residenti di ulteriori servizi pubblici mediante l'uso pubblico dell'edificio;

il tutto senza ulteriore consumo di suolo.

L'intervento in oggetto è stato inserito nell'Elenco Annuale 2025 nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025/27 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 218 del 18/09/2025 ed aggiornato con DCC 461 del 24/12/2025.

Il bilancio 2025 dell'Ente prevede al cap. 21154/10 lavori di "Riqualificazione area/immobile di via tiro a segno identificato al n.c.e.u. foglio 64, part. 90 91, 92 e 93 finanziato con avanzo permessi a costruire (n.c 2025) l'importo di € 1.500.000,00".

Il ruolo di RUP del progetto è stato assunto dal Dirigente dell'Area LL.PP. e Manutenzioni titolare del PEG in cui è inserita l'opera.

1. STATO DI FATTO

Di seguito si riporta un excursus storico dell'esistente complesso edilizio sito in via Tiro a Segno.

Il manufatto in corso di costruzione è stato realizzato in virtù della concessione edilizia assentita n°376/1991 per uso turistico e residenziale.

Il complesso edilizio prevedeva un piano cantinato, destinato a parcheggio e locali tecnici, un piano terra e ammezzato destinati rispettivamente a esposizione di prodotti tipici regionali e uffici per la loro commercializzazione, i rimanenti sette piani e attico destinati a residenza.

Le opere realizzate prima dell'interruzione dei lavori, si sono limitate agli sbancamenti e alle strutture in c.a. del piano cantinato, del piano terra e del piano ammezzato.

Ad oggi il complesso edilizio è allo stato grezzo con soli travi e pilastri e sono assenti impianti, finiture, tompagnatura e qualsivoglia divisione interna.

Titolo edilizio

La concessione edilizia assentita n°376/1991è stata successivamente annullata con provvedimento del Comune n° 1214-98 p30, prot. 623231 del 21/11/2006, per la nuova destinazione introdotta dalla variante generale del PRG ad area interdetta all'uso edificatorio.

Tenuto conto di quanto previsto dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 l'art. 31 C.5. del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015) l'intervento edilizio si configura come eseguito in assenza di permesso di costruire, e considerato, anche alla luce degli studi condotti, che l'opera non contrasta con il rispetto di rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, al fine di attuare il recupero dell'immobile si dovrà procedere con una deliberazione consiliare che dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici quale la possibilità di riqualificazione dello stesso per assicurare un uso pubblicistico.

Vincoli PAI

L'area ricade tra quelle individuate di pericolosità idraulica P1 - P2 e di rischio idraulico R2 -R3, del "PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO", approvato con D.P. n. 9/ADB del 06/05/2021.

In virtù di quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI è stato svolto uno specifico studio di compatibilità idraulica da cui emerge la possibilità, previa realizzazione di opportuni accorgimenti, della futura fruizione in sicurezza del piano terra e del piano primo.

Inoltre, le opere di recupero previste sono relative a quanto già edificato senza prevedere nuovi manufatti o nuovo consumo di suolo, non determinando, pertanto, effetti negativi sull'assetto idraulico esistente.

Il progetto prevedrà incremento di circa 70 cm dell'attuale quota del piano di calpestio del piano terra proprio al fine di assicurare l'incolumità delle persone e rendendo l'edificio non vulnerabile agli eventi che determinano condizioni di pericolosità con tempo di ritorno di 300 anni.

Pianificazione Urbanistica

L'area ricade secondo lo strumento urbanistico in zona interdetta all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità.

In adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000 sono state infatti introdotte nelle tavole di zonizzazione alcune perimetrazioni all'interno delle quali l'attività edilizia è interdetta. Queste aree sono state stralciate e quindi disciplinate ai sensi dell'art.1 comma 1° della L.R. n° 65/81, con l'obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 45/97

La variante adottata con deliberazione 45/97 destinava l'area a zona A2 per la presenza di manufatti storici ormai demoliti. Le zone A2 comprendono i tessuti urbani storici ed i manufatti già edificati al 1939 in cui i nuovi interventi sono subordinati a piani particolareggiati. In questo caso quindi non era direttamente prevista una destinazione pubblica a servizi da cui avviare la ripianificazione prevista dal Decreto di approvazione del P.R.G., né d'altronde appare possibile riproporre la zona A2, dopo la demolizione dei manufatti industriali per la realizzazione del fabbricato.

Considerato che l'area da ripianificare è limitata a quella dell'intervento, si ritiene che la destinazione urbanistica da proporre al Consiglio Comunale, sulla scorta degli studi condotti è quella destinata agli uffici pubblici.

Pertanto, si elaborerà una proposta progettuale da sottoporre in variante al Consiglio Comunale attraverso le procedure previste dal DPR 327/2001. La proposta sarà essere corredata del parere di compatibilità idraulica previsto dal PAI e del Parere di Compatibilità Geomorfologica del Genio Civile ai sensi art. 15 L.R. 16/16 (ex art. 13 L. 64/74).

Nello stesso atto da sottoporre al Consiglio Comunale, si terrà conto di quanto richiesto dal citato C.5 dell'art. 31 del DPR 380/01 e dell'art. 26 C4 della L.R 19/2005.

2. OBIETTIVI

L'obiettivo del presente intervento è quello di riqualificazione dell'area mediante il recupero del fabbricato in conglomerato cementizio armato ivi esistente da doversi destinare ad Uffici pubblici/Attività Istituzionali.

3. REQUISITI TECNICI

Il progetto mira a realizzare un miglioramento sismico della struttura esistente ed un recupero dell'immobile mediante interventi edilizi e impiantistici al fine di assicurane l'uso come uffici pubblici.

Nell'ambito del suddetto progetto si procederà anche ad una riqualificazione dell'area circostante.

4. LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Il primo livello di progettazione da sviluppare sarà il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, secondo le indicazioni dell'art. 41 e dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, comprendente tutte le attività di rilievi, indagini ed analisi propedeutici allo sviluppo della progettazione stessa, come descritti al paragrafo precedente.
Il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica, sulla base del DOCFAP e del DIP dovrà consentire il la corretta definizione di tutti gli interventi necessari e l'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta necessari per la realizzazione dell'opera ivi compresa la variante urbanistica e ogni altro adempimento necessario.
Dopo la redazione del PFTE di cui all'art. 6 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 si procederà alla redazione del progetto esecutivo (art.22) sulla base del quale sarà bandita la procedura di affidamento dei lavori.

5. ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI

La progettazione, articolata sui due livelli previsti dal D.Lgs. 36/23, dovrà assicurare:
a) Il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;
c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;
d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;
e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;
f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;
g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43 del Codice dei Contratti;
h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.
L'allegato I.7 del Codice dei Contratti definisce i contenuti del livello di progettazione richiesto a cui il progettista si dovrà attenere. Di seguito si dettagliano i contenuti del livello progettuale.

Progetto di fattibilità tecnico-economica
Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dalla

normativa vigente.

Come indicato dalla normativa, nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progettista dovrà sviluppare, nel rispetto del quadro esigenziale, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti definiti dal comma 1 dell'art. 23 del Codice dei Contratti, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche.

Si riportano di seguito i criteri generali che definiscono i contenuti del PFTE:

1. qualità del processo e qualità del progetto, per quanto concerne gli aspetti legati sia alle regole tecniche, sia ai principi della sicurezza e della sostenibilità economica, territoriale ed ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla compatibilità territoriale in termini di sicurezza e della pubblica e privata incolumità, nonché nel rispetto della tutela del patrimonio storico-archeologico dello Stato e del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, nonché, ove previsto, in relazione ai costi del ciclo di vita dell'intervento, di cui all'articolo 96 del Codice;
2. riduzione dei rischi da pericoli naturali ed antropici, efficienza energetica, anche in riferimento a quanto previsto all'articolo 34 del Codice, durabilità dei materiali e dei componenti, facilità di manutenzione e gestione, sostituibilità degli elementi tecnici, compatibilità tecnica e ambientale dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo, minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e dei materiali impiegati, prevenzione della produzione di rifiuti e incremento delle operazioni di riutilizzo, riciclaggio e di altri tipi di recupero dei rifiuti prodotti dall'attività di realizzazione dell'opera progettata, nonché, ove ne ricorrano le condizioni, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. I progetti devono tener conto del contesto in cui l'intervento si inserisce, in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;
3. rispetto degli standard dimensionali, ove previsti, in modo da assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale in cui si colloca l'intervento, sia nella fase di costruzione che in fase di gestione;
4. conformità alle regole e alle norme tecniche stabilite dalla legislazione vigente al momento della loro redazione;
5. minimizzazione dei rischi per i lavoratori nella fase di costruzione e in quella di esercizio dell'opera, per gli utenti nella fase di esercizio, nonché per la popolazione delle zone interessate per quanto attiene la sicurezza e la tutela della salute.

Pertanto, durante la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica andranno svolte adeguate indagini e studi conoscitivi (morfologia, geologia, geotecnica, idrologia, idraulica, sismica, unità ecosistemiche, evoluzione storica, uso del suolo, destinazioni urbanistiche, valori paesistici, architettonici, storico-culturali, archeologia preventiva, vincoli normativi…) anche avvalendosi delle più recenti ed innovative tecnologie di rilievo digitale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta:

1. alla compatibilità ecologica della proposta progettuale privilegiando l'utilizzo di tecniche e materiali, elementi e componenti a basso impatto ambientale;

2. alla adozione di provvedimenti che, in armonia con la proposta progettuale, favoriscano la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale, concorrendo a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e promuovendo il patrimonio culturale come motore di sviluppo economico;

3. all'adozione di principi di progettazione bioclimatica e di "sistemi passivi" che consentano di ridurre il ricorso a sistemi ed impianti meccanici "energivori";

4. all'utile reimpiego dei materiali di scavo (nella qualità di sottoprodotti e/o per interventi di ingegneria naturalistica), minimizzando i conferimenti a discarica;

5. alla valutazione dei costi complessivi del ciclo di vita, inclusivi di quelli di "fine vita";

6. alla ispezionabilità e manutenibilità dell'opera, avvalendosi eventualmente anche di modelli informativi digitali cosiddetti Asset Information Model (AIM) definiti dalla normativa ISO19659, che costituiscono l'evoluzione del modello AsBuilt e interoperabili con AINOP;

7. alla adattabilità e flessibilità dell'opera rispetto ai potenziali sviluppi tecnologici futuri, con particolare attenzione ai temi della resilienza e della sostenibilità ambientale e sociale;

8. all'adozione dei migliori indirizzi per i processi e le modalità di trasporto e stoccaggio delle merci, beni strumentali e personale, funzionali alle fasi di avvio, costruzione e manutenzione dell'opera. Ciò privilegiando modelli, processi ed organizzazioni le cui performance e impatto sui costi di esternalità siano certificati.

6. RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

In conformità a quanto riportato nell'allegato I.7 del D.Lgs.36/2023, il PFTE tiene conto, per quanto possibile, delle caratteristiche orografiche e morfologiche del contesto fisico di intervento, limitando le modifiche del naturale andamento del terreno (e conseguentemente il consumo di suolo e i movimenti terra).
Nella redazione del PFTE deve aversi particolare riguardo:

a) Alla compatibilità ecologica della proposta progettuale, privilegiando l'utilizzo di tecniche e materiali, elementi e componenti a basso impatto ambientale;

b) Alla adozione di provvedimenti che, in armonia con la proposta progettuale, favoriscano la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale, concorrendo a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e promuovendo il patrimonio culturale come motore di sviluppo economico;

c) all'adozione di principi di progettazione bioclimatica e di "sistemi passivi" che consentano di migliorare il bilancio energetico dell'edificio, nell'ottica di una sostenibilità complessiva dell'intervento stesso;

d) all'utile reimpiego dei materiali di scavo (nella qualità di sottoprodotti e/o per interventi di ingegneria naturalistica), minimizzando i conferimenti a discarica;

e) alla valutazione dei costi complessivi del ciclo di vita, inclusivi di quelli di "fine vita";

e) alla ispezionabilità e manutenibilità dell'opera, anche avvalendosi dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43 del codice;

f) all'adozione dei migliori indirizzi per i processi e le modalità di trasporto e stoccaggio delle merci, beni strumentali e personale, funzionali alle fasi di avvio, costruzione e manutenzione dell'opera, privilegiando modelli, processi e organizzazioni certificati.

Inoltre, nello sviluppo della progettazione, oltre a seguire le vigenti normative, sarà necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali attraverso il rispetto del principio del DNSH e in particolare:

- all'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (DM 11 ottobre 2017);
- all'efficace gestione operativa del cantiere così da prevenire la dispersione di inquinanti, garantire il contenimento delle emissioni GHG (efficienza motoristica, approvvigionamento elettrico,...), assicurare la tutela della risorsa idrica (acque superficiali e profonde) relativamente al suo sfruttamento e protezione e la corretta gestione di terre e rocce da scavo;
- alle misure di contenimento delle polveri e gestione degli impatti acustici;
- nella gestione delle aree verdi o soggette a ripristino ambientale, a un uso quanto più possibile limitato di pesticidi e fertilizzanti;
- nel caso di interventi di nuova piantumazione e allestimento di aree verdi/attrezzate, nella selezione delle specie da utilizzare, al rispetto dei requisiti in materia di contenimento delle specie invasive a sensi del Regolamento (UE) N. 1143/2014, considerando anche aspetti di supporto della biodiversità;
- al rispetto della normativa vigente nonché delle eventuali specifiche autorizzazioni di dettaglio rilasciate dagli enti competenti;
- alla verifica delle possibili interazioni tra intervento e la matrice acque individuando eventuali azioni mitigative;
- a garantire il buono stato di conservazione degli habitat e delle specie, il mantenimento delle specie tipiche degli habitat;
- alla redazione della relazione di sostenibilità ambientale e la verifica climatica (ove necessaria in relazione al programma di finanziamento).

Il progetto esecutivo, dovrà essere redatto in conformità al precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico economica, determinando in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico-economica.

Il progetto esecutivo dovrà essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo e dovrà, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza dei servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste.

L'attività di progettazione dovrà garantire la realizzazione di un intervento di qualità e

tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.
L'attività dovrà essere improntata a principi di sostenibilità ambientale, nel rispetto, tra l'altro, della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento.
La progettazione, inoltre, dovrà assicurare per l'intervento la massima manutenibilità, il miglioramento del rendimento energetico, la durabilità dei materiali e dei componenti tecnici, la sostituibilità degli elementi, nonché la compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali e l'agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.
Il progetto dovrà essere redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni e delle tempistiche dettate dalla Stazione Appaltante e dovrà comprendere tutti gli elementi necessari ai fini dell'acquisizione di tutti i pareri necessari. Si intendono comprese tutte le eventuali modifiche e gli studi integrativi richiesti sul progetto esecutivo da parte delle Autorità preposte ad esprimere pareri o autorizzazioni ai fini dell'approvazione dello stesso, nonché di rendere il progetto cantierabile e che possa definire compiutamente e in ogni singolo particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.
L'attività di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione dovrà essere svolta in conformità a quanto previsto all'art. 91 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. Il soggetto incaricato dovrà possedere i requisiti previsti dall'art.98 del D.Lgs.81/2008.
Sarà onere del progettista fornire assistenza alla Stazione Appaltante e al RUP e tenere i necessari contatti con le altre Amministrazioni o Enti terzi coinvolti a qualsiasi titolo nella realizzazione dell'opera, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni e dei pareri necessari, garantendo il corretto sviluppo del progetto e accogliendo eventuali richieste di variazioni in sede di approvazione finale.
Il Progettista dovrà eseguire tutti gli studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera (analisi dei vincoli edilizi ed urbanistici), corredati da accertamenti ed indagini preliminari, dovrà proporre (qualora necessario) rilievi ed indagini volti a costituire la base conoscitiva per identificare lo stato dell'immobile e degli impianti.
Sarà onere esclusivo del progettista la ricerca di ogni documento presso gli archivi degli Enti utile alla ricostruzione del quadro conoscitivo degli impianti esistenti. Le attività sopra esplicitate non sono da intendersi come discrezionali ma come rientranti all'interno della prestazione progettuale. La campagna suddetta non potrà in nessun caso giustificare proroghe alla consegna del progetto, né dare seguito a richieste di costi aggiuntivi.
Nella formulazione dell'ipotesi progettuale di accantieramento, dovrà essere mostrata particolare attenzione alle attività presenti a contorno, fornendo specifiche disposizioni tecniche e pratiche volte a salvaguardare la sicurezza interna ed esterna all'area di cantiere.
La Stazione Appaltante ha la facoltà di sottoporre l'attività di progettazione a verifica in itinere, in questo caso il Progettista si impegna a consegnare gli elaborati necessari al processo di verifica ai verificatori indicati dalla Stazione Appaltante, nonché tutta la riemissione di elaborati, che saranno necessari e durante le approvazioni.
Il progetto dovrà proporre un cronoprogramma relativo alle attività ed ai tempi d'esecuzione prevedibili, che affronti le tempistiche d'intervento suddivise in fasi di realizzazione e che

definisca e minimizzi le interferenze con ’esistente.
Per quanto riguarda l’impatto del cantiere sulle abitazioni e sulle strade limitrofe, il Progettista deve prevedere e descrivere le soluzioni mirate a risolvere eventuali interferenze riguardanti le varie fasi di cantiere (utenze attive, contenimento polveri, rumori e vibrazioni, accesso all’area, viabilità di servizio, ecc.) anche con il ricorso ad adeguate planimetrie per lo studio della viabilità di accesso al cantiere e della viabilità interna.

7. ESPROPRI

Non sono previste attività ablative in quanto l’immobile, a seguito di cessione da parte dell’Agenzia per i beni confiscati alla mafia, è di proprietà comunale.

8. INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del contraente per i servizi di ingegneria che è necessario acquisire all’esterno, tenuto conto che il valore della prestazione è inferiore ai limiti previsti all’art. 50 c.q lett. b del D.Lgs.36/2023 avverrà attraverso affidamento diretto.

Per la scelta del contraente per i lavori, il cui importo stimato è inferiore alla soglia comunitaria, si procederà mediante procedura negoziata ai sensi dell’art. 50 del codice sulla base del criterio del minimo prezzo.

9. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO

Il contratto relativo all’affidamento dei servizi di ingegneria sarà stipulato a “corpo”, mentre per l’esecuzione dei lavori sarà stipulato a “misura” e il corrispettivo comprenderà tutto il necessario alla puntuale esecuzione delle prestazioni a perfetta regola d’arte, in ogni sua componente prestazionale, in ottemperanza alle normative applicabili.

10. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Ai sensi di quanto previsto dall’art.57 comma2 del D.Lgs.36/2023, è necessario prevedere l’adozione dei Criteri Ambientali Minimi.

A tal fine si rimanda a quanto previsto dal D.M. 23 giugno 2022 “Criteri ambientali minimi per l’affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l’affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l’affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi” emanato dal Ministero della Transizione Ecologica e ad eventuali altri Decreti che entreranno in vigore nel prosieguo.

11. LOTTI FUNZIONALI O PRESTAZIONALI

Con riferimento all’art. 58 del D. Lgs. 36/2023, l’esecuzione del servizio di progettazione non viene suddiviso in lotti in ragione della natura e della complessità delle opere oggetto delle prestazioni. Si tratta infatti di una prestazione progettuale da svolgere necessariamente secondo indirizzi unitari e condivisi.

Anche per l'esecuzione dei lavori, stante il carattere di unitarietà dell'opera non si rinviene la possibilità di effettuare lotti funzionali e/o prestazionali.

12. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e il Progetto esecutivo saranno sottoposti a verifica ai sensi dell'art. 42 del Codice dei Contratti.

Il PFTE sarà altresì sottoposto ad approvazione in sede di conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7/08/1990, n. 241 per l'acquisizione dei pareri degli enti competenti e quindi modificato ed integrato alla luce delle prescrizioni impartite dai Soggetti competenti nel corso del procedimento stesso ed eventualmente integrato.

13. CORRISPETTIVI SERVIZI DI INGEGNERIA

Si prevede di acquisire sul mercato la progettazione di fattibilità tecnico economica, la progettazione esecutiva, il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché il supporto specialistico per la direzione lavori strutturale mediante un direttore operativo.

Mentre il Direttore dei Lavori e i collaudatori saranno individuati tra i tecnici dell'amministrazione comunale.

Si riporta in allegato lo schema di corrispettivi per i servizi di ingegneria sopra richiamati.

14. QUADRO ECONOMICO

Di seguito il quadro economico dell'intervento.

QUADRO ECONOMICO						
A – LAVORI						
A.1	Importo dei lavori soggetti a ribasso			€	998.306	
A.1.1	Strutture, Opere infrastrutturali puntuali	410.200,00				
A.1.2	Edifici e manufatti esistenti	588.105,68				
A.2	Costi per l'attuazione dei piani di sicurezza (ex art.100 D.Lgs.81/08) non soggetti a ribasso			€	115.000	
			IMPORTO APPALTO (A)	€	1.113.306	€ 1.113.306
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
b.1	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante:			€	-	
b.1.1	(IND) - Piano delle indagini propedeutico alla progettazione					
b.2	Allacciamenti ai pubblici servizi e risoluzione eventuali interferenze			€	10.000	
b.2.1	(ALL) -Allacciamenti ai pubblici servizi	€	5.000			
b.2.2	(INT) - Risoluzione interferenze	€	5.000			
b.3	(IMP) - Imprevisti pari al 5,00% dell'importo dei lavori (A), IVA compresa			€	55.665	
b.4	(REV) - Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice, pari al 2% dell'importo dei lavori (A), IVA compresa			€	22.266	
b.5	(ESP) - Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi			€	-	
b.5.1	Spese per occupazione temporanea, asservimenti, acquisizione aree, rifusione danni e contenziosi					
b.5.2	Spese per procedure, trascrizione atti ed adempimenti connessi					
b.6	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura			€	9.983	
b.6.1	(DISC) - Oneri di conferimento a discarica	€	9.983			
b.7	(ST) - Spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; compresi oneri previdenziali			€	110.333	
b.7.1	Progettazione di fattibilità, esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione.	€	78.752			
b.7.2	Diretto operativo strutture, Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione	€	31.581			
b.8	(ST) - Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici			€	-	
b.8.1	Collaudo tecnico-amministrativo	€	-			
b.8.2	Collaudo statico					
b.9	(ST) - Spese per attività di supporto al RUP			€	-	
b.9.1	Attività di verifica della progettazione					
b.9.2	supporto al RUP 1% dei lavori	€	-			
b.10	(ST) - Incentivo per funzioni tecniche 2% dei lavori (art. 45 D.Lgs. 36/2023)			€	22.266	
b.11	(SP) - Spese per procedimento tecnico-amministrativo			€	10.500	
b.11.1	per pubblicità di gara, ANAC e commissioni giudicatrici	€	500			
b.11.2	per acquisizione pareri, autorizzazioni e nullaosta, allacciamenti	€	5.000			
b.11.4	per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto	€	5.000			
b.12	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale			€	5.567	
b.12.1	(CCT) - Collegio Consultivo Tecnico					
b.12.2	(BON) - Accantonamento per eventuali accordi bonari (0,5 % di A) IVA compresa	€	5.567			
b.13	(IVA) - IVA nelle misure di legge:			€	140.114	
b.13.1	al 22% su (A)	€	111.331			
b.13.2	IVA al 22% su (b.1+b.2+b.6+b.7+b.8+b.9+b.11.4+b.11.1)	€	28.783			
			TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B)	€	386.694	€ 386.694
					TOTALE INTERVENTO (A+B)	€ 1.500.000

15. CRONOPROGRAMMA

Definito l'impegno di spesa si procederà all'affidamento dei servizi di ingegneria.
Definito il contratto di appalto per i servizi di ingegneria si avvierà la progettazione di fattibilità a cui seguirà la variante allo strumento urbanistico, la conferenza di servizi e la verifica per poi avviare la progettazione esecutiva.
Completata la progettazione esecutiva si procederà con la verifica, validazione e approvazione.
Terminata la fase progettuale si procederà con la procedura di affidamento dei lavori e la loro esecuzione, che è stimata in dodici mesi.

16. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda al DOCFAP.