

Quadro delle esigenze e documento di indirizzo alla progettazione (DIP) – art. 23 comma 4 del dlgs 50/2016.

Obiettivo

Procedura aperta telematica per concorso di progettazione in due gradi per la realizzazione della strategia “Miglioramento dell’accoglienza turistica e della vivibilità del territorio” ai sensi dell’articolo 6-quater, comma 10, del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito in legge 3 agosto 2017 n. 123, inserito dall’articolo 12, del decreto legge 10 settembre 2021 n.121, convertito in legge 9 novembre 2021 n. 156 e del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 17 dicembre 2021.

Generalità

Al fine di assicurare la rispondenza degli interventi da progettare ai fabbisogni della collettività ed alle esigenze dell’Amministrazione committente e dell’utenza, a cui gli interventi stessi sono destinati, nonché per consentire al progettista di avere piena contezza delle esigenze da soddisfare, degli obiettivi posti a base dell’intervento e delle modalità con cui tali obiettivi ed esigenze devono essere soddisfatti, l’Amministrazione committente, ha redatto ed approvato il presente quadro delle esigenze nonché documento di indirizzo alla progettazione (DIP).

Il contesto

Il Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) conosciuto anche come *perla del litorale adriatico* è una città della costa della provincia di Teramo che dal 1927 da frazione del Comune di Montepagano, di origine medioevale, si trasforma in Centro cittadino con lo spostamento della sede comunale dall’originario Centro storico nel nuovo centro abitato che all’epoca era denominato *Rosburgo*.

Roseto degli Abruzzi (denominato *Le Quote* fino al 1887, e *Rosburgo* dal 1887 al 1927) è un comune di 25.511 abitanti (ISTAT 1.1.2022) della Provincia di Teramo in Abruzzo, affacciato sul mare Adriatico e compreso tra le foci dei fiumi Vomano a Sud e Tordino a Nord. Negli ultimi decenni ha registrato un grande sviluppo turistico di tipo estivo balneare. - Su questi caratteri, accanto agli obiettivi di conservazione e valorizzazione delle risorse naturali (vedi l’area protetta del Borsacchio), l’Amministrazione comunale si pone gli obiettivi di promozione dello sviluppo sostenibile attraverso la creazione di un rapporto armonico e condiviso tra collettività, imprese, attività economiche compatibili (turismo, agricoltura), tradizioni, cultura, tipicità locali, uso responsabile delle risorse (energie, acqua, suolo, produzione di rifiuti). L’insediamento costiero ha iniziato a strutturarsi come cittadina alla fine dell’Ottocento, in quanto scalo commerciale dell’abitato medievale di Montepagano. Il centro abitato costiero iniziò a svilupparsi intorno alla stazione ferroviaria, costruita negli anni sessanta dell’Ottocento, con il nome de *Le Quote* (in riferimento alle dodici quote o lotti di terreno tra il fiume Vomano e il torrente *Borsacchio*).

Il territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi, è caratterizzato dalle seguenti prerogative:

1. Dorsale Adriatica delle Ferrovie dello Stato, che dalla seconda metà dell’800 ha rappresentato una importante infrastruttura di sviluppo realizzando, lungo la costa orientale, il collegamento tra il nord e il sud del Paese e che oggi è interessata da una strategia di lungo periodo, con l’obiettivo di accelerare il collegamento, in particolare dei circa 600 chilometri da Rimini a Brindisi, nella maggior parte dei quali la strada ferrata sfiora il mare Adriatico. Il potenziamento della linea Adriatica è una priorità per valorizzare l’intera costa est del nostro Paese, che ha un sistema produttivo importante e che necessita di un sistema efficiente di logistica integrata.
2. **A14**, detta anche Bologna-Taranto o Autostrada Adriatica, è il secondo asse stradale meridiano della penisola italiana, lungo 743,4 km, interamente gestita da Autostrade per l’Italia.
3. Strada statale 16 Adriatica (SS 16), che collega Padova a Otranto, passando per la costa adriatica e percorrendo numerosi capoluoghi di provincia e località turistiche. La sua estensione, che presenta tratte meno importanti trasferite agli enti locali, supera i 1.000 km, la rende la più lunga strada statale della rete italiana. Nel territorio del comune di Roseto degli Abruzzi l’andamento è prevalentemente rettilineo ed è integrata nel sistema viario locale, con numerosi incroci a raso. La SS 16 Adriatica, per via dell’accentuata urbanizzazione dell’area costiera ed in seguito al boom dei mezzi automobilistici,

è spesso congestionata (in particolar modo nel periodo estivo); risulta quindi inadatta come strada di scorrimento. Per questi motivi è stata affiancata fin dagli anni settanta dalle autostrade A13 Bologna-Padova e A14 Bologna-Taranto, che si sviluppano in gran parte con un percorso parallelo.

4. Zona costiera attrezzata, dotata dei servizi necessari alla fruizione turistica e su cui sono concentrati la maggior parte delle attività ricettive e commerciali, si estende per oltre dieci chilometri e dista circa 30 chilometri dal capoluogo e 29 chilometri da Pescara.

L'area a ridosso della S.S. 16 nel comune di Roseto, essendo pianeggiante, ha favorito l'incremento dell'edificazione nella zona costiera, dove si registra la più alta concentrazione delle attività legate al turismo estivo e dove si sviluppano le principali attività e servizi della città (Uffici, attività commerciali, attività ricettive, etc) e si estende da nord (confine con il Comune di Giulianova) a sud (confine con il Comune di Pineto). Ad est confina con il mare Adriatico, ad ovest risulta definita morfologicamente dalla presenza della collina.

Le attività economiche locali si svolgono in modo prevalente nei seguenti settori: commerciale, turistico-alberghiero, agricolo, enogastronomico.

Gli ulteriori dati, riguardanti l'estensione, la popolazione e le dinamiche socio-economiche, ecc.... sono reperibili sui siti ufficiali.

L'inquadramento territoriale

Roseto degli Abruzzi è la seconda città, per numero di abitanti, della provincia di Teramo; abitata già in epoca romana, è oggi tra le località balneari più frequentate della riviera abruzzese. Il comune si estende su una superficie complessiva di 52,97 Km² e comprende le frazioni di Casal Thaulero, Cologna Paese, Cologna Spiaggia, Montepagano, Santa Lucia, Voltarrostro. Il suo territorio è compreso tra le foci del fiume Vomano e del fiume Tordino, mentre ad ovest risulta racchiuso dalla collina rosetana, avvolta nel maestoso scenario del massiccio del Gran Sasso d'Italia. La costa rosetana, interamente balneabile, si estende per oltre 10 chilometri e comprende anche la rinomata spiaggia di Cologna. "La Spiaggia fiorita sul mare" così è stata chiamata Roseto, per gli oleandri e le rose che diffondono il loro profumo dall'arenile alla collina; ha un litorale con sabbia finissima, dorata e folte pinete.

Lo sviluppo economico e sociale degli ultimi anni è stato contraddistinto dalla crescita del settore turistico, dei servizi e del commercio. Risulta essere in affanno il settore primario, pur conoscendo azioni di rafforzamento delle attività agricole presenti soprattutto sulla collina litoranea dei centri di Montepagano e Casal Thaulero, grazie all'impulso che le aziende hanno profuso nella promozione e valorizzazione delle produzioni tipiche. Si pensi al progetto di valorizzazione e promozione dell'olio sotto il marchio delle "Colline Pretuziane" che coinvolge la Provincia di Teramo e la CCIAA del Gran Sasso d'Italia, che comprende le province de L'Aquila e Teramo.

Il disegno strategico

La strategia alla base del presente concorso è quella di contribuire a rendere stabile la crescita nel settore turistico, migliorando l'accoglienza, attraverso la revisione di alcune opere di urbanizzazione.

Tale processo deve perseguire obiettivi caratterizzanti ed identitari, finalizzati ad identificare e migliorare l'offerta turistica. Non solo la riqualificazione delle opere esistenti ma la realizzazione di manufatti che valorizzino il contesto, ad esempio, per la qualità dell'aspetto esteriore e la specificità delle funzioni, anche attraverso l'uso di tecnologie innovative. L'aspetto esteriore di un'opera è un bene comune, in quanto condiziona il pregio del contesto. La versatilità nell'uso è un altro dei principali obiettivi strategici ai quali le proposte progettuali debbono tendere; ciò, oltre ad ottimizzare la gestione delle opere e delle attività che all'interno si svolgeranno, anche al fine di limitare il consumo di suolo. L'utilizzo nel periodo estivo ed in quello invernale, così come nelle ore diurne che in quelle serali della medesima opera, accresce la dotazione territoriale migliorando l'attrattiva del luogo. Il miglioramento della mobilità e la diffusione delle tecnologie telematiche hanno creato i presupposti perché alcune località turistiche diventino luoghi non solo destinati al turismo stagionale ma all'accoglienza di lungo periodo. Pertanto è necessario guardare non solo ad un uso stagionale del territorio e perché ciò si trasformi in un disegno concreto è indispensabile dotare il luogo di attrezzature che compensino, nel periodo invernale, l'attrattiva della balneazione ed in generale diano alla località il suo *appeal* invernale.

La finalità è quella di accrescere il valore ed il pregio del territorio ed innescare, con i comuni limitrofi, anche attraverso la sinergia con i collegamenti ciclopedonali esistenti, una politica di comparto; generando scambi e relazioni con tutti gli attori del contesto di riferimento per creare un sistema più resiliente dal punto di vista economico e sociale. Incrementare la capacità attrattiva del territorio nelle sue diverse espressioni, creare nuove economie, accrescere il valore del patrimonio naturalistico-culturale, aumentare il flusso turistico e creare nuova occupazione, definisce il quadro strategico del presente concorso.

Accanto agli obiettivi di conservazione e valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche, debbono collocarsi quelli connessi con la sostenibilità ambientale delle azioni e la condivisione con la collettività, al fine di ricercare un rapporto armonico e condiviso tra le attività economiche, in special modo turismo ed agricoltura, le tradizioni, la cultura, le tipicità locali e l'uso responsabile delle risorse (energie, acqua, suolo, gestione dei rifiuti).

Interventi in atto

1) Completamento ponte ciclopedonale sul fiume Vomano che collega il Comune di Pineto con il Comune di Roseto (stazione appaltante Provincia di Teramo - realizzazione con Fondi Masterplan per l'Abruzzo) – .

2) Progetto di Risanamento statico del pontile situato nel Comune di Roseto degli Abruzzi – in corso di ultimazione (stazione appaltante Comune di Roseto - realizzazione con Fondi Masterplan per l'Abruzzo – Delibera CIPE n. 12 del 28.02.2018).

Gli interventi oggetto del concorso

L'analisi fin qui esposta circa il fabbisogno territoriale, le opere ammissibili previste dalle norme citate nell'obiettivo del presente documento, nonché le concrete considerazioni sulle risorse finanziarie reperibili hanno determinato la individuazione dei seguenti tre interventi, certamente occorrenti per concorrere alla realizzazione della strategia enunciata:

1. Rifunionalizzazione del Mercato coperto;
2. Ristrutturazione urbanistica dell'Arena 4 Palme;
3. Rigenerazione e riqualificazione urbana del pontile.

- L'intervento n. 1 interessa l'attuale mercato coperto confinante con via E. De Amicis, via Latini e via G. Mazzini, sito nella porzione di tessuto urbano compreso fra il versante delimitato dalla strada provinciale n. 19 via Monte Pagano e la S.S. 16 adriatica. Si presenta in condizione di forte disuso, in ragione di uno scarso utilizzo da parte dei venditori, con condizioni igienico sanitarie, funzionali e strutturali non adeguati alla destinazione. L'intervento è finalizzato alla riorganizzazione delle attività esistenti, alla individuazione di nuove funzioni ed alla valorizzazione dell'aspetto esteriore dell'opera, al fine di conferire identità ai luoghi. Un contenitore che, oltre alle postazioni di vendita dei prodotti locali, possa ospitare, botteghe artigiane per la preparazione, la somministrazione e la vendita di prodotti tipici, come quelli della enogastronomia locale. La nuova struttura, destinata anche ad attività ulteriori rispetto alla vendita dei prodotti, potrà essere organizzata anche su più livelli, nel rispetto delle previsioni urbanistiche. La realizzazione **eventuale** di parcheggi interrati, già nella fase di formulazione dell'idea, deve essere accompagnata da uno specifico studio, anche se preliminare e tratto da dati documentali, che valuti gli aspetti geologici, geotecnici ed il rischio allagamenti, nonché la stima economica dell'incidenza percentuale del costo dei posti auto rispetto alla stima del costo complessivo dell'opera. Il progetto, finalizzato alla riqualificazione ed all'ammodernamento della funzione mercatale, anche in chiave di riqualificazione dell'ambito urbano, potrà considerare la creazione di una piazza coperta, al piano terra, che abbia funzioni mercatali in alcune ore del giorno e luogo di incontro nelle ore ove lo spazio non è adibito alla sua funzione primaria. E' il caso di segnalare che nell'ipotesi che la proposta progettuale consideri la realizzazione di una struttura con più piani, per il caso specifico, oltre alla **compatibilità con gli strumenti urbanistici come per tutte le proposte progettuali**, è bene considerare tutte le disposizioni, contenute nella medesima normativa urbanistica, connesse alla sopraelevazione di un edificio esistente. La copertura della nuova struttura potrebbe ospitare un ristorante all'aperto, per realizzare un roof garden come luogo di incontro e socialità. In conclusione, le proposte progettuali dovranno prevedere destinazioni flessibili che associno la destinazione mercatale con quelle che favoriscono, nei diversi momenti della giornata e delle stagioni, la socialità, l'intrattenimento e la realizzazione di pubblici spettacoli.

- L'intervento n. 2 riguarda la storica arena sportiva all'aperto della Città, utilizzata per il basket e non solo, nonché per spettacoli e manifestazioni del cartellone estivo. Attualmente la struttura versa in condizioni di grave degrado anche strutturale, l'utilizzo delle tribune è interdetto per motivi statici e la fruibilità dello spazio è assai limitata; al suo interno sono presenti spazi coperti ed un'attività commerciale di ristorazione molto estesa. E' intenzione dell'Amministrazione procedere ad una **riqualificazione urbanistica e funzionale**, per realizzare una nuova struttura sportiva, suddivisa in due area, una di tipo agonistico e l'altra di tipo sociale e culturale, perché possa essere utilizzata anche per intrattenimenti, convegni e pubblico spettacolo. **Il progetto dovrà prevedere l'adeguamento strutturale, impiantistico e funzionale, finalizzato alla completa riqualificazione delle attrezzature sportive all'aperto, da utilizzare anche per manifestazioni pubbliche.** La versatilità dell'utilizzo e la trasformazione dell'area di gioco in platea per gli spettacoli dovranno essere i punti di forza delle proposte progettuali, nel rispetto dei vincoli presenti sull'area e tenuto conto in particolare della prossimità della linea ferroviaria adriatica. L'impianto è dotato di adeguati spazi che dovranno essere resi armonici con il contesto urbano, integrando gli spazi coperti di proprietà comunale; dovranno essere di servizio alla struttura e comunque idonei a garantire la massima accessibilità e fruibilità per la cittadinanza anche per usi di carattere sociale, culturale, e scolastico;
- L'intervento n. 3, riguarda il pontile di Roseto che, come già citato, è oggetto, al momento, di interventi di carattere strutturale; segnatamente il rinforzo ed il miglioramento sismico dei pilasti e della soletta, in ragione delle evidenti carenze statiche rilevate che ne compromettevano la stabilità. E' necessario pertanto, per restituire alla città la fruibilità del pontile, completare gli interventi strutturali e procedere con un intervento di riqualificazione funzionale ed estetica, nonché di rigenerazione urbana dell'area compresa tra il pontile, che è in lizza per entrare a far parte dei beni protetti del FAI, ed il Palazzo del mare (che possiede un'ampia sala per congressi al primo piano). In particolare la proposta progettuale dovrà prevedere una riqualificazione anche dell'area adiacente con l'utilizzo di materiali idonei, illuminazione e quanto necessario per dare compimento all'opera. L'ampio lungomare consente di poter passeggiare e vedere il mare da angolazioni diverse. Il pontile dovrà favorire la visione del lungomare e dell'arenile e del mare per una percezione più completa del territorio, come dall'interno di una imbarcazione che raggiunge la costa. Il pontile, che è già molto frequentato nella Notte di San Lorenzo, per ammirare le stelle anche con attrezzature specifiche come i telescopi, dovrà incrementare la sua funzione identitaria attraverso soluzioni tecnologiche (illuminazione, giochi d'acqua, attrezzature per funzioni specifiche, ecc...) che attraggano l'interesse dei residenti e dei visitatori, sia nel periodo estivo che in quello invernale, caratterizzandosi in relazione agli eventi più significativi dell'anno.
L'area, attualmente attrezzata per una parte a verde pubblico e per una parte attigua a parcheggio, può assumere la funzione di cerniera tra la mobilità sostenibile e quella autoveicolare, anche mediante la realizzazione di Bike sharing e di VeloStazione.

Tabella 1 – Abaco degli interventi

Interv.	destinazione	Ubicazione	Individuazione catastale (f/p.lla)	Superficie ingombro immobile (metri quadri)	Proprietà	Destinazione urbanistica
1	Mercato coperto	Via De Amicis angolo via Latini	F. 34 p.lle 81-82-83	Mq 650 circa	comunale	Sottozona F3 Attrezzature e impianti pubblici
2	Arena 4 Palme	Via Nazionale Adriatica	F. 40 p.lla 406	Mq 3.300 circa	comunale	Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale
3	Pontile	Lungomare Trieste		Pontile/percorso pedonale: Mq 1200 circa Parcheggio+ Giardini Mq 3.600 circa	comunale/ demaniale	Vedi seguente nota (a)

(a) *Riferimento Nuovo Piano Demaniale Comunale: Strutture a gestione pubblica e/o privata con possibile destinazione commerciale/turistica.*

Le proposte progettuali possono rappresentare soluzioni diverse da quelle accennate nel presente paragrafo, fermo restando, come per qualsiasi opzione, la necessità di argomentare circa la scelta effettuata e le alternative progettuali, attraverso il confronto fra le differenti soluzioni, con le modalità illustrate nel seguente paragrafo dedicato al DOCFAP (Documento di fattibilità delle alternative progettuali).

Le proposte possono contenere anche azioni di cui alla Parte IV - del dlgs 50/2016, con riferimento al partenariato pubblico privato (PPP) e comunque devono essere coerenti o complementari agli obiettivi del PNRR, dei Fondi strutturali europei o del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

Le disposizioni da seguire per la compilazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica sono quelle riportate nell'articolo 12 del decreto-legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2021, n.156, nonché le relative linee guida, approvate con decreto interministeriale n. 156 "Linee guida adottate in attuazione dell'art. 12 del decreto-legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2021, n. 156" - pubblicato dal ministro per il Sud e la Coesione territoriale, di concerto con il ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili.

Premesso che il Comune di Roseto degli Abruzzi ha recepito il Piano Regionale Paesistico (PRP) nella propria pianificazione urbanistica, le proposte progettuali, debbono tenere conto, oltre che della vigente normativa nazionale, regionale e locale, delle indicazioni contenute nella pianificazione vigente, della quale, di seguito, si indicano i piani di maggiore rilievo:

- Ulteriore pianificazione regionale, compresa quella di competenza dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Teramo;
- Piano strutturale comunale, del Regolamento Urban Center e della Variante al PRG vigente;
- Piano di classificazione acustica;
- Piano Demaniale Marittimo Comunale 2014;
- Microzonazione sismica,
- Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) - Documento Preliminare;

pubblicati sui siti ufficiale delle amministrazioni di competenza oltre che sul seguente link del sito ufficiale del Comune di Roseto degli Abruzzi:

<https://www.comune.roseto.te.it/piani-urbanistici>

Costo presunto dell'intervento

Si specifica di seguito l'impegno di spesa, quindi importo dei lavori più somme a disposizione dell'amministrazione, che la stazione appaltante prevede per la realizzazione delle singole opere oggetto del concorso. L'importo è relazionato ai dati fisici e dimensionali delle singole opere ed è stato desunto da una specifica ricerca di mercato effettuata esaminando opere similari.

Le categorie di maggiore interesse per la composizione delle offerte concorsuali sono quelle di seguito riportate, desunte dal Decreto Ministeriale del 17.06.2016.

Applicando i dati desunti dalla specifica indagine di mercato alle superfici riportate nella precedente Tabella 1 risulta un costo, comprensivo delle somme a disposizione della Amministrazione, per ogni specifico intervento pari a:

Tabella 2 – Abaco dei costi

Intervento	Ubicazione	Costo intervento (euro)
1	Mercato coperto - Via De Amicis angolo via Latini	Euro 3.000.000
2	Arena 4 Palme - Via Nazionale Adriatica	Euro 4.000.000
3	Pontile – accesso da lungomare Trieste	Euro 3.500.000
	Parcheggio+giardini pubblici	<u>Euro 1.500.000</u>
	TOTALE	Euro 5.000.000

Per un totale previsto dell'impegno di spesa pari a **Euro 12.000.000**

Il costo riportato degli interventi è un costo presunto, che potrà essere oggetto di argomentazioni e proposte diverse da parte dei concorrenti.

Di seguito le categorie e codici-ID di cui al Decreto Ministeriale del 17.06.2016 di interesse per le opere da realizzare:

Industria Alberghiera, Turismo e Commercio e Servizi per la Mobilità E 03 - Ostelli, Pensioni, Case albergo - Ristoranti - Motel e stazioni di servizio - negozi - mercati coperti di tipo semplice;

Industria Alberghiera, Turismo e Commercio e Servizi per la Mobilità E 04 - Alberghi, Villaggi turistici - Mercati e Centri commerciali complessi;

Cultura, Vita Sociale, Sport, Culto E11 - Padiglioni provvisori per esposizioni - Costruzioni relative ad opere cimiteriali di tipo normale (colombari, ossari, loculari, edicole funerarie con caratteristiche costruttive semplici), Case parrocchiali, Oratori - Stabilimenti balneari - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo semplice;

Cultura, Vita Sociale, Sport, Culto E12 - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo complesso- Palestre e piscine coperte;

Arredi, Forniture, Aree esterne pertinenziali allestite E17 - Verde ed opere di arredo urbano improntate a grande semplicità, pertinenziali agli edifici ed alla viabilità, Campeggi e simili;

Arredi, Forniture, Aree esterne pertinenziali allestite E18 - Arredamenti con elementi acquistati dal mercato, Giardini, Parchi gioco, Piazze e spazi pubblici all'aperto;

Arredi, Forniture, Aree esterne pertinenziali allestite E19 - Arredamenti con elementi singolari, Parchi urbani, Parchi ludici attrezzati, Giardini e piazze storiche, Opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane;

Edifici e manufatti esistenti E20 - Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti;

Strutture, Opere infrastrutturali puntuali S03 - Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni;

Strutture, Opere infrastrutturali puntuali S04 - Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative;

Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni IA 01 - Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio;

Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni IA 02 - Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico;

Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota IA 03 - Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice;

Viabilità ordinaria V 02 - Strade, linee tramviarie, ferrovie, strade ferrate, di tipo ordinario, escluse le opere d'arte da compensarsi a parte - Piste ciclabili

Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP)

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali, previsto dal comma 3 dell'articolo 21 e dal comma 5 dell'articolo 23 del D.lgs 50/2016, è un documento che accompagna i diversi livelli di progettazione e motiva le diverse scelte, al fine di giungere sempre a soluzioni che siano il risultato di un confronto con altre determinazioni possibili, nel continuo processo dialettico rappresentato dalla progettazione.

Tra i parametri per valutare le alternative progettuali, con riferimento alla specifica fase progettuale, vi sono: la sostenibilità finanziaria e la convenienza economico-sociale;

la compatibilità ambientale e la verifica procedurale;

le analisi delle alternative di progetto e la relativa fattibilità tecnica;

l'analisi del rischio e di sensitività, al fine di valutare l'incertezza, nonché la possibile perdita di sostenibilità dell'investimento, con maggiore definizione nel caso delle soluzioni normate nella Parte IV - del dlgs 50/2016, con riferimento al partenariato pubblico privato (PPP).

Il documento deve illustrare la migliore alternativa progettuale, da approfondire in ognuna delle fasi successive, con elaborati progettuali di maggiore dettaglio, indagini geognostiche e studi necessari per la progettazione architettonica e tecnico funzionale dell'opera, la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e paesaggistiche, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza.

L'attuale livello di definizione degli interventi su indicati, fermo restando gli ambiti valutativi su specificati, ci consente di esporre alcune delle indispensabili e distinte alternative da verificare nei gradi concorsuali successivi.

1. Rifunionalizzazione del Mercato coperto anche previa ristrutturazione urbanistica:

a) la localizzazione dell'attuale manufatto, sito in un contesto fortemente urbanizzato raccomanda di valutare le possibili modificazioni con riferimento al costruito circostante ed ai pochi spazi non edificati prossimi alla struttura;

b) la valutazione del rischio allagamenti per le destinazioni da dare al piano terra ed a eventuali piani interrati;

c) la possibilità che una eventuale nuova opera da realizzare diventi un elemento caratterizzante del contesto, al fine di dare identità all'area.

2. Ristrutturazione urbanistica dell'Arena 4 Palme

a) la localizzazione del manufatto, con riferimento ai suoi possibili utilizzi;

b) gli ipotizzabili impieghi dell'opera derivanti dalla proposta progettuale, con riferimento alla polifunzionalità della stessa, in ragione delle diverse tecnologie utilizzate ed al fine di caratterizzare il luogo incrementando l'attrattività.

3. Rigenerazione e riqualificazione urbana del pontile

a) la localizzazione del manufatto, con riferimento ai suoi possibili utilizzi;

b) gli ipotizzabili impieghi dell'opera derivanti dalla proposta progettuale, con riferimento alla polifunzionalità della stessa, in ragione delle diverse tecnologie utilizzate ed al fine di caratterizzare il luogo incrementando l'attrattività.

La proposta progettuale

Il primo grado di progettazione, anche in riferimento a quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 23 del D.lgs 50/2016 e come previsto dal disciplinare, sarà costituito dagli elaborati di seguito richiamati.

1. ELABORATI TESTUALI

Un unico file in formato PDF, di dimensione non superiore a 2 MB, composto da:

- **Relazione illustrativa**, che metterà in evidenza i concetti espressi graficamente, con particolare riferimento ai criteri di valutazione indicati nel disciplinare, e dovrà contenere:
 - l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;
 - le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dell'intero disegno e delle singole opere da realizzare;
 - la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti delle opere, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intero disegno si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.
 - la verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di partenariato pubblico privato.

Il documento sarà costituito da massimo 10 facciate formato A4 - orientamento verticale – con carattere di dimensione Times New Roman 11. Sono ammessi schemi grafici ed immagini sempreché non venga superato il numero massimo di facciate previste.

- **Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP)** costituito dalle analisi citate nel precedente paragrafo specifico, al fine di identificare le possibili soluzioni progettuali alternative, rispetto alla soluzione proposta.

Il documento sarà costituito da massimo 6 facciate formato A4 - orientamento verticale – carattere di dimensione Times New Roman 11. Sono ammessi schemi grafici ed immagini sempreché non venga superato il numero massimo di facciate previste.

2. ELABORATI GRAFICI

Un unico file in formato PDF, di dimensione non superiore a 20 MB, composto da:

- **1 tavola grafica formato A0** - orientamento orizzontale -tecnica rappresentativa libera in bianco e nero e/o colori - stampa su una sola facciata-, contenente la rappresentazione dell'idea progettuale che si intenderà sviluppare nel 2° grado, mediante schema planimetrico, schemi funzionali dei diversi livelli e rappresentazioni tridimensionali delle volumetrie esterne nel numero massimo di due (realizzate mediante grafica e/o immagini di plastico di studio).

Il secondo grado di progettazione prevede lo sviluppo dell'idea progettuale presentata nel 1° grado.

1) ELABORATI TESTUALI

Un unico file PDF della dimensione massima di 5 MB, contenente quanto di seguito indicato.

a) Relazione illustrativa contenente:

1. l'inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento:

- 1.1. corografia, stralcio del piano regolatore generale comunale, verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici;
- 1.2. analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistente;

2. l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:

- 2.1. al bacino d'utenza;
- 2.2. alla stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento (flussi di traffico, numero di accessi, ecc....);
- 2.3. all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento;

3. l'analisi delle alternative progettuali, come previste nel paragrafo che illustra il DOCFAP, riguardanti lo specifico grado di definizione progettuale:

- 3.1. individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie;
- 3.2. matrice delle alternative progettuali;

4. lo studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative:

- 4.1. analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona;
- 4.2. verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento;

b) Relazione tecnica contenente:

1. le caratteristiche funzionali e tecniche delle opere previste nella proposta progettuale;
2. descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opere oggetto della proposta progettuale, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce nonché delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale i valori culturali e paesaggistici;
3. analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazione delle norme tecniche da applicare;
4. cronoprogramma;
5. stima sommaria dell'intervento effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi della tariffa regionale vigente, in un computo metrico estimativo di massima, con l'individuazione delle categorie generali e specializzate e dei relativi importi, determinati mediante l'applicazione delle quote di incidenza delle corrispondenti lavorazioni rispetto al costo complessivo;

- massimo 20 facciate formato A4 - orientamento verticale- carattere di dimensione Times New Roman 11. La relazione metterà in evidenza i concetti espressi graficamente, con particolare riferimento ai criteri di valutazione indicati nel bando. Sono ammessi schemi grafici ed immagini sempreché non venga superato il numero massimo di facciate previste.

2) ELABORATI GRAFICI

Un unico file PDF della dimensione massima di 200 MB, contenente n. 4 Tavole grafiche - formato A0 - tecnica rappresentativa libera in bianco e nero o a colori, stampa su una sola facciata, contenente ciascuna i seguenti elementi:

- Planimetria generale (livello coperture) – scala (1:1.000 o 1:500). L'elaborato dovrà indicare le sistemazioni esterne, gli accessi all'area oggetto di intervento e ai fabbricati, le distanze di rispetto dai confini e/o dagli edifici;
- Piante di tutti i livelli - scala 1:200; le piante devono contenere: la numerazione di tutti gli spazi e la specifica indicazione funzionale, le principali quote altimetriche, nonché per il livello terreno, anche la sistemazione esterna delle aree in immediata vicinanza;
- Prospetti e due sezioni significative - scala 1:200;
- Rappresentazioni tridimensionali (nel numero massimo di due).

3) VIDEO RENDERING [facoltativo]

Un unico file compresso in formato ZIP della dimensione massima di 20 MB, contenente:

- Video rendering della durata massima di 1 minuto.

Affidamento dell'incarico dei livelli successivi di progettazione

Il vincitore del Concorso, entro 60 giorni dalla proclamazione, dovrà completare lo sviluppo degli elaborati concorsuali, raggiungendo il livello del progetto di fattibilità tecnica ed economica previsti dai commi

5, 5-bis e 6 dell'articolo 23 del D.lgs 50/2016, ove applicabile del DPR 207/2010 e dalle norme e linee guida relative al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed al Piano Nazionale Complementare (PNC).

Al vincitore, a seguito del reperimento delle risorse finanziarie, ai sensi dell'art. 152, comma 5 del Codice, saranno affidati i successivi livelli di progettazione, con l'applicazione del ribasso del 20 % rispetto al compenso calcolato ai sensi del Decreto ministeriale 17 giugno 2016, intendendo in tal modo esperita la negoziazione prescritta dal medesimo art. 152, comma 5, secondo periodo, e sempreché siano verificate le condizioni di cui all'ultimo periodo del medesimo comma 5, in ordine ai requisiti previsti per l'affidamento della progettazione, anche costituendo un raggruppamento temporaneo tra i soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 46 ed indicando le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli soggetti riuniti.