



INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

valorizzazione e recupero dell'ex Colonia Marina di S. Severa - Comune di S. Marinella (RM)

Sommario

1. PREMESSA	pag. 2
1.1 Ubicazione	pag. 2
1.2 Cenni Storici	pag. 3
1.3 Proprietà e provenienza	pag. 5
2. INQUADRAMENTO CATASTALE	pag. 6
2.1 Planimetrie fabbricati esistenti	pag. 7
2.2. Consistenza fabbricati esistenti	pag. 10
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO	pag. 10
3.1 Vincoli da Piano regolatore generale	pag. 10
3.2 Potenzialità edificatoria da Piano regolatore generale	pag. 11
3.3 Vincoli paesaggistici	pag. 11
3.4 Vincoli d'interesse culturale	pag. 11
3.5 Vincolo sismico	pag. 11
4. OGGETTO DELL'APPALTO	pag. 12
4.1 Scelte progettuali	pag. 12
5. REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE	pag. 14
6. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.	pag. 17
7. OGGETTO DELLA PRESTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI	pag. 17
8. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA	pag. 19

1. PREMESSA

1.1 Ubicazione

Il complesso immobiliare oggetto di trattazione denominato “ex Colonia Marina” è ubicato sul litorale di Santa severa nel Comune di Santa Marinella e si trova poco distante dall’omonimo Castello.

Il limite dell’area di sedime e pertinenziale ai fabbricati coincide con il limite della spiaggia del demanio marittimo.

Il complesso si trova in testa al lungomare di santa severa in direzione del castello ma è raggiungibile internamente da via Cartagine che correndo perpendicolarmente al litorale intercetta la via Aurelia dopo circa 500 mt

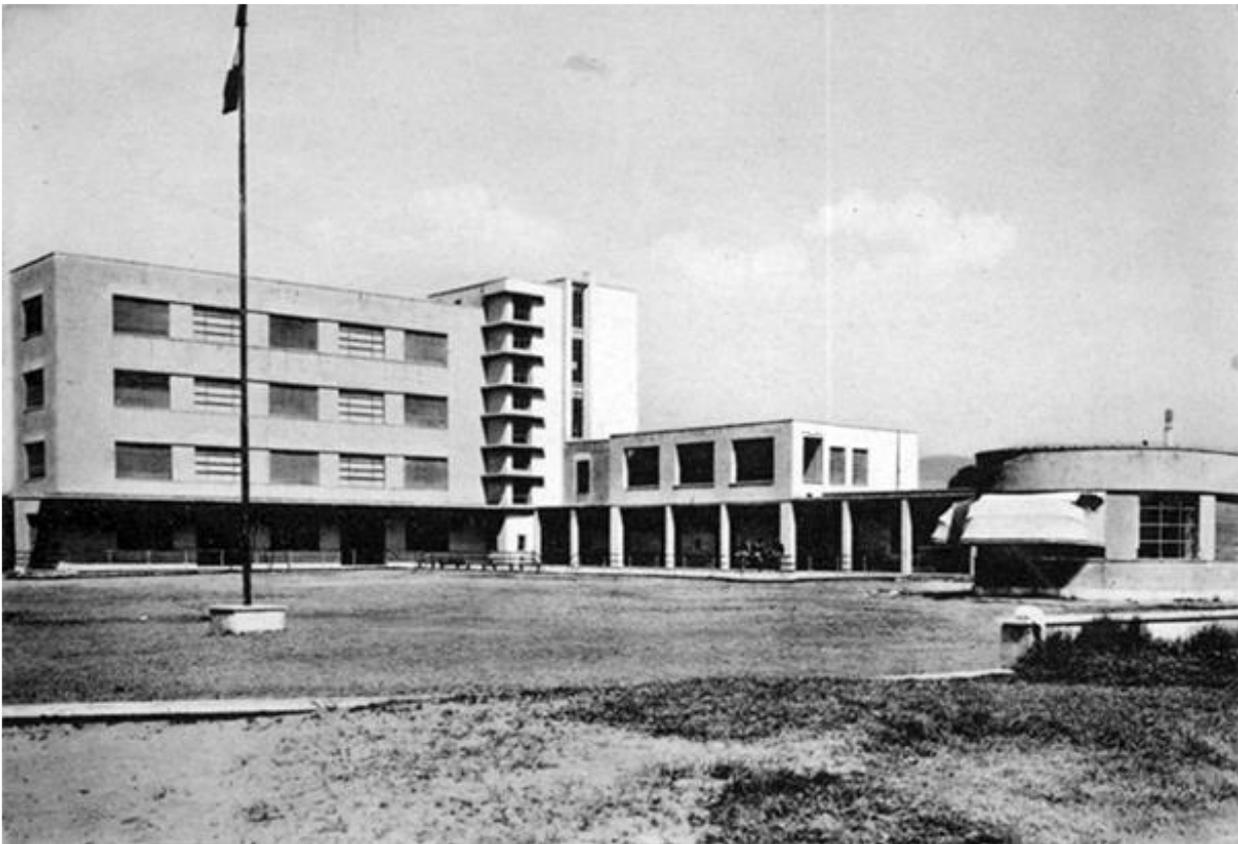


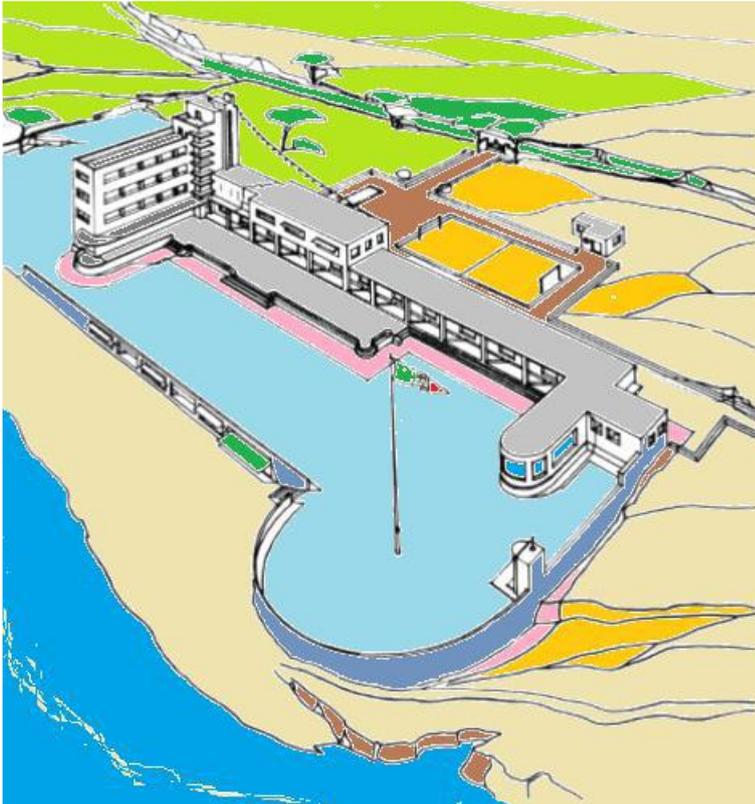


1.2. Cenni storici

Il complesso dell'ex Colonia marina di Santa Severa fu progettato nei primi anni 30 dai fratelli Luigi e Gaspare Lenzi e inaugurato solennemente nel 1934, nel pieno del regime fascista.

Le colonie marine, realizzate su tutto il territorio italiano fino al 1942, avevano una funzione strategica per rafforzare la vocazione sociale e cameratesca del regime e per veicolare relative politiche di indottrinamento politico.





Tali opere, per la loro valenza simbolica, contribuirono a creare un nuovo linguaggio architettonico che, pur affine culturalmente al futurismo proprio della narrazione fascista, presentava originali elementi di contatto stilistico con il linguaggio architettonico del razionalismo europeo che si stava affermando in quegli anni, tanto che alcuni degli edifici pubblici che sorsero in quegli anni, sono ancora oggetto di studio ed ispirazione per comprendere l'evoluzione del linguaggio moderno in architettura. La ex Colonia marina si componeva da vari fabbricati: una palestra, una foresteria, un alloggio per il custode e l'edificio principale, tutti dislocati su un vasto appezzamento di terreno con affaccio diretto sul mare.

L'edificio principale si articola in un corpo rettangolare dove sui lati corti si inseriscono due ali collegate da un portico, nell'ala alta quattro piani sono dislocati gli alloggi dei bambini mentre l'altra ala è destinata a contenere le cucine e il refettorio.

Nel 1989 l'edificio principale ha subito dei lavori di restauro modificando in parte il corpo che contiene i dormitori.

Le modifiche, espressamente evidenziate dal confronto della documentazione fotografica, hanno sostanzialmente rimodellato le aperture al piano terra e le finestre dei piani superiori e, nel rispetto delle normative di sicurezza, è stata posizionata una scala con ballatoi esterni, il tutto realizzato in acciaio.



1.3. Proprietà e provenienza

Il complesso immobiliare è appartenuto al Pio Istituto santo spirito - Ospedali riuniti di Roma. Con l'introduzione del sistema sanitario nazionale, la colonia marina è passata in proprietà al Comune di Santa Marinella, con vincolo di destinazione alle Unità sanitarie locali. Con la trasformazione delle Unità sanitarie in Aziende, operata dalla seconda riforma sanitaria, la Colonia marina non fu compresa fra i beni "da reddito" non aventi destinazione sanitaria, di conseguenza, la proprietà fu trasferita alla Comunione delle ASL, pur mantenendo la gestione in capo al Comune.

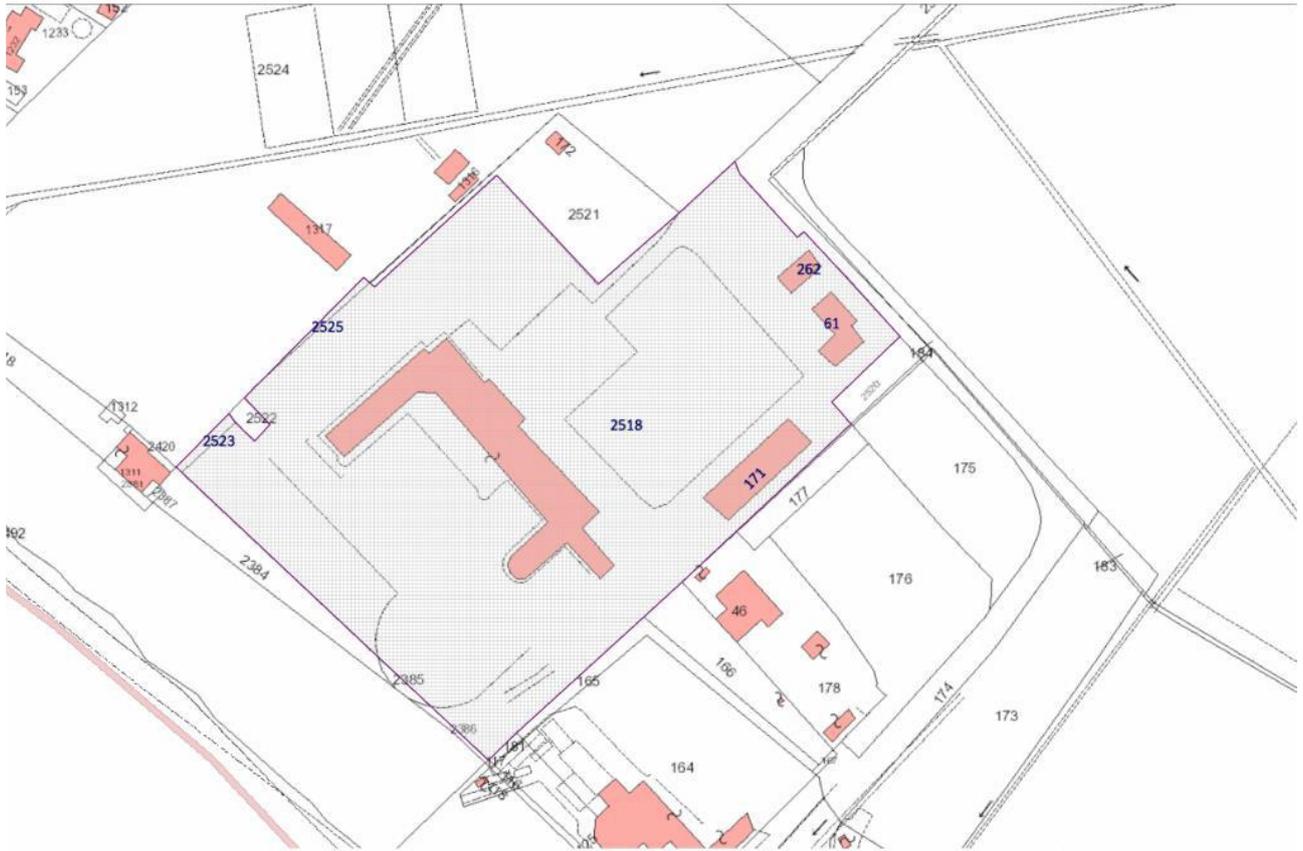
Con la soppressione della Comunione delle ASL, disposta dall'art. 1 della l.r.14/2008, la Colonia marina è stata iscritta fra i beni disponibili della Regione Lazio oggetto di alienazione.



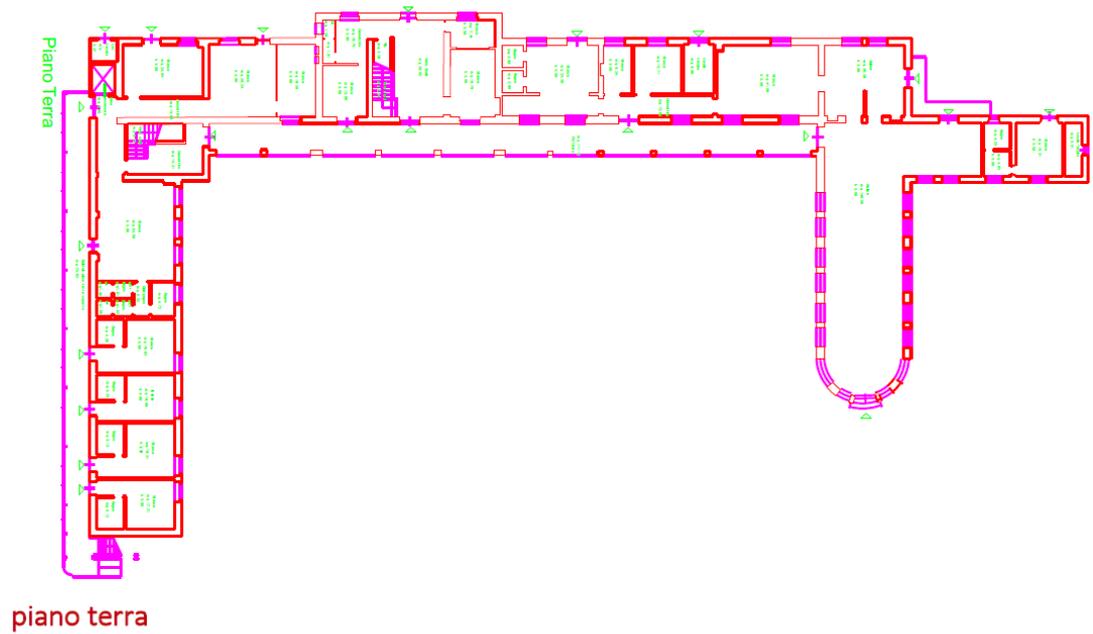
2. Inquadramento Catastale

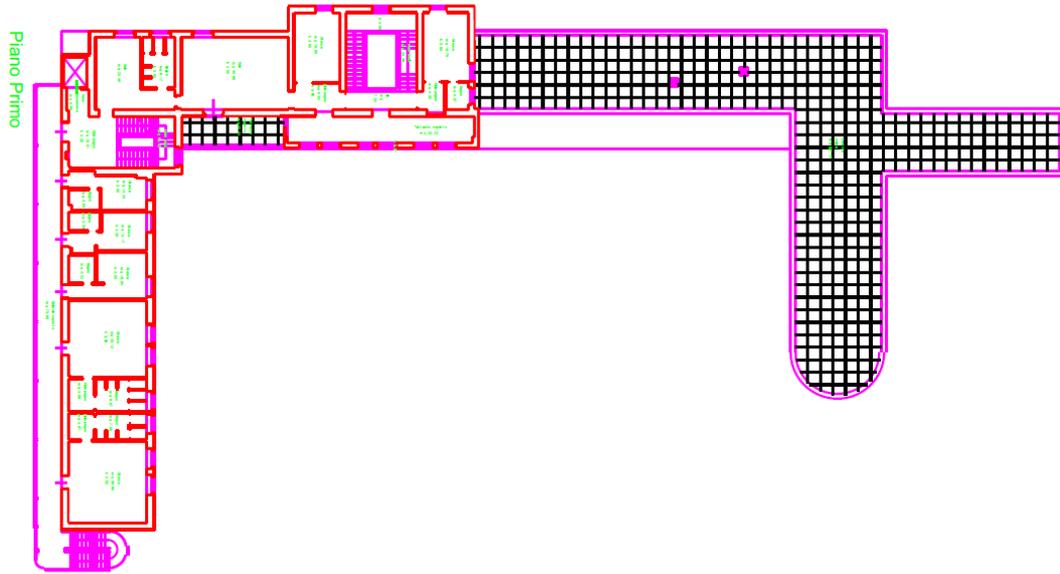
L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Roma così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI									
N.C.E.U. Comune di Santa Marinella	Foglio	Part.	SUB	PIANO	CATEG.	CL	Sup. cat. Mq	Rendita	
	22	171							
		262							
		2518							
		61							
		2523							
	23	177							
		175							
		176							
		174							
184									
NCT Comune di Santa Marinella	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito			
	22					Dominicale		Agrario	

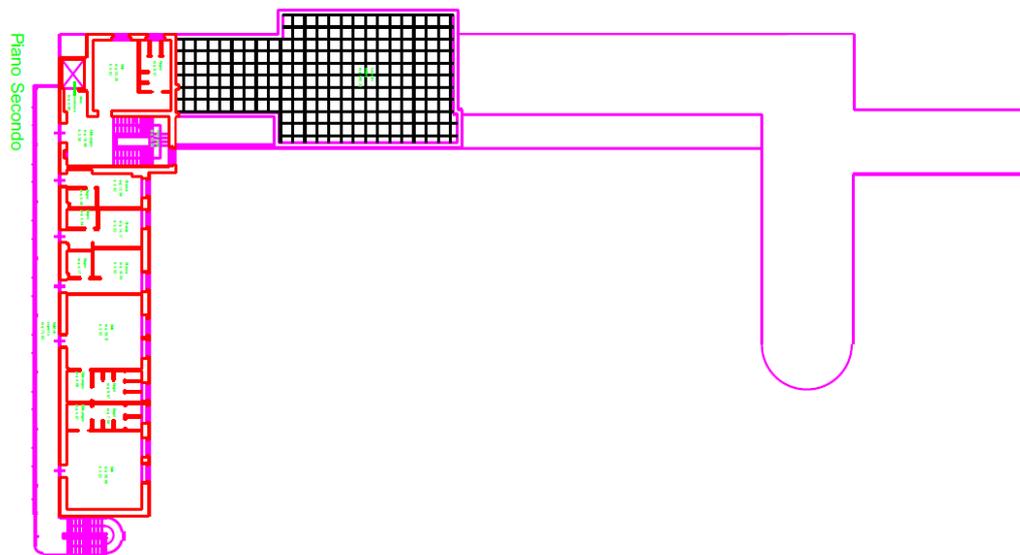


2.1. Planimetrie fabbricati esistenti

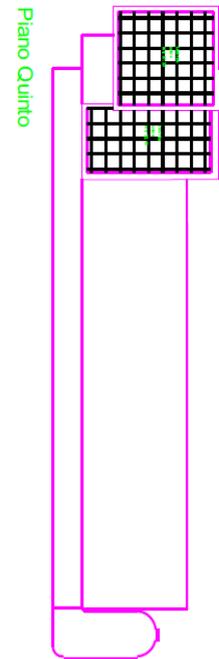
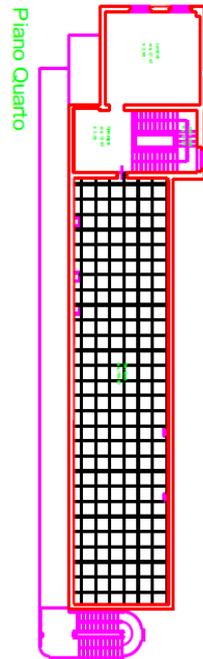
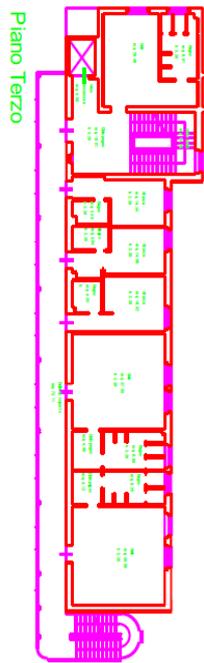




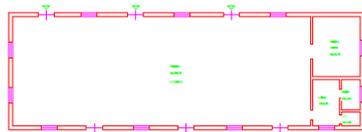
piano primo



piano secondo



piano terzo – quarto e quinto



Particella 171

palestra



Particella 61

foresteria



Particella 262

guardiola

2.2. Consistenza fabbricati esistenti

colonia	S.lorda	H.netta	H.lorda	MC
PT	880.37	3.6	3.9	3.433.00
1° LIV	492.04	3.55	3.85	1.894.00
2° LIV	285.72	3.52	3.82	1.091.00
3° LIV	286.86	3.3	3.6	1.033.00
4° LIV	85.66	2.6	2.9	248.00
cubatura edificata			TOTALE	7.699.00
palestra	300	3.86	4.16	1.248.00
foresteria	121.58	3.63	3.93	478.00
guardiola	61.92	3	3.3	204.00
cubatura edificata			TOTALE	1.930.00
cubatura edificata			TOTALE	9.629.00

3. Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

3.1 Vincoli da Piano regolatore generale

Il vigente piano regolatore generale del Comune di S. Marinella include il complesso dell'ex colonia marina all'interno delle seguenti zonizzazioni di PRG:

zona "M4" servizi privati per mq 14.100 (Attrezzature e impianti privati di interesse generale)

zona "N2" verde privato per mq 202

zona "Strade di PRG" per mq 1058

Il CDU, dal quale sono state desunte le zonizzazioni urbanistiche stato prodotto in data 15/02/2019, e risulta aggiornato sia ai vincoli di PTPR sia al Decreto del MIBACT n. 85 del 22/09/2017, che ne ha dichiarato l'interesse culturale della ex colonia marina

3.2 Potenzialità edificatoria da Piano regolatore generale

Area a servizi privati	mq	14.100.00		
Area asservita alla cubatura esistente	mq	6.000.00		
Area residua da asservire	mq	8.100.00		
IFF	mc/mq	1.75		
cubatura edificabile da PRG	mc	14.175.00		
H massima	mt	10.80		
n piani	n.	3.00		
h virtuale	(10.80/3)	3.60		
superficie complessiva		3.938.00	mq	
superficie piano tipo		1.313.00	mq	
parcheggi pubblici**	mq/mq	0.80	3.150.00	mq**
parcheggi privati	mq/mc	0.05	709.00	mq

N.B: Le potenzialità edificatorie delle aree sono state indicate a puro titolo informativo in quanto, alla luce dei vincoli e delle tutele previste dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, sarà consentito la sola realizzazione di superfici aggiuntive secondo quanto evidenziato nell'allegato Planovolumetrico.

3.3 Vincoli paesaggistici

Ai fini paesaggistici, in relazione al PTPR, la zona ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani di cui all'art. 33 delle NTA, capoverso tutela, protezione delle fasce costiere ove il vincolo, essendo imposto con decreto, è di tipo dichiarativo pertanto l'Ente che tutela tale vincolo può entrare nel merito della NTA del PRG.

3.4 Vincoli d'interesse culturale

Il MIBAC che individua il bene oggetto di stima nella sua completezza (immobili e area) di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs stesso (ex legge 1089/42), tale decreto impone che qualunque intervento sottoposto a progettazione deve essere vagliato prioritariamente dalla soprintendenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo nel rispetto degli artt. 55 e 56 del decreto citato.

3.5 Vincolo sismico

Ai sensi della d.g.r 17/10/2012, n° 489 "Nuovo elenco delle strutture in Classe d'uso IV (Strategiche) e in Classe d'uso III (Rilevanti) ai sensi del D.M. Infrastrutture del 14.01.2008, della DGR Lazio n. 545/10 e del Regolamento Regionale n. 2/2012", l'ex colonia marina e le

destinazioni d'uso a questa compatibili, vanno considerati come avente funzioni pubbliche e quindi ai fini della valutazione del rischio e della resistenza sismica appartiene alla classe d'uso III di cui all'Allegato A alla medesima delibera.

4. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Documento fornisce delle prime sommarie indicazioni per la successiva redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) degli interventi necessari per la valorizzazione e recupero della ex Colonia Marina di Santa Severa (Comune di S. Marinella)

In questa prospettiva, l'Amministrazione intende realizzare un'operazione di finanza di progetto che comprenda la progettazione dei lavori, l'esecuzione degli stessi e la successiva gestione del complesso immobiliare a fini turistici ricettivi da parte di un concessionario per il periodo corrispondente alla natura degli investimenti.

Più precisamente, Regione Lazio intende perseguire le seguenti finalità attraverso l'operazione di PPP:

- a) garantire la valorizzazione degli immobili considerato che il MIBAC individua il bene oggetto di stima nella sua completezza (immobili e area) di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs stesso (ex legge 1089/42), tale decreto impone che qualunque intervento sottoposto a progettazione deve essere vagliato prioritariamente dalla soprintendenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo nel rispetto degli artt. 55 e 56 del decreto citato;
- b) recuperare, anche mediante l'inserimento di funzioni complementari rispetto a quella turistica ricettiva nell'ottica di potenziare l'offerta complessiva del servizio erogati a favore della collettività, garantendo il potenziamento della funzionalità della struttura ricettiva;
- c) valorizzare il patrimonio pubblico, sviluppando una progettualità volta al recupero delle strutture sotto il profilo architettonico ed edilizio oltre che impiantistico, inserendolo armonicamente nel contesto urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo alla salvaguardia dei propri beni immobili di rilievo storico-culturale, architettonico e/o paesaggistico;
- d) garantire, attraverso l'intervento di riqualificazione, il rispetto degli standard di prestazioni energetiche e ambientali, del risparmio energetico e dell'impiego di fonti rinnovabili, nonché la piena accessibilità della struttura alle persone diversamente abili;
- e) garantire, attraverso idoneo programma gestionale, il coinvolgimento degli stake holder presenti sul territorio.

4.1 Scelte progettuali

Considerato il vincolo che insiste sugli immobili e sulle aree adiacenti, gli interventi finalizzati alla valorizzazione dei beni dovranno osservare i seguenti criteri:

- Tutti gli impianti di servizio (idraulici, elettrici, ed altri) utili e necessari per la rifunzionalizzazione degli edifici dovranno essere sottoposti alla valutazione della Soprintendenza, prevedendo percorsi che utilizzino, per quanto possibile, quelli esistenti evitando tracce e fori sulle strutture storiche e comunque realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente sulla realizzazione degli impianti tecnici negli immobili di interesse storico artistico;
- che si limiti, per quanto possibile, la visuale dell'immobile principale laddove siano previste nuove realizzazioni
- che l'ingresso principale con la rotonda che si affaccia verso il mare, venga riqualificato affinché entri a far parte del circuito culturale in stretta correlazione con il contesto
- che vengano accertate le varie fasi costruttive storiche e vengano evidenziate le superfetazioni interne ed esterne eventualmente da rimuovere nelle fasi di restauro degli edifici vincolati
- Le unità esterne di condizionamento non potranno essere collocate nella facciata finestrata dell'edificio principale. Dovranno essere ricollocate o internamente ovvero all'esterno in modo tale da non compromettere visivamente la facciata principale
- I discendenti e i pluviali in PVC dovranno essere sostituiti con elementi di materiale e coloritura adeguata all'edificio storico

Il progetto prevede di recuperare e risanare le strutture esistenti e identificate come la Colonia Marina, la palestra, la foresteria e l'alloggio per il custode. È previsto altresì la possibilità di aumentare le superfici utili, nell'ottica di incrementare la sostenibilità economica dell'investimento, da realizzare nella parte prospiciente la ex colonia marina, come evidenziato nel Planivolumetrico allegato

Indicativamente e a puro scopo di orientamento, al termine della ristrutturazione, il numero di camere potrà essere suddiviso come segue:

- circa 30 camere, inclusi bagni, e sala ristorazione nell'Edificio principale ex Colonia Marina;
- circa 30 camere, inclusi i bagni, nei due edifici di nuova costruzione, di altezza non superiore a due piani;
- una piscina scoperta;
- un centro wellness con SPA;

per un totale circa di 60 camere.

Nelle fasi progettuali, per quanto concerne la scelta dei materiali da costruzione, di rivestimento e delle finiture, si dovrà tenere conto delle condizioni delle caratteristiche storiche degli edifici vincolati nonché alle caratteristiche ambientali particolarmente aggressive per la vicinanza al mare e all'arenile. Anche all'interno dei piani di manutenzione dell'edificio, saranno approfonditi gli aspetti legati al mantenimento della struttura in considerazione delle condizioni del contesto.

Gli impianti che si dovranno realizzare e gli adempimenti al Decreto Ministeriale di riferimento per le attività soggette al controllo da parte dei vigili del fuoco sono di seguito elencati:

- Impianti di condizionamento e ricambi d'aria;
- Impianti elettrici;
- Impianti speciali (rilevazione, telefonici, TV, etc);
- Impianti idrici;
- Impianti idrici antincendio;
- Impianti speciali di segnalazione e allarme antincendio;
- Impianti di trattamento acqua.

5. REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE

La proposta progettuale dovrà individuare gli interventi necessari per la valorizzazione degli edifici di interesse storico architettonico, i lavori di adeguamento antincendio, strutturale e per la riqualificazione e il risanamento conservativo degli immobili.

La progettazione dovrà essere improntata ai principi e alle norme che regolamentano gli interventi edilizi su immobili vincolati stante l'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni di cui agli art. 21 e 146 del Codice dei beni culturali e paesaggistici D. Lgs. 42/2004, e i lavori dovranno essere eseguiti da operatori economici appositamente qualificati (OG2). Inoltre, l'utilizzo turistico ricettivo deve essere oggetto della procedura di cui all'art. 52 del medesimo Codice, perchè deve essere valutata la compatibilità della proposta alla tutela e acquisire formalmente l'autorizzazione

La progettazione dovrà essere improntata a criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, nel rispetto dei Criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministeriale del 23.06.2022.

Le strutture dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia antisismica, energetica, impiantistica e di sostenibilità ambientale. Durante le successive fasi progettuali, dovranno essere approfondite azioni mirate e finalizzate al risparmio energetico, alla sicurezza in generale (strutturale, impiantistica, ecc..), alla qualità architettonica e alla manutenibilità del bene con le metodologie più efficienti proposte dai progettisti.

Le dotazioni impiantistiche dovranno rispondere alla vigente normativa di riferimento. Dovranno essere previste delle soluzioni impiantistiche flessibili, facilmente manutenibili e durature nel tempo.

I sistemi impiantistici dovranno essere individuati utilizzando soluzioni atte a ridurre i consumi di energia e idrici. Gli impianti dovranno essere pensati e realizzati al fine di ridurre al massimo l'impatto ambientale.

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici, delle norme tecniche generali, nonché delle normative vigenti in materia di sicurezza sul posto di lavoro, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del dimensionamento dell'impiantistica e delle norme tecniche per le costruzioni. Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme di riferimento:

Normativa tecnico-amministrativa:

- D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici”;
- PRG comunale e Norme Tecniche di Attuazione;
- Regolamento edilizio e di igiene;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Norme in materia di sicurezza:

- D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche:

- D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.

Norme in materia strutturale ed antisismica:

- D.M. 9 gennaio 2020 n. 24 “Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. Modifiche al DM 58 del 28/02/2017”;
- Circolare applicativa del C.S.LL.PP. n. 7 del 21 gennaio 2019 “Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018” (pubblicata in S.O. n. 5 alla G.U. n. 35 del 11.02.2019);
- D.M 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” (pubblicato in S.O. n. 8 alla G.U. n. 42 del 20.02.2018);

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITA' IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO

- D.M. 28 febbraio 2017 n. 58 “Approvazione delle linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché delle modalità per l’attestazione dell’efficacia degli interventi effettuati”;
- D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni” (pubblicato in S.O. n. 30 alla G.U. n. 29 del 04.02.2008);
- O.P.C.M. 20 marzo 2003 n. 3274 e ss.mm.ii. “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 “Norme per la disciplina delle opere in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica”.

Norme in materia di antincendio:

- D.M. 3 agosto 2015 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”;
- D.P.R. 1° agosto 2011 n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi”;

Norme in materia di impianti:

- D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 “Regolamento concernente l’attuazione dell’art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”;
- D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462 “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”;
- D.P.C.M. 8 marzo 2002 “Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell’inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione”;
- D.M. 17 marzo 2003 “Aggiornamenti agli allegati F e G del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia”;
- D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
- D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 “Regolamento di attuazione dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;

- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi

igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192”;

- Normativa tecnica (Norme UNI, Norme UNI EN, Norme UNI ISO, Norme ISO)

Norme di riferimento per il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi:

- D.M. Transizione Ecologica 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” (G.U. n.183 del 06.08.2022);

- D.M. Transizione Ecologica 23 giugno 2022: “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di fornitura, noleggio ed estensione della vita utile di arredi per interni” (G.U. n.184 del 08.08.2022);

6. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.

Nella progettazione, nella scelta dei materiali e delle forniture dovranno essere osservate le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi adottati con D.M. 23 giugno 2022 n. 256 emanato dal Ministero della Transizione Ecologica “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”. L'obiettivo della norma è di avviare un processo virtuoso in cui gli appalti pubblici divengano strumento utile alla riduzione degli impatti ambientali, promuovendo il ricorso a modelli di produzione e consumi sostenibili. I Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) sono i requisiti ambientali volti ad individuare la soluzione progettuale migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

7. OGGETTO DELLA PRESTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI DA REDIGERE

Il presente Documento fornisce delle prime e sommarie indicazioni per la stesura del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) degli interventi necessari per la valorizzazione e recupero del complesso immobiliare denominato “ex Colonia Marina” di S. Severa. Il PFTE dovrà essere redatto secondo le vigenti disposizioni del D. Lgs 36/2023 - Art. 41 e Sezione II dell'Allegato I.7 ed essere composto almeno dai seguenti documenti:

- a. relazione generale;
- b. relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;

- c. relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
- d. studio di impatto ambientale, per le opere soggette a valutazione di impatto ambientale, di seguito «VIA»;
- e. relazione di sostenibilità dell'opera;
- f. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- g. modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- h. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- i. computo estimativo dell'opera;
- j. quadro economico di progetto;
- k. cronoprogramma;
- l. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- m. capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice (D.lgs. n. 36/2023). Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
- n. modelli informativi e relativa relazione specialistica (art. 43 D.lgs. n. 36/2023);
- o. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- p. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- q. per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;
- r. piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.
- s. Eventualmente, la documentazione necessaria per acquisire la variante urbanistica o per consentire l'avvio di una eventuale procedura di esproprio, laddove necessario;**
- t. Elaborazione di eventuali integrazioni, ove richieste, da parte degli Enti e Strutture invitate ad esprimere parere in sede di conferenza dei servizi decisoria, ex art. 14 comma 2 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., nonché l'adeguamento del progetto per il recepimento delle eventuali prescrizioni.**

8. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA

L'investimento complessivo stimato ammonta ad € 12.823.440,00 oltre IVA

Il PFTE dovrà riportare il quadro economico dei lavori.

L'investimento complessivo è a totale carico del privato e non è previsto alcun onere a carico del bilancio regionale. Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dal D.lgs. 36/2023, il quale all'art. 174, co. 1 lett. d) chiarisce che " il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, è da contabilizzare *off balance*.

STIMA QUADRO TECNICO ECONOMICO INVESTIMENTO					
		IMPORTO	IVA %	IMPORTO IVA	TOTALE (Iva compresa)
A	LAVORI A MISURA E A CORPO				
A.1	IMPORTO DEI LAVORI	9.130.000	10	913.000	10.043.000
A.2	COSTI DELLA SICUREZZA (incluse opere provvisoriale)	500.000	10	50.000	550.000
A	TOTALE LAVORI	9.630.000		963.000	10.593.000
B.1	Spese tecniche (incluso 4% oneri previdenziali): Progettazione PFTE, Progettazione esecutiva, Supporto al RUP, Verifiche ex art. 42 del D.Lgs 36/2023, DL, CSE, Collaudi	850.000	22	187.000	1.037.000
B.2	Allacciamenti ai pubblici servizi, idoneizzazione area e superamento eventuali interferenze, urbanizzazioni	530.000	10	53.000	583.000
B.3	Imprevisti (5% del totale lavori A)	481.500	10	48.150	529.650
B.4	Forniture arredi	792.570	22	174.365,4	966.935
B.5	Contributo ANAC (880 €) e spese proposta	202.320	-		202.320
B.6	Incentivo ex.art. 45 D.Lgs. 36/2023	96.300	-		96.300
B.7	Spese generali e spese assicurative	96.300	22	21.186	117.486



DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITA' IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO

B.8	Rilievi, accertamenti, indagini	144.450	22	31.779	176.229
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	3.193.440		515480,4	3.708.920
C=A+B	TOTALE INVESTIMENTO	12.823.440		1.478.480	14.301.920

ALL. PLANIVOLUMETRICO

LEGENDA INTERVENTI

1. Le facciate avranno le caratteristiche architettoniche dell'immobile originario.
2. Sarà possibile un aumento di volume nell'ambito della struttura metallica esistente.
3. Il locale non presenterà partizioni verticali interne ma manterrà la caratteristica di locale unico.
4. E' previsto il recupero degli edifici esistenti.
5. Verrà conservata tutta la superficie adibita a verde.
6. Tutte le superfici adibite a parcheggio avranno superficie permeabile.
7. Gli edifici avranno sviluppo rettangolare ed altezza non superiore a due piani fuori terra.
8. Tutti i parcheggi saranno privi di pensiline e/o pensiline fotovoltaiche.

