

COMUNE DI MASCALUCIA AREA LAVORI PUBBLICI

DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE

Recupero villa comunale e aree adiacenti con realizzazione spazi a parcheggio e abbattimento barriere CUP J63D20001760001

Premessa

Il presente documento è finalizzato ad illustrare le fasi occorrenti per dare attuazione ad uno degli interventi finanziati nell'ambito del piano di ripresa e resilienza (PNRR) e in particolare la Missione 5 "Inclusione e Coesione" Componente 2 "infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore. Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale" ed in particolare all'intervento " Recupero villa comunale e aree adiacenti con realizzazione spazi a parcheggio e abbattimento barriere"

Il finanziamento stanziato per il Comune di Mascalucia è di 1.800.000,00 per uno stralcio di immediata esecuzione, che riprende una porzione del progetto "Trasformazione urbanistica del complesso villa Comunale C.so San Vito" già inserito nella Programmazione dell'Ente, che muove dalla necessità scaturita dalla cittadinanza e condivisa dall'Amministrazione di ripensare gli spazi pubblici ricompresi nel quadrante C.So San Vito, Via Bellini, Via Tremestieri e Corso Michelangelo interessati a partire dalla metà degli anni '70 dall'insediamento massivo di popolazione ricorrendo nell'edilizia privata agli stilemi del tempo.

Nello spazio sopra considerato ebbe ad assumere particolare rilievo ai fini pubblici la realizzazione della villa comunale prospiciente la Via Bellini che ricomprende gran parte del quadrante.

In particolare la villa comunale di Mascalucia, realizzata nei primi anni '80 del 900 ha rappresentato e ancora rappresenta lo spazio posto al centro cittadino di maggior fruizione da parte della collettività per svariati utilizzi per la presenza di aree di riunione, conversazione e svago, ludiche per i bambini e centro di incontro per gli anziani, in particolare nella stagione estiva, nonché luogo di spettacoli ed animazione;

Nel 2005 è stata oggetto di una prima riqualificazione che ha visto la ripresa di parti ammalorate mantenendone la tipologia originaria e nel 2008 è stata rifatta la pavimentazione della piazza interna;

Negli anni a seguire, pur continuando ad assolvere allo scopo socializzante, si è assistito ad un suo progressivo depauperamento e trascuratezza che ha visto l'accrescersi di esigenze generalizzate di interventi di recupero e ristrutturazione, tanto da aver disposto la chiusura temporanea per la pericolosità determinatasi di parti sottoposte anche ad atti vandalici e danneggiamenti;

Nel frattempo si sono portate avanti iniziative di interventi per la valorizzazione del parco giochi interno e per il riutilizzo del locale esistente a centro di incontro per gli

anziani, nonché piccoli interventi mediante un cantiere di lavoro regionale

Ai fini della realizzazione di tale intervento, in questo documento le considerazioni preliminari alla progettazione vengono analizzate nei seguenti punti:

1. Ambito di intervento
2. Analisi delle criticità
3. Obiettivi dell'intervento
4. Regole e norme tecniche da rispettare
5. Indicazione di massima delle caratteristiche dell'intervento
6. Soluzioni per la cantierabilità
7. Contenuti ed elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica

1. Ambito di intervento

La Villa comunale occupa una porzione significativa di superficie urbana posta a ridosso del centro storico cittadino, caratterizzata da ariosità nella parte sud ed ovest, mentre sul lato nord è gravata dalla presenza al confine di palazzine residenziali aventi ingresso da corso San Vito, così come sul lato est, determinando una barriera fisica spesso in ombra e quindi di scarsa frequentazione e di difficile attecchimento di essenze. In generale l'area soffre del peso degli anni (40) e della intervenuta diversa modalità di fruizione soprattutto da parte delle fasce giovanili

2. Analisi delle criticità

Ad oggi il suo stato di conservazione è tale da richiedere un notevole intervento di riqualificazione accompagnato da un processo di rigenerazione che possa consentire una valorizzazione dell'esistente, secondo criteri di fruizione e vivibilità diversi dalla classica concezione di bene a verde pubblico recintato, proprio del modello di villa comunale di metà novecento, che si distingue come spazio chiuso da proteggere con limitazioni nell'apertura dall'uso indistinto della cittadinanza.

Il suddetto modello è da intendersi largamente superato, preferendosi piuttosto soluzioni in "open space" già adottate da diverse comunità vicine alle nostre, con l'eliminazione di barriere all'accesso e la riduzione degli spazi aventi funzioni meramente ornamentali e/o invasive rispetto alla pratica di larga fruizione da parte dell'utenza;

Si è ritenuto pertanto di poter intervenire con un generale ripensamento della sua funzione che richiede diffusi interventi a modifica dell'esistente, con salvaguardia di alcuni spazi di servizio, favorendo la massima utilizzazione ricomprendente anche la messa in sicurezza delle essenze arboree presenti alcune delle quali comunque da rimuovere e/o rinnovare;

Accanto alla soluzione di recupero e di riqualificazione dell'esistente secondo i richiamati principi, il progetto generale, valutando la conformazione a gradoni della stessa secondo l'asse est-ovest, consente infatti di poter realizzare spazi, senza avvalersi di significativi scavi, per la sosta tramite parcheggi interrati in n° di due collegati in sotterranea in grado di poter ospitare autovetture, contribuendo alla carenza di spazi in atto conclamati nella zona, senza avvalersi di altre aree da sottoporre ad esproprio.

L'esigenza di rinnovamento e di rifunzionalizzazione dell'area da una stima generale dei potenziali fabbisogni ha fatto comprendere come il finanziamento assegnato

è in grado di individuare uno stralcio funzionale esecutivo, restando praticabile i restanti interventi in una successiva fase per le componenti non ricomprese per carenza di disponibilità economica. Il tutto attraverso la dovuta progettazione di dettaglio, acquisendo i pareri e le autorizzazioni, in particolare da parte della Sezione beni paesaggistici della locale Soprintendenza;

Tra le soluzioni vi è quindi il procedere nell'eliminazione delle recinzioni perimetrali esistenti e dei varchi con cancelli, così da mettere a disposizione della cittadinanza lo spazio nella sua interezza, con la creazione di un parco da rendere connesso con il reticolo urbano limitante di c.so San Vito, Viale Michelangelo e Viale San Francesco, costituendo un percorso nel verde di collegamento alternativo a quello commerciale di c.so San Vito, considerate le anguste dimensioni dei marciapiedi ivi insistenti, che da Piazza Leonardo da Vinci si possa connettere con gli spazi che conducono a Piazza Dante Alighieri, altro piccolo polmone verde del centro urbano;

Si deve dare in ogni caso atto che lo stato della villa comunale necessita un recupero generalizzato, al fine di consentirne una fruizione accettabile e condivisa. A riguardo si pensi alle palme pregiate di alto fusto sveltanti presenti a più tronchi nelle aiuole poste all'ingresso del parcheggio non riescono più a contenere le radici che devono essere riqualificate e/o per loro pregio, ricollocate in siti in grado di consentirne il mantenimento.

Oppure allo stato di pericolo derivante dalla zona interdetta ex garage Vigili Urbani, sala idrica e ex cabina di trasformazione.

Altra criticità è rappresentata dalla presenza di recinzioni alte aventi funzione di impedire l'accesso nelle ore di chiusura, di fatto impedenti una fruizione più libera anche in ore canonicamente fuori dai normali flussi che tuttavia da parte dei giovani risulta essere sempre più utilizzata, potendosi in ogni caso garantire con sistemi di videosorveglianza l'accertamento di eventuali atti di vandalismo

Infine, si può intervenire nell'offerta di posti auto per la sosta temporanea all'interno del perimetro andando ad occupare la porzione sud est di fatto inutilizzata quale primo nucleo di parcheggio interrato in grado di mettere a disposizione n°40 autovetture con ingresso carrabile separato e accesso all'interno della villa di tipo pedonale, contribuendo alla carenza di posteggi nell'area circostante.

Si tratta quindi di contemperare, data la rilevanza anche di tipo economica che assume l'operazione, la fruizione finale e quella intermedia attualizzata, che fa ritenere praticabile l'idea progettuale, che mantiene sia la fattibilità tecnica, operando in un contesto urbanizzato e privo di vincoli che ne impedirebbero l'esecuzione ed economica, per la valenza che riveste in termini di effetto di rigenerazione urbana, che per i positivi risvolti sul tessuto sociale e imprenditoriale che fa scaturire la proposta.

La soluzione individuata deve quindi contemperare il recupero dell'esistente con le innovazioni richieste e le fasi più complesse ed articolate, tra cui la realizzazione del parcheggio sotterraneo, comunque da poter eseguire senza particolari stravolgimenti in caso di esecuzione per stralci, data la disponibilità economica che l'Ente deve reperire, che privilegia la realizzazione di quegli interventi non confliggenti per la sua messa in sicurezza e riqualificazione,

3. Obiettivi dell'intervento

Quanto sopra privilegiando così:

- l'eliminazione delle barriere perimetrali, mantenendosi condizioni di sicurezza in particolare per i minori frequentanti;
- il potenziamento delle aree ludiche esistenti, in termini di attrezzature e pavimentazioni, secondo criteri di pari opportunità con l'eliminazione di barriere all'accessibilità e di sistemi di protezione per la frequentazione;
- il rinnovamento delle essenze arboree esistenti favorendo maggiore luminosità, nel rispetto della coesistenza armonica delle specie, tra cui quelle autoctone, rimuovendo quelle invasive e per la tenuta delle pavimentazioni e aree circostanti;
- la messa in sicurezza impiantistica e delle porzioni aventi funzione di servizio, da mantenere e recuperare per il mantenimento del decoro interno;
- l'eliminazione di porzioni non più rispondenti al mantenimento in sicurezza e per mancata fruizione recuperandone gli spazi per la socializzazione,
- la ricomposizione socializzante tra i diversi fruitori dell'area (bambini, giovani, famiglie, anziani) con la predisposizione di sistemi occorrenti per le attività all'aperto e per rappresentazioni conformi alle norme per il pubblico spettacolo;
- la realizzazione di adeguati sistemi di vigilanza da remoto;
- la realizzazione di servizi per i fruitori (servizi igienici, per gli infanti, ect.) e per l'utilizzo ecocompatibile;
- la creazione di spazi a parcheggio non impattanti in quanto sotterranei in grado di far accrescere la frequentazione della villa e del centro da parte dei residenti della periferia

Il tutto in linea con il percorso intrapreso nella redazione dell'aggiornamento del Piano regolatore generale, che include il potenziamento dei servizi da offrire alla cittadinanza secondo dotazioni proprie del modello di "smart city and technology".

Si realizzano così percorsi e ambienti attrattivi, monitorati e riconoscibili, si aumenta il livello di sicurezza e si dà possibilità di far accrescere le ricadute economiche su attività locali commerciali e ricettive

4. Regole e norme tecniche da rispettare

L'intervento deve essere realizzato nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale regionale vigente in materia di lavori pubblici, Ambiente, Sicurezza, regolamenti e norme tecniche di attuazione degli strumenti comunali, nonché le norme concernenti gli affidamenti degli incarichi professionali e i regolamenti della stazione appaltante.

Nella progettazione e nella realizzazione dell'opera si dovrà inoltre tener conto dei vincoli comunitari, nazionali, regionali e comunali vigenti sul territorio interessato dai lavori. E' inoltre essenziale che vengano rispettate tutte le normative, linee guida, disciplinari e atti di indirizzo connessi alla tipologia di finanziamento, anche in termini di pubblici e diffusione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le seguenti norme:

- D.lgs. 50/2016 e s.m.i.
- Linee guida ANAC e atti di attuazione del D.lgs. 50/2016

In tema di progettazione di parcheggi utili riferimenti normativi:

- [d.m. 1444/68](#) (standard urbanistici)
- d.m. 1/2/1986 (sicurezza antincendio)
- legge n. 122/89 (legge Tognoli)
- d.lgs. n. 285/92 (codice della strada) e direttive attuative
- d.m. n. 6792/01 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
- legge n. 246/05
- d.l. n. 5/12 (decreto Semplifica Italia)

- d.l. n. 69/13 (decreto del fare)
- decreto ministeriale 11/10/2017 relativo a criteri ambientali minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici pubblici DPR 380/2001 e norme recepite nella Regione Siciliana
- Linee guida emanate per l'attuazione del PNRR
- Linee guida e guide operative per il rispetto dei principi comunitari tra cui quello del DNSH, pari opportunità, trasparenza, ect.

5. Indicazioni di massima delle caratteristiche di intervento

Gli interventi inerenti al presente progetto nella sua totalità riguardano, salvo più puntuali indicazioni che perverranno dal PFTE:

- Eliminazione cancellate perimetrali con riformulazione accessi atti anche per disabili e ripristino copertine e nuova pitturazione;
- Rimozione parti pericolanti (pilastri agli ingressi e del patio)
- Rimozione vasca con fontana e formazione postazione di svago
- Sistemazione pavimentazione parcheggio antistante
- Rimozione alberature di pino per arieggiare il parco giochi
- Rifacimento area parco giochi con pavimentazione antitrauma con sezione attrezzistica all'aperto per adulti
- Recupero locali e terrazza ex garage vigili
- Recupero locali vasche riserva idrica e impiantistica connessa elettrica e idrica
- Realizzazione sistema di video sorveglianza interna e perimetrale
- adeguamento illuminazione con soluzioni a led
- realizzazione parcheggio interrato per 30 posti auto in modalità di prefabbricazione con impiantistica e attrezzature antincendio, rampa di uscita e serbatoio di accumulo
- verifica espianto e reimpianto n°7 palme ad alto fusto poste a margine di via Bellini
- sistema di videosorveglianza

Il progettista nel proprio progetto dovrà tener conto dell'aspetto fondamentale di rispettare il budget a disposizione

6. Soluzioni per la cantierabilità

L'intervento ammesso a finanziamento deve rispettare le procedure già approvate per i progetti facenti parte a vario titolo del PNRR tra cui linee guida e raccomandazioni. In particolare deve essere assicurato il rispetto della tempistica dell'atto d'obbligo firmato.

Ciò impone, trattandosi di intervento da attivare a partire dal PFTE di procedere secondo gli schemi richiesti con la produzione degli elaborati occorrenti e da validare tali da poter costituire elemento da porre a base di gara per l'appalto integrato che, solo per gli interventi al PNRR, è ammesso con tale livello di progettazione, ricorrendo al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa o al minor prezzo, a seconda della ricorrenza di elementi migliorativi. A riguardo si è redatto uno schema di corrispettivi che riprendendo il D.M. Giustizia 2016 presenta i conteggi da porre a base di contrattazione con i professionisti qualificati a svolgere le attività richieste. Si allega anche il cronoprogramma procedurale che tiene conto del rispetto dei tempi occorrenti

7. Contenuti ed elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, in relazione alle dimensioni, alla tipologia ed alla categoria dell'intervento è in linea generale composto dai seguenti elaborati, anche con riferimento alla loro articolazione e rispondenza ai contenuti della Linea guida MIMS –

CSLLPP

:

1. relazione generale;

2. relazione tecnica, corredata da rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;

3. relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, per la procedura D. Lgs. 50/2016 art. 25, c. 1) ed eventuali indagini dirette sul terreno secondo quanto indicato nell'art. 25, c. 8 del D.Lgs. 50/2016; **(non prevista non intervenendo lavori di scavo)**

4. studio di impatto ambientale, per le opere soggette a VIA; (non previsto)

5. relazione di sostenibilità dell'opera;

6. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;

7*. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;

8*. computo estimativo dell'opera, in attuazione dell'articolo 32, comma 14 bis, del Codice;

9. quadro economico di progetto;

10. piano economico e finanziario di massima, per le opere da realizzarsi mediante Partenariato Pubblico-Privato; **(non richiesto)**

11. schema di contratto;

12. capitolato speciale d'appalto;

13. cronoprogramma;

14. 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 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza;

15. capitolato informativo (facoltativo) (non richiesto);

16*. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

17. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;

18. per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale; **(non previsto)**

19. piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente (non previsto) .

Ai soli fini dell'espletamento del procedimento autorizzativo incardinato sul PFTE, i seguenti elaborati progettuali possono essere omessi:

1. computo estimativo dell'opera (sostituito da una comunque adeguata stima economica dell'opera, al fine di giustificare la congruità della spesa);

2. sezioni trasversali correnti dell'opera (sezioni di computo);

3. schema di contratto;

4. capitolato speciale d'appalto (sostituito da un disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici);
5. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti (sostituito da prime indicazioni sul piano medesimo);
6. piano di sicurezza e di coordinamento (sostituito da prime indicazioni sul piano medesimo).

Di seguito il quadro economico stimato di progetto

QTE

Stima Lavori	€ 1.052.000,00
Oneri Sicurezza	€ 40.000,00
Importo totale lavori	€ 1.092.000,00

Somme a disposizione dell'Amm.ne

1. Iva sui lavori al 22%	€ 240.240,00
2. Competenze tecniche esterne incluso inarcassa e iva	€ 241.908,10
3. Oneri collaudi incluso inarcassa e iva	€ 27.464,44
4. Oneri verifica progetto	€ 6.000,00
5. Oneri accesso a discarica	€ 50.000,00
6. Oneri indagini e prove	€ 18.000,00
7. Spese per interferenze	€ 10.000,00
8. Incentivi per la progettazione e RUP art. 113 d.lgs. 50/2016	€ 8.736,00
9. Spese per allacci	€ 8.000,00
10. Spese per commissioni giudicatrici	€ 8.000,00
11. Spese per pubblicità	€ 12.000,00
12. Imprevisti e arrotondamenti	€ 52.651,45
13. supporti al RUP	€ 25.000,00
Totale somme a disposizione	€ 708.000,00
Totale intervento	€ 1.800.000,00

L'UTC LL.PP.



