



COMUNE DI FORTE DEI MARMÌ

(Provincia di Lucca)

2° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI E CUC

Piazza Dante, 1
C.F. e P.I. 00138080460

55042 Forte dei Marmi – Lucca
tel. 0584/2801

AFFIDAMENTO PROGETTAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA
PIAZZA IN ADIACENZA ALLA CHIESA DI SANT'ERMETE

PERIZIA N°

CUP

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Decreto Legislativo 31 Marzo 2023, n°36 – art.41

UFFICIO LAVORI PUBBLICI

IL DIRIGENTE
del 2° Settore
arch. Simone Pedonese



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. STATO DEI LUOGHI CON LE RELATIVE INDICAZIONI DI TIPO CATASTALE
3. GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
4. I LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO, IN RAPPORTO ALLA SPECIFICA TIPOLOGIA E ALLA DIMENSIONE DELL'INTERVENTO
5. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, E IN PARTICOLARE SE IL CONTRATTO SARÀ STIPULATO A CORPO O A MISURA, O PARTE A CORPO E PARTE A MISURA. I LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E L'EVENTUALE INDICAZIONE DELLE COPERTURE FINANZIARIE DELL'OPERA



1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale ad inizio novembre 2021 ha partecipato ad una Manifestazione di interesse per la definizione di un parco progettuale in materia di rigenerazione urbana e dell'abitare promosso dalla Regione Toscana (Decisione di Giunta Regionale 8 marzo 2021 n. 38). In quel contesto il Comune di Forte dei Marmi presentò alla Regione 5 diverse proposte progettuali di rigenerazione urbana tra cui quella relativa alla realizzazione di una piazza pubblica in adiacenza alla chiesa di Sant'Ermete. L'area interessata dal nuovo spazio pubblico è di proprietà privata e su essa insiste al momento un immobile di tre piani non più utilizzato da decenni.

Al fine di avviare l'iter amministrativo che consentisse l'effettiva realizzazione dell'intervento la proposta progettuale fu trasformata in scheda di trasformazione ed inserita nel redigendo Piano Operativo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 22 aprile 2022.

L'Amministrazione avendo intenzione di avviare le processo di esproprio in tempi rapidi ha richiesto al Settore Tecnico di avviare le procedure di variante al Regolamento Urbanistico quale anticipatrice del Piano Operativo applicando le disposizioni di cui all'art. 34 della LRT 65/2014 e art. 19 del DPR 381/2001.

In ottemperanza alla vigente normativa, con particolare riferimento al D.Lgs.36/2023, viene redatto il “Documento di indirizzo alla progettazione” (DIP), mentre il “Documento di fattibilità delle alternative progettuali” (DOCFAP), tenuto conto del tipo e della dimensione dell'intervento da realizzare, non viene redatto.

Il DIP è stato introdotto dal D.Lgs.50/2016 all'articolo 23 commi 4 e 5, come specificato dalle linee guida dell'ANAC n°3 aggiornate con deliberazione del Consiglio n°107 dell'11.10.2017. Oggi codificato dall'art. 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023.

Nel DIP vengono indicati, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti, gli elaborati necessari, i limiti finanziari da rispettare e le strategie per raggiungere l'obiettivo da perseguire.



2. STATO DEI LUOGHI CON LE RELATIVE INDICAZIONI DI TIPO CATASTALE,

L'area oggetto di trasformazione, è posta in aderenza alla chiesa parrocchiale di Sant'Ermete. Il fabbricato e l'area di sedime appaiono già nell'attuale posizione nelle foto della Chiesa di inizio 1900.

La Chiesa venne costruita intorno al 1842. L'edificio in aderenza era adibito fin dalle sue origini ad abitazioni e attività commerciali al piano terreno, con un passaggio carrabile che consentiva l'accesso al terreno retrostante.

Tale fabbricato è stato utilizzato fino alla fine degli anni '90, e successivamente è iniziato un lungo periodo di abbandono ed incuria, contrassegnato da un degrado edilizio irreversibile, tanto che l'attuale proprietà è stata obbligata a proteggere la pubblica incolumità con teloni contro la caduta di pezzi di intonaco o della gronda.

Attualmente l'edificio è in stato di completo abbandono, come il retrostante terreno. Il fabbricato ed il terreno di pertinenza risultano individuati al NCEU del Comune di Forte dei Marmi al foglio 12, particella 116 quale Ente Urbano, così suddivise:

al foglio 12 mappale 116 sub7 cat. C1 classe 8, mq. 180 - R.C. € 9.528,63

al foglio 12 mappale 116 sub8 cat. C1 classe 8, mq. 30 - R.C. € 1.558,10

al foglio 12 mappale 116 sub9 cat. A4 classe 4, vani 3,5 - R.C. € 281,08

al foglio 12 mappale 116 sub4 cat. A4 classe 4, vani 4 - R.C. € 321,24

al foglio 12 mappale 116 sub10 cat. A4 classe 4, vani 3 - R.C. € 240,93

al foglio 12 mappale 116 sub11 cat. A4 classe 4, vani 4,5 - R.C. € 361,39

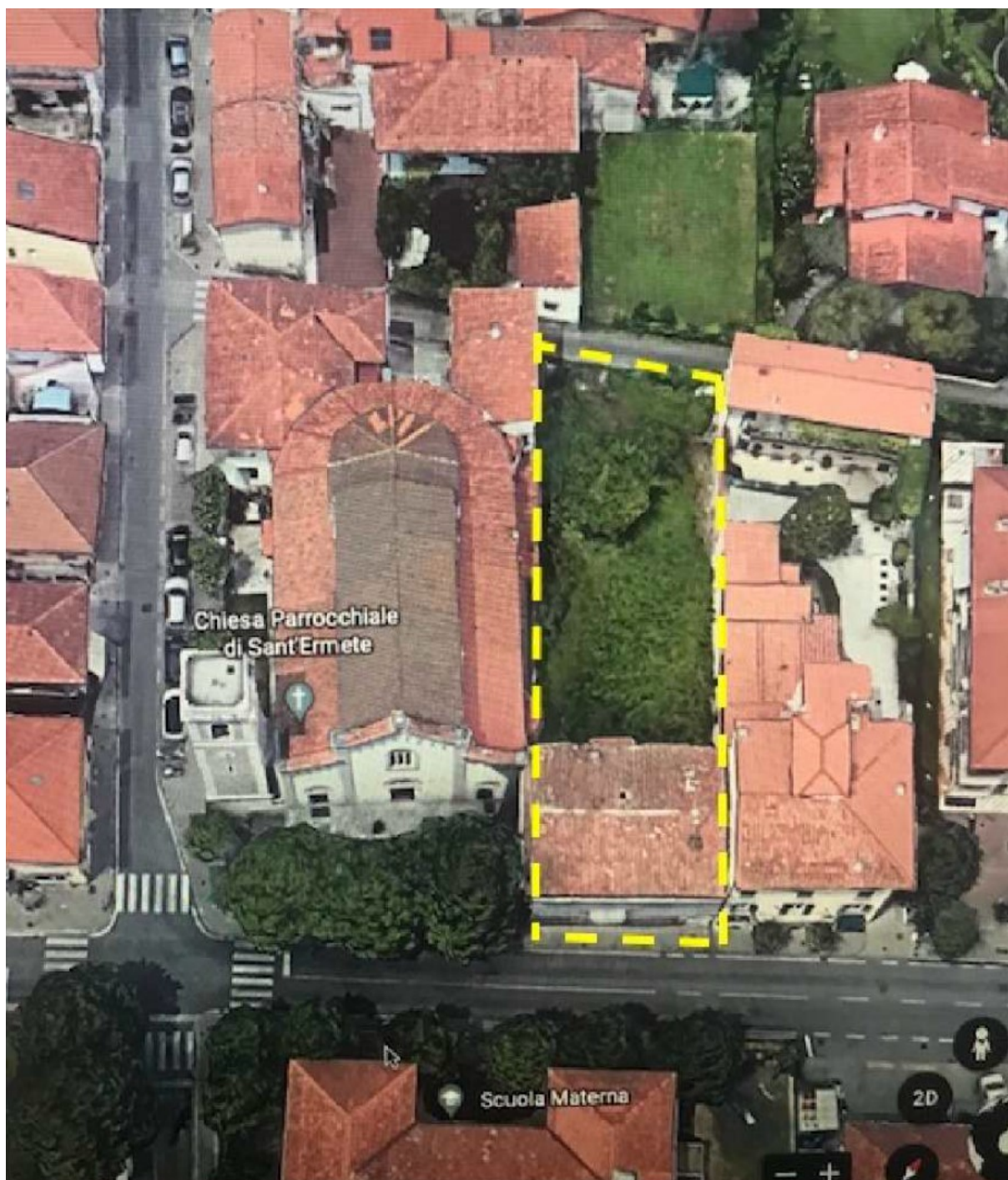
Risultano inoltre censite al Catasto fabbricati ulteriori 3 unità immobiliari, distinte:

al foglio 12 mappale 116 sub12-13 rappresentanti la porzione di edificio posta all'estremità di settentrione del lotto, oggi completamente demolita;

al foglio 12 mappale 116 sub14 rappresentante una rimessa posta sul confine est del lotto anch'essa demolita.

Al Catasto Terreni del Comune di Forte dei Marmi l'area del lotto è censita al foglio 12 mappale 116 alla partita 1 "Ente Urbano" della superficie complessiva di mq. 698.





Ubicazione dell'area oggetto di intervento





foto 1 – Vista dall’alto



foto 2 – Vista fronte via Provinciale





foto 3 – Vista retro



foto 4 – Vista Fabbricato adiacente alla chiesa (lato via Provinciale)





foto 5 – Vista Sagrato della Chiesa



foto 6 – Vista Retro edificio e terreno



3. GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area è inserita lungo la Via Provinciale (attuale Via Duca D'Aosta) nella zona prospiciente il Centro di antica formazione, e la sua stretta vicinanza con la Chiesa parrocchiale ne determinano la rilevanza urbanistica e sociale. Indubbiamente la posizione dell'edificio così avanzata a filo strada, impedisce la vista della chiesa provenendo da monte, e penalizza il godimento e l'utilizzo del piazzale antistante l'edificio di culto, come se fosse mancante di una porzione originale.

Lo stato di degrado dell'edificio mortifica la zona antistante la Chiesa, dove gran parte della città partecipa quotidianamente alle funzioni religiose e sociali.

Il maggior fabbisogno che la cittadinanza oggi avverte è quindi quello di liberare la Chiesa da questa presenza ormai intollerabile, oppressiva, e dotare l'edificio di culto di uno spazio laterale (una piazza

pedonale) che consenta l'apertura di un nuovo ingresso sul lato monti, un adeguato ingresso per disabili, e l'ampliamento del piazzale antistante la chiesa.

Obiettivo di fondo è quindi la rigenerazione del tessuto urbano e sociale di questa porzione del centro, con la riqualificazione delle aree urbane degradate. Tutto ciò senza compromettere la conservazione dell'edificio di culto, ma valorizzandone la presenza con un'ampia zona di verde che restituisca alla città la propria chiesa nella sua integrità storica, architettonica, e funzionale.



4. I LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO, IN RAPPORTO ALLA SPECIFICA TIPOLOGIA E ALLA DIMENSIONE DELL'INTERVENTO

Il Tecnico incaricato dovrà effettuare gli approfondimenti e le elaborazioni necessarie a garantire il rispetto di tutte le normative applicabili al caso di specie, nonché funzionali all'ottenimento dell'obiettivo indicato dall'Amministrazione Comunale, all'acquisizione di tutte le certificazioni ed attestazioni di legge richieste dall'attuale normativa.

La progettazione dovrà essere svolta secondo una suddivisione delle attività concepite con un adeguato ordine cronologico e un idoneo criterio propedeutico. Nell'espletamento dell'incarico, se necessari, dovranno essere acquisiti tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta da parte degli Enti preposti, indispensabili per la realizzazione dell'interventi secondo la vigente normativa. In particolare si pone l'attenzione sulla necessità di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica trattandosi di aree ed edifici posti in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004. Negli elaborati, per quanto materialmente applicabili, dovranno essere riportate le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica.

Durante la progettazione il Tecnico incaricato dovrà interfacciarsi con i rappresentanti della Stazione Appaltante al fine di organizzare le attività di sua competenza e massimizzare il livello di soddisfazione delle esigenze espresse in occasione di questi approfondimenti con la S.A.. I documenti progettuali dovranno tenere conto delle indicazioni ricevute dalla S.A., delle eventuali integrazioni richieste dal RUP e essere predisposte secondo la vigente normativa.

Elencazione documenti progettuali suddivisi per livelli di progettazione

Progetto di fattibilità tecnico-economica

QbI.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici

QbI.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto

QbI.03: Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili

QbI.04: Piano economico e finanziario di massima

QbI.05: Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto

QbI.09: Relazione sismica e sulle strutture

QbI.13: Studio di inserimento urbanistico

QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie



- QbII.02: Rilievi dei manufatti
- QbII.03: Disciplinare descrittivo e prestazionale
- QbII.04: Piano particellare d'esproprio
- QbII.07: Rilievi planoaltimetrici
- QbII.08: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto
- QbII.12: Relazione sismica e sulle strutture
- QbII.19: Relazione paesaggistica

Progettazione esecutiva

- QbII.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico
- QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi
- QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi
- QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera
- QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma
- QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera



5. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, E IN PARTICOLARE SE IL CONTRATTO SARÀ STIPULATO A CORPO O A MISURA, O PARTE A CORPO E PARTE A MISURA. I LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E L'EVENTUALE INDICAZIONE DELLE COPERTURE FINANZIARIE DELL'OPERA

Al momento viene appaltato, mediante affidamento diretto, l'intervento di progettazione (Progetto di fattibilità tecnico-economica e Progettazione esecutiva).

Il primo livello di progettazione (progetto di fattibilità tecnico-economica) è necessario per avviare le procedure di variante al Regolamento Urbanistico quale anticipatrice del Piano Operativo applicando le disposizioni di cui all'art. 34 della LRT 65/2014 e art. 19 del DPR 381/2001.

Il costo dell'opera, oltre alla quantificazione per l'esproprio delle aree, è relativo alla realizzazione della piazza pubblica e relative pertinenze che al momento viene quantificato in circa 500.000,00 € oltre IVA e accessori.

L'intervento relativo alla sistemazione di arredo della piazza, considerato che per importo e per tipologia di intervento non presenta interesse transfrontaliero certo, si procederà all'affidamento ai sensi dell'art.50 del D.Lgs.36/2023 e in ottemperanza alle disposizioni previste nel Regolamento comunale per l'affidamento, mediante procedura sotto soglia, di lavori, beni e servizi, approvato dal Consiglio Comunale.

Il Contratto relativo alla prima fase , quella della progettazione, sarà sottoscritto sulla base dello schema di contratto tipo allegato alla richiesta di offerta e nel rispetto delle disposizioni previste dall'art.18 del D.Lgs.36/2023.

IL RUP
arch. Simone Pedonese

