



Titolo progetto

MASTERPLAN ABRUZZO - PSRA/64

**"Intervento sulle infrastrutture funzionali alla
valorizzazione turistica delle stazioni invernali
Passolanciano-Majelletta"**

Intervento 04

"Recupero Edificio Polivalente"

CUP D87I7000000001

Fase progettuale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Titolo tavola

RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

Soggetto attuatore

ARAP
AZIENDA REGIONALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

**Azienda Regionale
Attività Produttive**

UFFICIO TECNICO

Via Silvio e Francesco Ciccarone, 97/A - 66054 Vasto (CH)

C.F. 91127340684 - P.I. 02063310686

Telefono 0873/367519

arapabruzzo@pec.it - vasto@arapabruzzo.it

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ingegnere

Firmato digitalmente da

Tommaso Impicciatore

Ir.

CN =
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Chieti/80003790690
C = IT

Il Gruppo di lavoro

Geo.

Geom.

Ing.

Tavola

--	--	--	--	--	--

Tipo Documento	Scala
----------------	-------

Revisione	Data emissione marzo 2020
-----------	------------------------------

Nome file

1	PREMESSA.....	2
2	PREVISIONE INIZIALE DI INTERVENTO.....	4
3	consistenza EDIFICIO ESISTENTE.....	5
4	STIMA COSTO RISTRUTTURAZIONE	6
5	Analisi della vulnerabilità sismica.....	13
6	Valutazione convenienza economica DELLA RISTRUTTURAZIONE.....	15
7	Valutazione intervento sostituzione edilizia	17
8	DESCRIZIONE intervento DI sostituzione edilizia.....	18
9	Interventi di sistemazione esterna e reperimento parcheggi	19
10	Autorizzazioni	21
11	RIMODULAZIONE INCARICHI PROFESSIONALI.....	22
12	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	24
13	CRONOPROGRAMMA	25
14	QUADRO ECONOMICO DI SPESA	25

1 PREMESSA

La presente relazione, redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 23 del D.Lg. vo n. 50 del 18 aprile 2016 e degli artt. 17 e 28 del Regolamento (DPR n. 207 del 5 ottobre 2010), è parte integrante del progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di " **Recupero Edificio Polivalente**" - CUP D87I17000000001", ricompreso tra gli interventi Masterplan PSRA/64 denominato "Interventi sulle infrastrutture funzionali alla valorizzazione turistica delle stazioni invernali Passolanciano - Maielletta".

In data 10/11/2016 è stata sottoscritta la convenzione con la Regione Abruzzo relativa al progetto di che trattasi, con la quale sono stati regolamentati patti e condizioni per la realizzazione dell'opera.

Con determina del D.G. n. 302 del 27/7/2017 è stato nominato responsabile del procedimento l'Ing. [REDACTED]

In data 11 settembre 2017, presso gli uffici della Presidenza della Regione Abruzzo, si è conclusa la procedura di dibattito pubblico indetta dalla Regione Abruzzo per la condivisione delle opere da realizzare con l'intervento di valorizzazione, nel corso della quale sono stati individuati n. 7 interventi.

Con deliberazione del C.d.A. n. 290 del 22/11/2017 l'Arap ha approvato il Documento di indirizzo alla progettazione, con i relativi quadri economici di spesa, prendendo atto dei sette interventi indicati come obiettivo dalla Regione Abruzzo costituenti l'intervento generale denominato Masterplan PSRA/64 - *"Intervento sulle infrastrutture funzionali alla valorizzazione turistica delle stazioni invernali Passolanciano Majelletta"*, dell'importo complessivo di € 20.200.000, interamente finanziato dalla Regione Abruzzo con i fondi della delibera CIPE 26/2016.

Tra i sette interventi del progetto Masterplan PSRA/64 è ricompreso anche l'intervento denominato "Recupero Edificio Polivalente", dell'importo di €1.480.000, interamente finanziato con le risorse finanziarie della delibera CIPE n. 26/2016, concesse dalla Regione Abruzzo nell'ambito del programma Masterplan.

In data 21/03/2018 è stata sottoscritta con il dipartimento Servizio Politiche Turistiche, Demanio Marittimo e Sostegno alle Imprese l'atto di concessione definitivo del finanziamento di € 1.480.000,00, a valere sulle risorse finanziarie della delibera CIPE n. 26/2016, per l'attuazione del progetto "Recupero Edificio Polivalente".

Pag.

2

Con deliberazione del C.d.A. n. 53 del 17/3/2018 l'Amministrazione ha autorizzato l'acquisizione delle attività professionali specialistiche non espletabili dal personale dipendente, nel rispetto delle previsioni di massima delle spese previste per ogni singolo lotto funzionale dell'intervento Masterplan PSRA/64 e, relativamente al progetto "Recupero Edificio Polivalente" ha costituito l'ufficio progettazione della fattibilità tecnica ed economica, individuando le seguenti figure:

- Ing. [REDACTED] - progettista fattibilità tecnica economica;
- Geol. [REDACTED] - coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 D.Lgs. 81/2008;
- Geom. [REDACTED] - collaboratore
- Dott. [REDACTED] - collaboratore ;

Sulla base di quanto inizialmente previsto come attività da effettuare l'amministrazione, relativamente alle successive fasi di progettazione della ristrutturazione edilizia, con la stessa deliberazione n. 53/2018, ha affidato la progettazione definitiva ed esecutiva all'Ing. [REDACTED]

Considerata la collocazione in aspettativa dell'ing. [REDACTED] nita alla circostanza che il progetto di fattibilità non è ancora stato redatto, il sottoscritto, con l'aiuto dei collaboratori già incaricati ed il supporto anche del progettista incaricato, al fine di procedere all'avvio delle fasi successive ha proceduto a redigere il progetto di fattibilità tecnica economica, a valere anche come aggiornamento delle iniziali previsioni contenute nel Documento di indirizzo alla progettazione.

Infatti, come previsto all'art. 31, comma 5, del Codice, fino all'adozione di un regolamento unico si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art. 216, comma 27-octies, del Codice, che prevede che le linee guida adottati in attuazione delle previgenti disposizioni di cui all'art. 31, comma 5, del codice, rimangono in vigore.

La vigente Linee guida n. 3 ANAC, recanti «Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni», prevedono che le funzioni di RUP, progettista e direttore dei lavori non possono coincidere nel caso di lavori complessi o di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, storico-artistico e conservativo, oltre che tecnologico, nonché nel caso di progetti integrali ovvero di interventi di importo superiore a 1.500.000 di euro.

Secondo quanto previsto dall'articolo 26 del Codice, si stabilisce che i criteri, contenuti e momenti di verifica tecnica dei vari livelli di progettazione saranno espletati con riferimento alle previsioni contenute nel presente progetto di fattibilità tecnica economica.

2 PREVISIONE INIZIALE DI INTERVENTO

Sulla base della documentazione inizialmente reperita e delle indicazioni ricevute si è ipotizzato di effettuare un intervento di riqualificazione dell'esistente edificio polifunzionale, attualmente di proprietà della Comunità Montana Maiella-Morrone.

L'edificio è in disuso da numerosi anni e la sua riqualificazione richiede importanti interventi strutturali ed impiantistici la cui esatta definizione richiede la preventiva esatta definizione degli utilizzi dei locali.

La prima attività condotta dal gruppo di lavoro ha riguardato l'individuazione delle possibili destinazioni di uso in relazione all'obiettivo generale di valorizzazione del comprensorio.

Sono stati ipotizzati le seguenti destinazioni d'uso:

- Locali per punto di informazione turistica invernale ed estivo;
- Locali da destinare a control room dei nuovi impianti (innevamento, skipass unico);
- Locali per servizi igienici, ad integrazione dell'offerta attuale basata sulle attività commerciali;
- Locali di servizio per forze dell'ordine o di primo soccorso;
- Locali per migliorare la ricettività turistica degli utenti estivi ed invernali, interessati a escursioni, percorsi naturalistici, ippovie, destinati a sosta e ristoro;

In base alle previsioni di destinazione il gruppo di lavoro, per poter valutare la fattibilità tecnica dell'intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio ha individuato, attraverso ricostruzione dell'immobile con tecnologia BIM, le possibili lavorazioni necessarie, in via generale di seguito descritte:

- interventi di miglioramento o adeguamento sismico;

- interventi di miglioramento dell'organismo edilizio, con realizzazione dell'impianto di riscaldamento, miglioramento dell'isolamento e del rendimento energetico, sistemazione della copertura e delle facciate esterne, sostituzione degli infissi esterni ed interni;
- interventi dedicati all'adeguamento della distribuzione degli spazi e per il superamento delle barriere architettoniche, con realizzazione di un ascensore interno e di rampe esterne, modifiche della distribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi impianti tecnologici, ammodernamento dei servizi igienici.

Le criticità inizialmente rilevate sono state le seguenti:

- elasticità delle destinazione di uso, in relazione alla necessità di individuare preventivamente i possibili futuri utilizzi, da cui dipendono i conseguenti adeguamenti edilizi e gli impianti da progettare;
- adeguamento normativo dell'edificio esistente, in relazione alla necessità di adeguare il fabbricato esistente alla normativa sismica, del superamento delle barriere architettoniche, della certificazione energetica e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM);
- futura gestione dell'immobile;

3 CONSISTENZA EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio polivalente è sito nel comune di Serramonacesca (PE) in località Passolanciano, all'interno del Parco della Majella, è identificato al Catasto Fabbricati al Fgl.23 part. 231 sub.1 e 2 , intestato alla Comunità Montana della Maiella e del Morrone – zona L con sede a Caramanico Terme (PE) e C.F./P.IVA

Pag.

5

Situazione aggiornata al : 10/03/2020

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: SERRAMONACESCA Codice: 1649

Foglio: 23 Particella: 231

Immobili individuati: 2

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
23	231	1	SERRAMONACESCA LOCALITA' PASSOLANCIANO, SNC Piano T-1 - 2		B/5	U	4564 mc	Euro:3.771,37		
23	231	2	SERRAMONACESCA LOCALITA' PASSOLANCIANO, SNC Piano 2		A/3	1	6,5 vani	Euro:288,70		

4 STIMA COSTO RISTRUTTURAZIONE

Per poter valutare i costi dell'intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio si è proceduto a progettare preliminarmente una nuova distribuzione degli spazi esistenti, successivamente utilizzata per effettuare una sintetica stima parametrica dei costi.

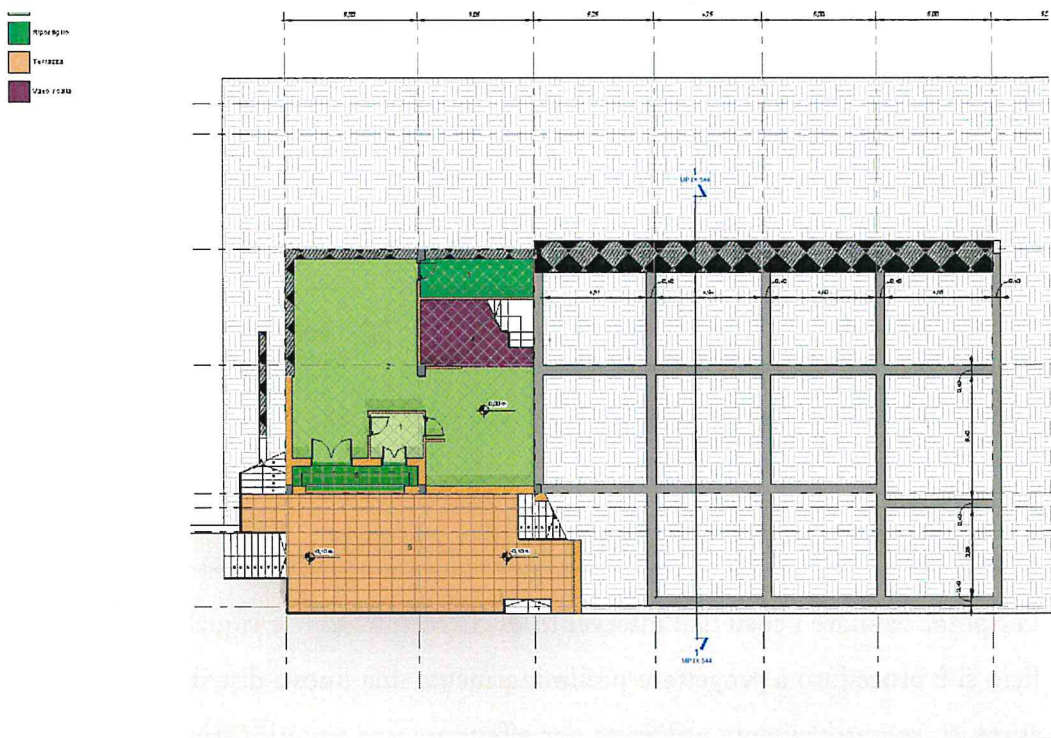
Si riportano, di seguito, le planimetrie dello stato di fatto e di progetto ipotizzate per i diversi piani in cui si divide l'edificio esistente.

- **PIANO TERRA quota +0.00m**

Rispetto allo stato attuale è stato ipotizzato di realizzare la Reception e, se possibile, anche una sezione di vendita biglietti del comprensorio. E' stato ipotizzato un locale filtro, necessario per ridurre lo scambio termico in inverno tra interno ed esterno ed aumentare l'efficienza complessiva dell'edificio. È stata prevista la realizzazione di un vano ascensore per connettere tutti i piani dell'edificio senza uscire all'esterno e superare le attuali barriere architettoniche.

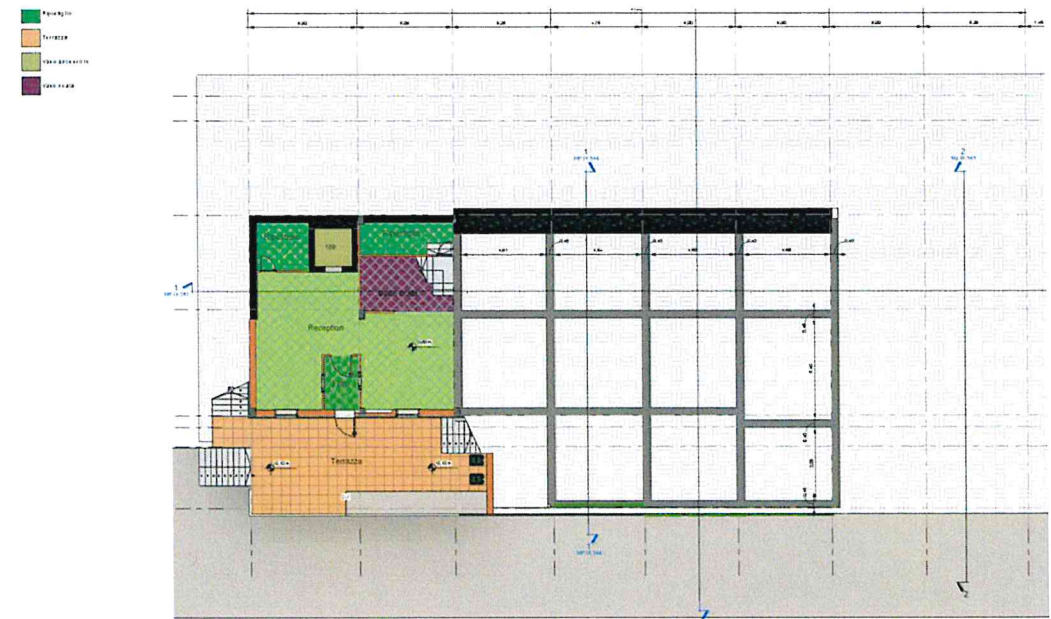
Pag.

6



1 Piano Terra quota +0.00
1 : 100

Distribuzione attuale



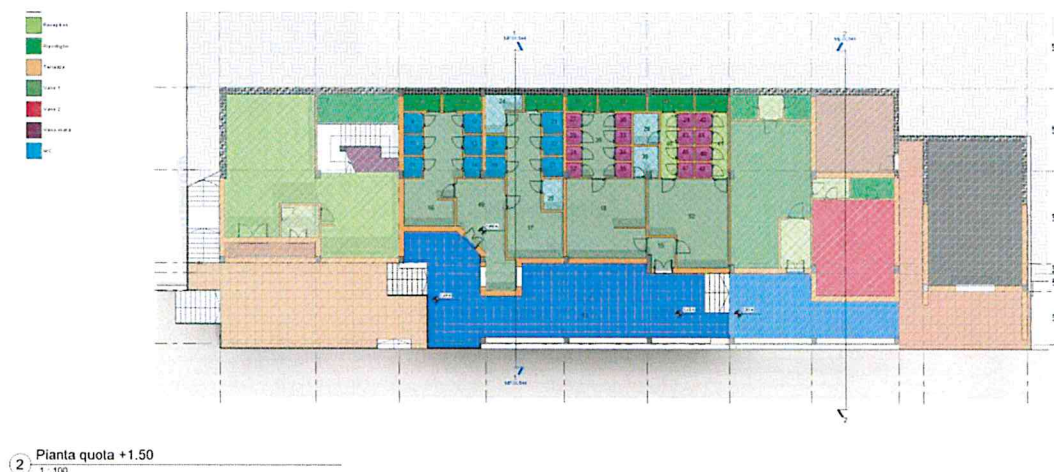
1 Piano Terra quota +0.00
1 : 100

Distribuzione di progetto

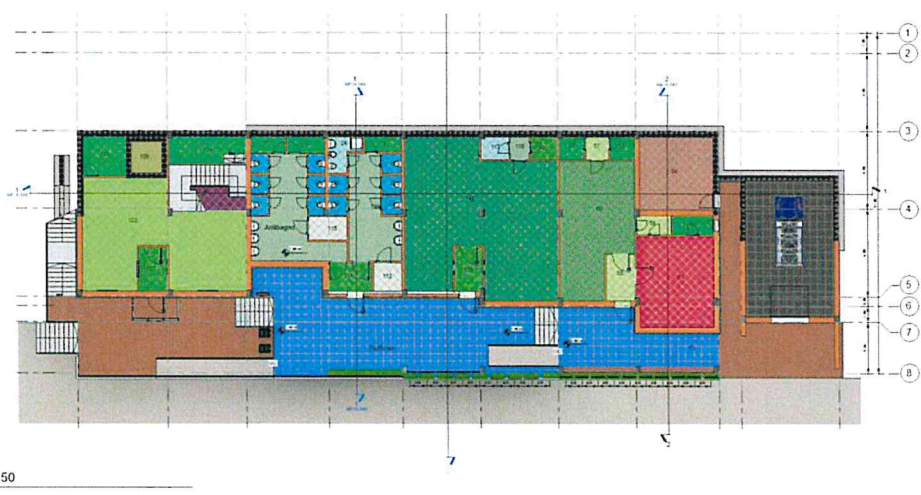
• PIANO TERRA quota +1.50m

A questo livello si è scelto di rimuovere le docce, divise per uomini e donne, e di rendere accessibile a tutti i portatori di handicap i servizi igienici. Ciò ha comportato il recupero di un ampio locale autonomo, che potrà essere messo a disposizione per tutte le iniziative afferenti al finanziamento.

Per ragioni funzionali e per aumentare l'altezza utile del porticato limitatamente nelle zone di accesso ai servizi igienici, si è scelto di demolire il vano che precedentemente era utilizzato come biglietteria e rimuovere la parte di balcone immediatamente sovrastante per aumentare l'altezza utile al passaggio sul porticato.



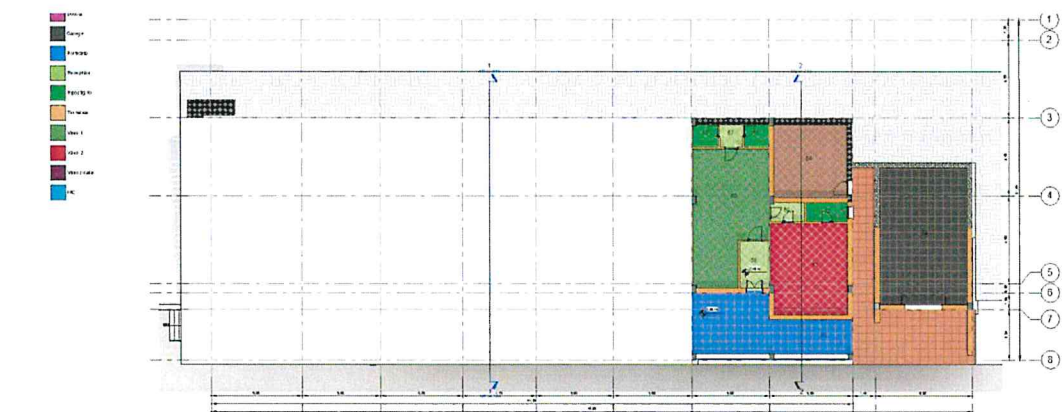
Distribuzione attuale



Distribuzione di progetto

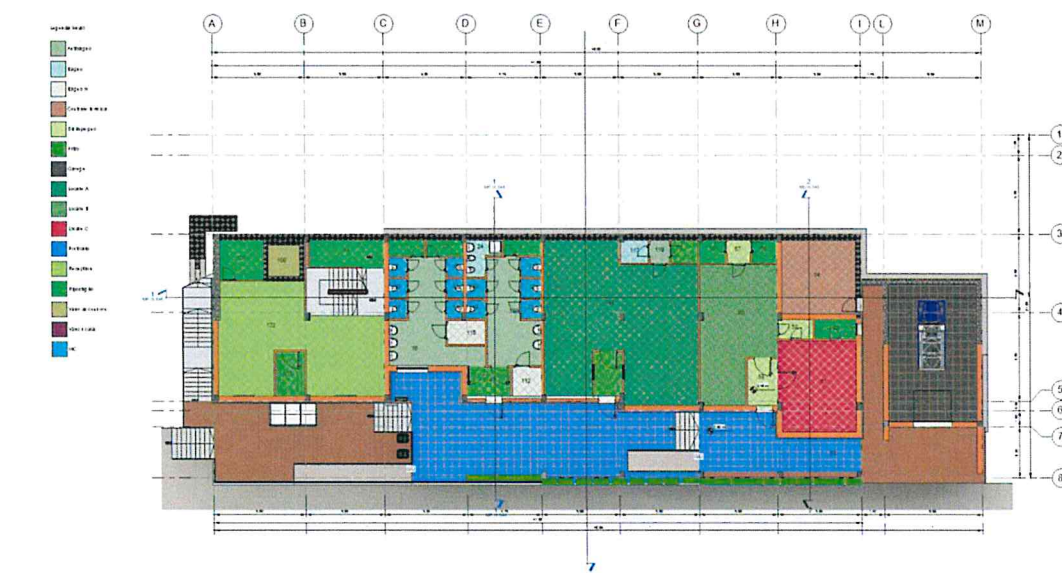
• PIANO TERRA quota +2.40m

A questo livello si è scelto di suddividere i due locali e di renderli autonomi, conservando un ingresso comune. Per il garage e la centrale termica non sono stati previste trasformazioni architettoniche se non quelle di adeguamento alle norme.



1 Pianta quota +2.40
1:100

Distribuzione attuale

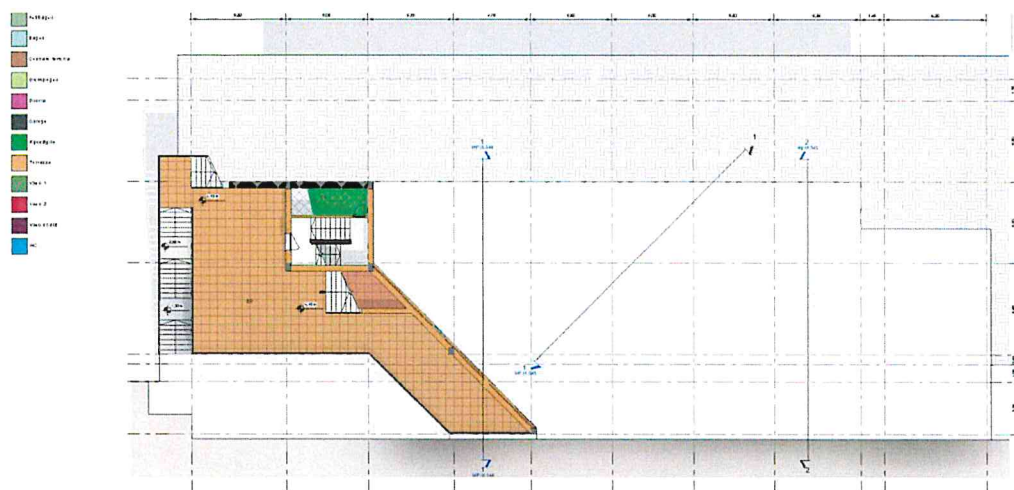


1 Pianta quota +2.40
1:100

Distribuzione di progetto

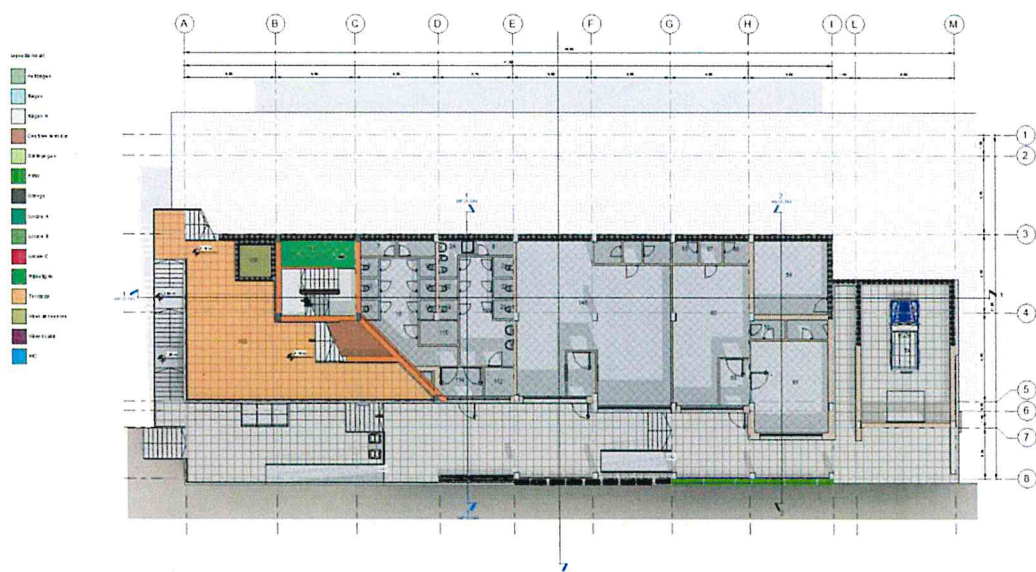
• PIANO TERRA quota +4.10m

A questo livello è stata prevista l'apertura sul solaio per consentire il passaggio dell'ascensore ed il taglio del terrazzo che si affaccia sul fronte strada. Questa scelta si rende necessaria per aumentare l'altezza del passaggio nel piano sottostante, di poco superiore a 2 metri.



2 Piano quota +4.10
1 100

Distribuzione attuale



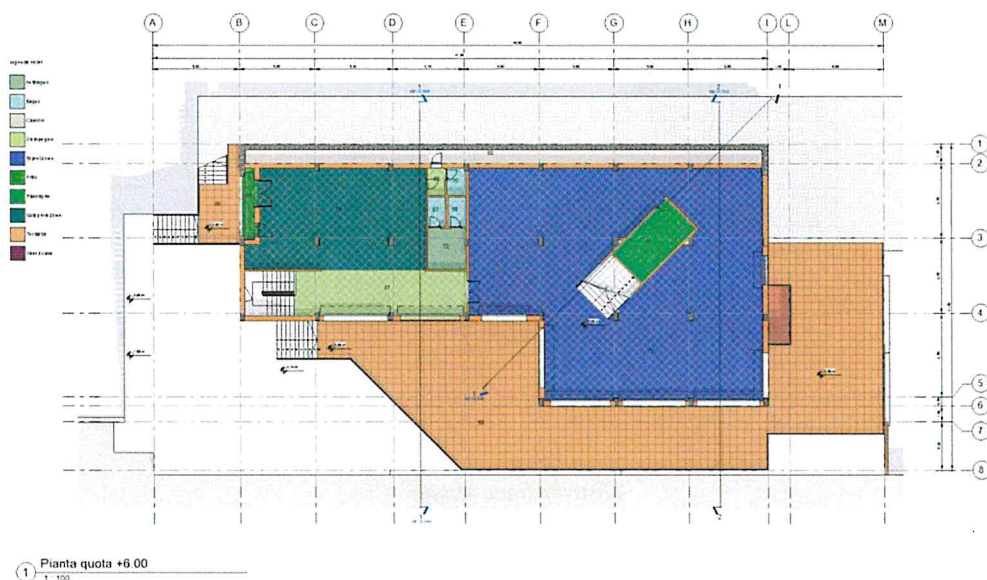
2 Piano quota +4.10
1 100

Distribuzione di progetto

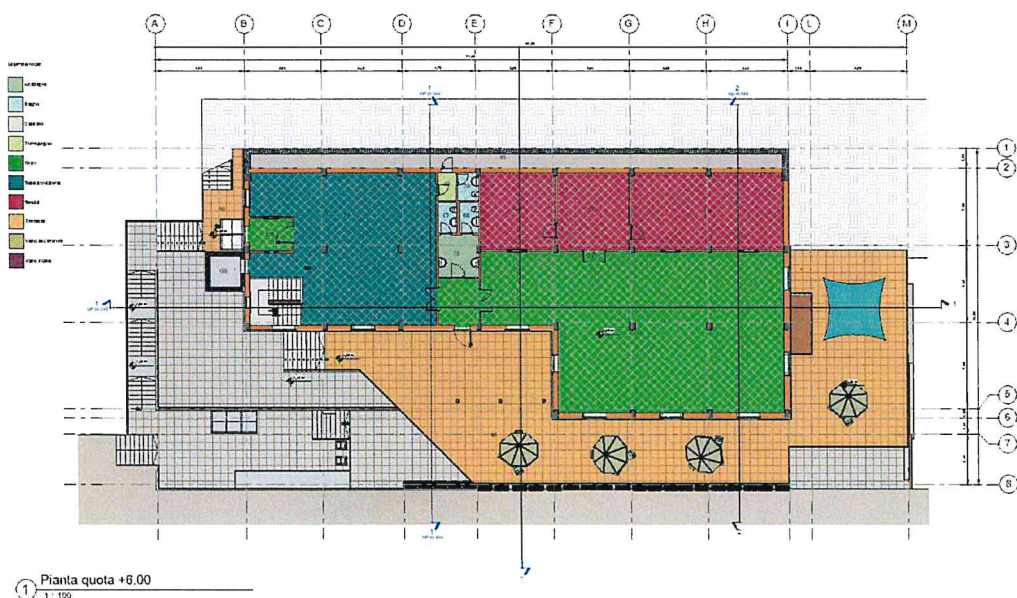
• PIANO TERRA quota +6.00m

Questo livello rappresenta il piano principale dove poter prevedere le attività polifunzionali. Si è ipotizzata un'area più piccola, che potrà essere utilizzata anche per servizi alla persona (bar), ed un'altra più grande, che può essere utilizzata anche per il ristoro.

Per aumentare la superficie utilizzabile si è ipotizzato di demolire la scala che connette questo piano con il piano sovrastante, per ricavare un importante ulteriore spazio, anche per nuovi servizi igienici. Sono stati ipotizzati due ingressi, con sistema a filtro, e finestre ad oblò per aumentare la vista panoramica.



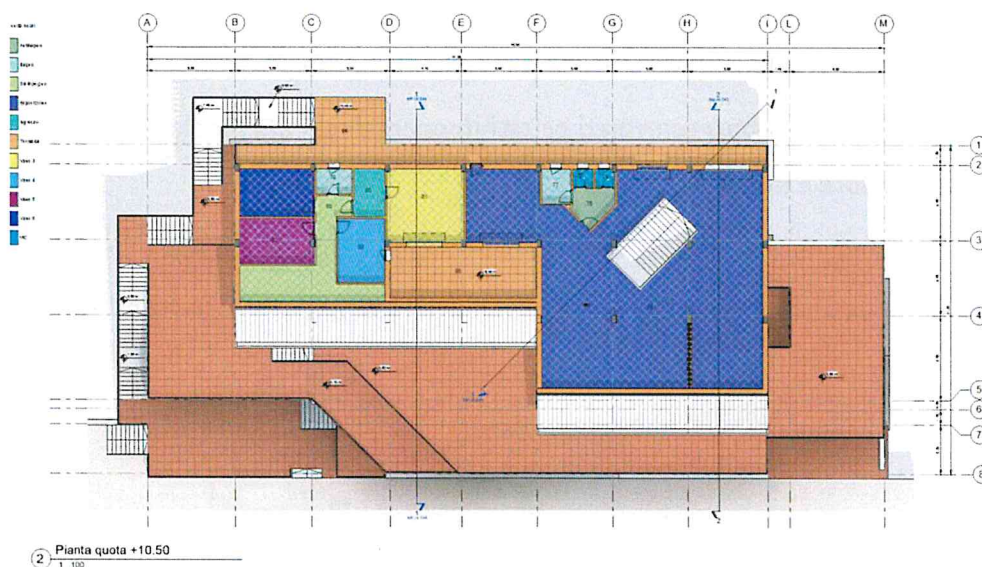
Distribuzione attuale



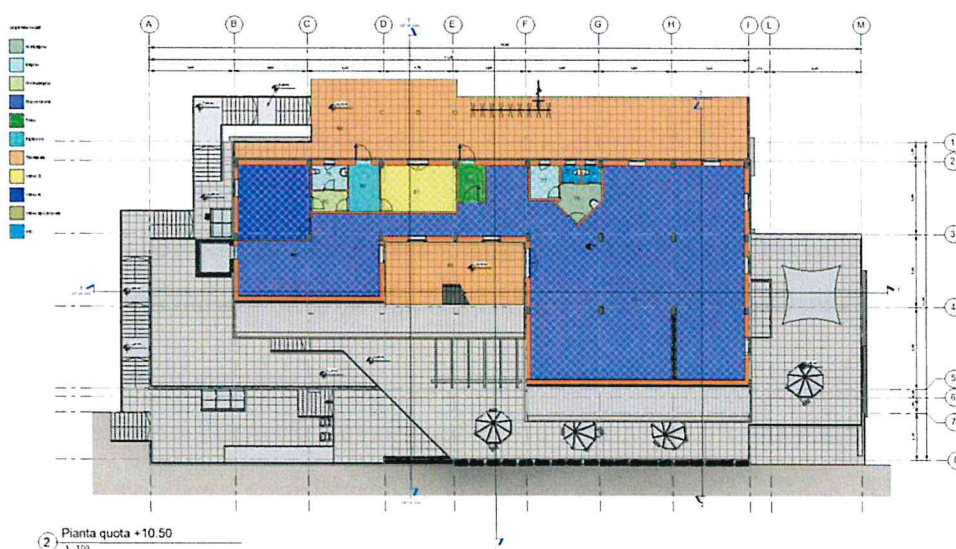
Distribuzione di progetto

- **PIANO TERRA quota +10.50m**

Questo livello, come quello sottostante, è quello che appare più vocato all'uso commerciale. Si è ipotizzato di renderlo accessibile tramite l'ascensore, e ciò consentirebbe di eliminare l'importante scala. Oltre alla creazione di vani è stato ricavata un'area separata eventualmente da utilizzare per i servizi del comprensorio montano e/o utilizzata per il controllo e la gestione tecnica/informatica delle apparecchiature di innevamento, telecontrollo, videosorveglianza ecc. È stata ipotizzata l'installazione di una scala in metallo per collegare il vano sottotetto, altrimenti non raggiungibile.



Distribuzione attuale



Distribuzione di progetto

5 ANALISI DELLA VULNERABILITÀ SISMICA

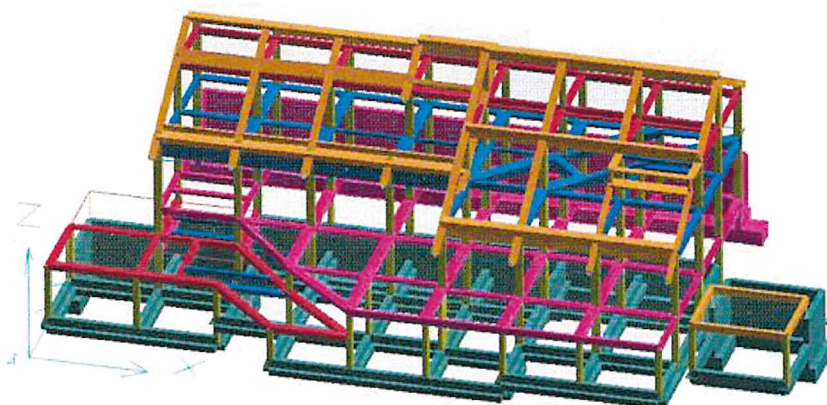
L'edificio polifunzionale sito nel comune di Serramonacesca presenta i seguenti caratteri morfologico-geotecnici generali.

L'edificio si dispone su diversi livelli, adeguandosi alle formazioni rocciose presenti sul sito.

La struttura è composta dai seguenti elementi, previsti in calcestruzzo gettato in opera:

- FONDAZIONI: travi rovesce
- TRAVI: Travi a sezione variabile
- PILASTRI: Pilastri interni a sezione variabile 30x40,30x50 cm.
- SOLAI: Solai latero-cementizi gettati in opera di altezza media 21 cm con travi in spessore e non.

Assonometria : 27, 14



L'analisi di vulnerabilità sismica della struttura è stata fatta utilizzando i metodi usuali della Scienza delle Costruzioni ed in conformità alle seguenti normative e leggi vigenti:

- Legge 5/11/1971 n. 1086: Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
- D.P.R. 6/6/2001 n. 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- D.M. 14/1/2018: Norme tecniche per le costruzioni.

Sono stati effettuati più sopralluoghi sul sito del fabbricato conducendo un tipo di analisi visiva, dai quali si è riscontrato un avanzato degrado dell'opera, che versa in uno stato di abbandono generale.

Sia le finiture in facciata che all'interno sono deteriorate. Si notano infiltrazioni di acqua.

Si è considerato quanto desunto dal rilievo e dalle carpenterie del progetto originale desunte dagli atti di deposito al Genio Civile del progetto strutturale.

Dalle calcolazioni effettuate si evidenziano pilastri non verificati in generale a pressoflessione ed in alcuni casi a taglio.

Dopo alcune iterazioni si è ricavato che la massima percentuale di sisma tollerabile per questa struttura esistente in C.A. è *INFERIORE* al 10 %.

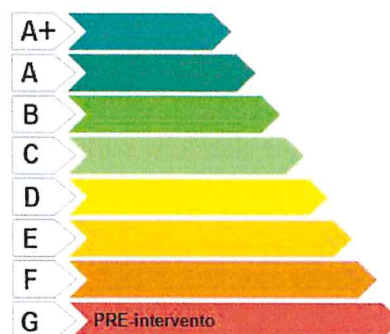
Pertanto *l'indice di vulnerabilità sismica in termini di accelerazione è inferiore al 0,1.*

Vista la situazione oggettiva dell'edificio, la qualità dei materiali ed il modo in cui è stato costruito, il costo derivante da un eventuale miglioramento/adequamento sismico per raggiungere un grado di sicurezza come prescritto dalle Ntc 2018 -Norme tecniche per le costruzioni, risulterebbe molto più oneroso rispetto ad un intervento di demolizione /ricostruzione.

Sulla scorta di quanto verificato realizzare un l'edificio nuovo garantirà un livello di sicurezza maggiore rispetto ad un'edificio adeguato e un costo di costruzione certamente più contenuto.

Realizzando un edificio nuovo, inoltre, si potranno seguire le più recenti normative in tema di risparmio energetico dell'edificio e di impianti realizzati in conformità alle nuove normative, con una distribuzione degli spazi migliore ed adeguata alla destinazione polifunzionale dell'edificio stesso. In conclusione, l'analisi eseguita fornisce i seguenti risultati:

- pre-intervento: *classe di rischio sismico G*



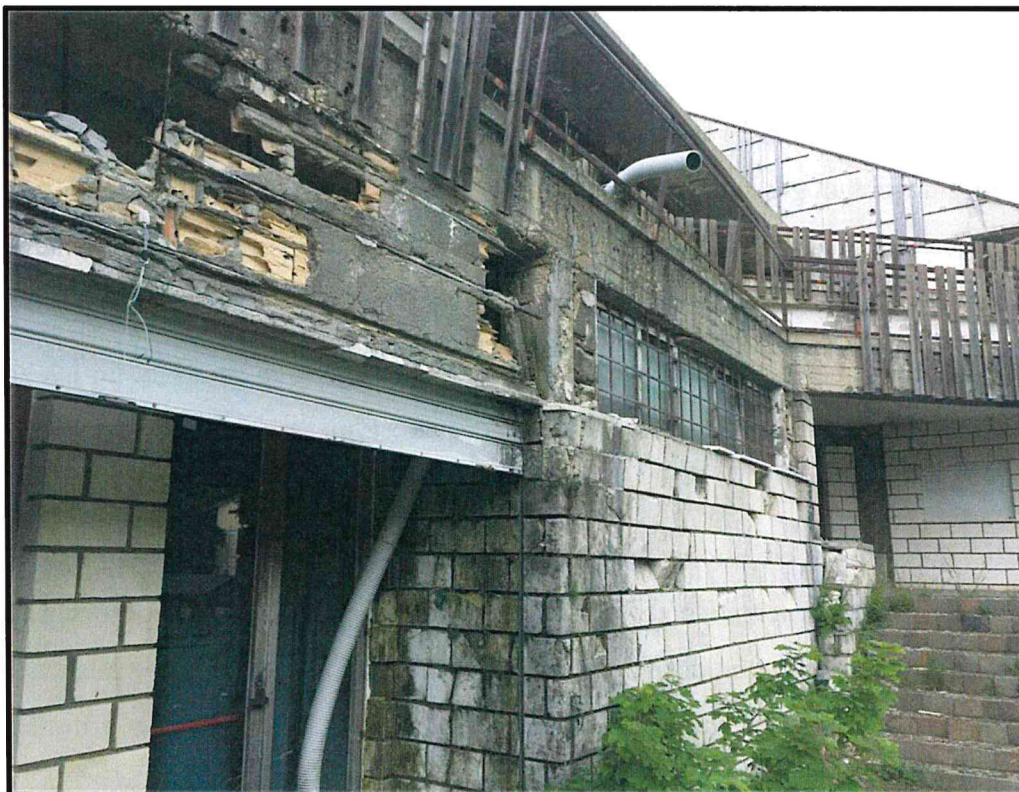
6 VALUTAZIONE CONVENIENZA ECONOMICA DELLA RISTRUTTURAZIONE

In questo paragrafo ci si pone l'obiettivo di valutare in primis la convenienza economica tra l'intervento previsto di ristrutturazione ed una eventuale sostituzione edilizia.

L'edificio polivalente è stato costruito tra il 1983 e il 1986 con struttura in c.a. *e attualmente versa in un avanzato stato di degrado che impone pesanti interventi di ristrutturazione.*

La costruzione, dal punto di vista strutturale, è stata autorizzata con:

- Deposito strutture n. 5248 del 10/06/1982 ai sensi della L. 1086/71 e L. 64/74 al Genio Civile di Pescara;
- Collaudo statico n.3700 del 1987;



Stato di vetustà edificio

Quindi, l'edificio, è stato realizzato non tenendo conto di nessuna delle più recenti normative sismiche sulle costruzioni (DM 96, NTC 2008, NTC 2018).

Come descritto al relativo paragrafo anche lo studio sulla vulnerabilità sismica dell'edificio ha confermato l'estrema fragilità della struttura, che ha un indice di sicurezza prossimo allo zero.

A ciò si aggiungono le considerazioni relative alla scarsa efficienza energetica ed alla conformità degli impianti dell'edificio, costruito prima anche della L.10/90 ed di tutte le successive normative di risparmio energetico, aggravate dalla vetustà dell'edificio e dalla necessità di eliminare le importanti barriere architettoniche conseguenti alla presenza di più piani sfalsati.

Da quanto sopra deriva che il solo eventuale intervento di adeguamento sismico dell'edificio (intervento propedeutico a qualsiasi rifunionalizzazione), *comporta un alto costo di costruzione* che, stimato con i dati dei più recenti parametri della ricostruzione post-sisma, assorbirebbe, già da solo, tutte le somme a disposizione, a cui poi andrebbero aggiunti i costi necessari per gli interventi di riqualificazione impiantistica, di efficienza energetica e distributiva, necessari in vista anche delle possibili polifunzioni dell'edificio, non compatibili con l'esistente articolazione complessa su più piani con diversi spazi inutilizzabili.

In conclusione, sulla base delle previsioni progettuali in precedenza descritte, è stata effettuata la seguente stima parametrica sintetica dei costi di adeguamento normativo dell'edificio (adeguamento degli impianti, abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento della distribuzione interna, adeguamento sismico), valutati parametricamente in € 1.040 € / mq, come riportato nel seguente prospetto:

Pag.

16

Importo lordo previsto masterplan	€ 1.480.000,00
Importo presunto lavori	€ 1.200.000,00

VERIFICA SUPERFICI EDIFICIO ESISTENTE

Piano ospite	Sup. coperta		Sup. lordo terrazzi	
		Area lorda		Area lorda
0	Pianta +0,00	118,15	Pianta +0,00	161,53
1	Pianta +1,50	209,02	Pianta +1,50	257,83
2	Pianta + 2,40	58,97	Pianta + 2,40	187,2
		123,4		
3	Pianta +4,10	29,42	Pianta +4,10	124,52
4	Pianta +6,00	503,92	Pianta +6,00	787,32
5	Pianta +10,50	355,28	Pianta +10,50	459,88
6	Pianta + 13,90	127,3	Pianta + 13,90	164,85
		1525,46		2143,13

COSTO PARAMETRICO x ADEGUAMENTO SISMICO/mq	€ 1.040
--	---------

COSTO PREVISTO SULL'ESISTENTE	€ 1.586,478
-------------------------------	-------------

NON FATTIBILE

COSTO MASSIMO POSSIBILE PARAMETRICO limite/mq	€ 750
---	-------

COSTO MASSIMO POSSIBILE SULL'ESISTENTE	€ 1.144,095
--	-------------

Dal punto di vista economico, quindi, considerati i diversi costi necessari per gli adeguamenti strutturali, impiantistici, distributivi e di superamento delle barriere architettoniche si ritiene la ristrutturazione **NON FATTIBILE** sia dal punto di vista economico che funzionale.

7 VALUTAZIONE INTERVENTO SOSTITUZIONE EDILIZIA

Alla luce delle problematiche sopra riscontrate, si è proceduto a valutare la fattibilità dello *scenario alternativo della sostituzione edilizia del fabbricato esistente*, che porterebbe a realizzare un nuovo fabbricato *adeguato sismicamente, energeticamente efficiente* (con ridotti consumi gestionali), *sostenibile dal punto di vista ambientale* (rispetto del DM 37/2008 e del del DM 11/10/17 sui Criteri Ambientali Minimi) e con una distribuzione più rispondente alle subentrate necessità.

La proposta di sostituzione edilizia, con *ricostruzione in riduzione entro la sagoma*, risulterebbe compatibile anche dal punto di vista *urbanistico*, visto che tutti gli strumenti di pianificazione presenti consentono di interventi di ristrutturazione "pesante" di edifici esistenti senza aumento di volumetrie e superficie lorda pavimentabile (PRG Serramonacesca, ART. 10 SOTTOZONA D1; Piano del Parco della Majella zona D1).

Nelle successive fasi di progettazioni sarà richiesto di prevedere che, nella demolizione del fabbricato esistente, *siano recuperati e riutilizzati i paramenti ed i conci in pietra bianca della majella*.

Si riporta, di seguito, il prospetto dei costi parametrici di sostituzione edilizia per la valutazione della fattibilità dei possibili scenari.

VERIFICA FATTIBILITÀ SOSTITUZIONE EDILIZIA

	piano	Sup. lorda (mq)	tot (mq)
SCENARIO 1	0	500	900
	1	400	
SCENARIO 2	0	400	800
	1	400	
SCENARIO 3	0	400	700
	1	300	

COSTO PARAMETRICO x NUOVO EDIFICIO/mq	€ 1.340
---------------------------------------	---------

COSTO PREVISTO NUOVO INTERVENTO _scenario 01	€ 1.206.000
--	-------------

COSTO PREVISTO NUOVO INTERVENTO _scenario 02	€ 1.072.000
--	-------------

COSTO PREVISTO NUOVO INTERVENTO _scenario 03	€ 938.000
--	-----------

In conclusione, quindi, l'intervento di sostituzione risulta compatibile con le somme attualmente disponibili e quindi fattibile. In particolare lo scenario n.2 risulta perseguibile sia dal punto di vista economico che tecnico.

Nei successivi approfondimenti progettuali potranno comunque essere approfondite le verifiche di dettaglio delle ipotesi di questi scenari.

Pag.

18

8 DESCRIZIONE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Preso atto che la sostituzione edilizia è la soluzione migliore per l'intervento in oggetto, si è effettuato un predimensionamento dell'edificio e delle sue possibili destinazioni d'uso, in base alle previsioni dello scenario 2 che ovviamente poi verranno verificate e approfondite nei futuri livelli di progettazione

In particolare l'obiettivo è quello di realizzare un edificio con la massima flessibilità d'uso degli spazi, pronto ad adeguarsi con piccole trasformazioni alle nuove esigenze che di volta in volta si potrebbero manifestare.

Gli spazi sono divisi in due macro-aree con sviluppo su due livelli:

- la prima a destinazione prevalentemente pubblica con punto informazione, biglietteria, sala mostre, sale didattiche, sala audiovisivi, servizi igienici, control room;
- la seconda a destinazione per piccola stazione carabinieri-forestale con autorimessa mezzi, punto di pronto soccorso e servizi tecnici al piano terra e uffici al primo piano.

Dal punto di vista strutturale l'analisi è stata condotta prendendo a riferimento una struttura con fondazione a platea in c.a., impostata sulla precedente quota di fondazione, sulla quale si prevede di realizzare una struttura prefabbricata in legno con tecnologia X-lam, in modo da coniugare i massimi standard di sicurezza con quelli di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e flessibilità d'uso, oltre che ridurre l'impatto ambientale del cantiere.

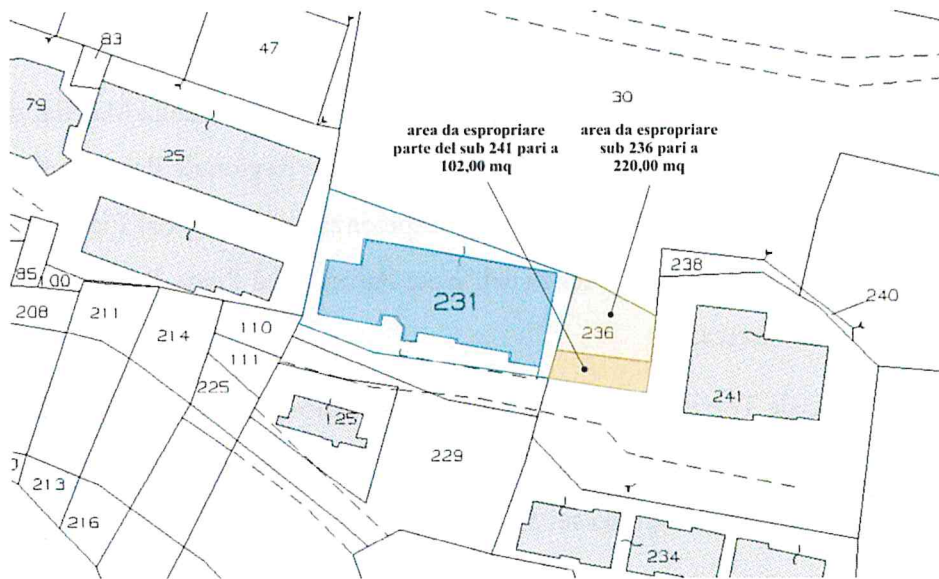
I materiali esterni verranno valutati e approfonditi nella fase definitiva ed esecutiva della progettazione anche nel rispetto delle indicazioni fornite degli Enti e dai vari Stakeholders.

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva si valuteranno nel dettaglio i possibili scenari per perseguire la certificazione ambientale in piena ottemperanza del D.M. 11/10/17 sui criteri Ambientali Minimi.

9 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE ESTERNA E REPERIMENTO PARCHEGGI

Tra le problematiche emerse nel corso delle valutazioni effettuate con il progetto di fattibilità significativa è quella relativa ai parcheggi.

L'immobile esistente, ancorchè realizzata come edificio polifunzionale, non dispone di spazi esterni dedicati alla sosta. Il locale rimessa di pertinenza del fabbricato non risulta negli atti autorizzatori e risulta situato, in parte, su area non intestata alla Comunità Montana.



Nei limiti delle aree e delle somme disponibili si ritiene necessaria la riduzione dell'impronta esistente, come prevista nell'intervento di sostituzione edilizia, per poter *ricavare alcuni posti auto a raso esterni al nuovo edificio, almeno per gli addetti e le emergenze*.

Inoltre, considerato che l'esistente locale rimessa risulta costruita in parte su un'area della quale non è stata rinvenuta la titolarità, si ritiene di proporre l'acquisizione dell'intera particella occupata, in modo da poterne ricavare ulteriori spazi esterni per la sosta.

Per quanto riguarda invece lo standard relativo alla L.122/89, potrà essere rispettato realizzando all'interno del nuovo volume una autorimessa per i mezzi di servizio/soccorso.

Alla luce di quanto sopra esposto si provvederà ad effettuare l'esproprio delle aree limitrofe già parzialmente occupate ed in particolare :

foglio	particella	Mq. part.	Mq. da espropriare	proprietà	note
23	236	220	220	Ente Urbano	Non compare proprietà
23	241	2170	102	Germano Luberti	

Si riporta, di seguito, stralcio del piano particellare di esproprio, cui si rimanda per maggiori dettagli:

10 AUTORIZZAZIONI

L'area interessata dalle opere è ricompresa nel Parco Nazionale della Maiella, disciplinata, dal punto di vista urbanistico/gestionale, dal Piano Regionale Paesistico e, in particolare, dal Piano Speciale Territoriale di competenza regionale, dal Piano del Parco nazionale della Maiella, di competenza dell'Ente Parco, e dal Piano Regolatore del Comune di Serramonacesca.

Il Progetto Speciale Territoriale dell'area Passo Lanciano-Majelletta è stato adottato, ai sensi dell'art. -bis, c.1, della L. R. n. 18/83 e s.m.i., dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 4941/C, pubblicato sul BURA n. 34 del 11 ottobre 1994.

Con verbale n. 34/42 del 23 dicembre 2014 e n. 50/16 del 29/0792 il Consiglio Regionale ha apportato alcune modifiche adeguando la Tavola 3.2 e la Normativa.

Il P.S.T. è stato definitivamente approvato ai sensi dell'art. 6 e 6bis della L.R. n. 18/83 con deliberazione di Consiglio Regionale n. 174/7 del 16 febbraio 2005, ed ha valenza e cogenza ai sensi dell'art. 6, comma 7 della L.R. n. 18/83 e s.m.i..

Il Parco Nazionale della Majella è stato istituito con D.P.R. del 5/6/1995 e comprende l'omonimo massiccio e si estende su una superficie di 74.095 ha.

Il Piano per il Parco è stato approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente con Delibera n. 26/99 del 17.05.1999 e successivamente adottato, ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della L. 394/91, dal Consiglio Regionale d'Abruzzo con Delibera n° 164/6 del 13.01.2005. È stato poi approvato definitivamente dalla Regione Abruzzo con delibera di Consiglio Regionale del 30 dicembre 2008, e pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il 17 luglio 2009.

Il nuovo Piano per il Parco è stato approvato dal Consiglio direttivo del Parco il 19 dicembre 2016.

Il Piano delimita il territorio in zone a diverso grado di protezione (Riserve Integrali, Riserve Generali Orientate, Aree di Protezione, definite sulla base della Legge Quadro sulle Aree Protette).

Rispetto alle previsioni del Piano del parco l'intervento ricade in zona D (aree di promozione economica e sociale), sottozona D1.

Pag.
21

Acquisito il progetto di fattibilità tecnico economica si potrà avviare la conferenza di servizi istruttoria (art.14, c.3 – L. 241/90 e s.m.i.), in modo da verificare le condizioni per ottenere tutti i pareri ex art. 14-bis sul progetto definitivo.

Successivamente potranno essere acquisiti, anche singolarmente, il Nulla Osta del Parco, la VINCA ed il Permesso di costruire del Comune di Serramonacesca.

11 RIMODULAZIONE INCARICHI PROFESSIONALI

Sulla base della prima previsione progettuale (ristrutturazione) l'amministrazione ha affidato gli incarichi professionali di progettazione definitiva ed esecutiva, i cui onorari sono stati determinati considerando un intervento di ristrutturazione sulla base di di prestazione professionali calcolate sull'intervento di ristrutturazione ricompresa nella categoria Edilizia, destinazione funzionale Edifici e manufatti esistenti, Id. Opere E.20, con grado di complessità 0,95. Con l'intervento di sostituzione edilizia, invece, le prestazioni professionali sono da riferirsi alla destinazione funzionale Vita sociale e Sport, Id. opere E.13, con grado di complessità 1,20. Le prestazioni professionali affidate al progettista esterno sono le seguenti:

	PROGETTO DEFINITIVO
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.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico
QbII.19	Relazione paesaggistica (d.lgs. 42/2004)
	PROGETTO ESECUTIVO
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

Le prestazioni professionali sopra indicate, valutate per l'intervento di sostituzione edilizio e riferite all'Id E13, applicando un rimborso spese forfettario del 4% ed il medesimo ribasso di aggiudicazione del 25%, comportano un corrispettivo di € 39.797,58.

In via preliminare, pertanto, si potrà verificare con il progettista incaricato la disponibilità ad eseguire le medesime singole prestazioni affidate per la nuova tipologia di intervento, proponendo l'adeguamento dell'onorario sempre nel rispetto del limite massimo non superabile dell'importo di € 40.000 affidabile in via diretta, ai sensi dell'art. 31, comma. 8 ed art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Pag.

22

Inoltre, a seguito degli approfondimenti effettuati e della diversa tipologia di intervento individuata, è necessario prevedere nuove prestazioni professionali inizialmente non previste. Si riportano, di seguito, le nuove prestazioni previste e la relativa determinazione del corrispettivo, costituito dal compenso e dalle spese ed oneri accessori, determinato applicando i seguenti parametri generali per la determinazione del compenso (come previsto dal DM 17/06/2016):

EDILIZIA – E.13		
b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbII.06	Studio di inserimento urbanistico	0.0300
QbII.09	Relazione geotecnica	0.0600
QbII.17	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0.0500
QbII.18	Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	0.0600
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	0.0300
QbII.24	Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA)	0.0900
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.06	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0.0300

b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi Complessità	Codici prestazioni affidate	Somma Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
		<<V>>	<<P>>	<<G>>	<<QI>>	$\Sigma(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \Sigma Q_i$	$K=25.00\%$ $S=CP \cdot K$	CP+S
E.13	EDILIZIA	998,000.00	6.9842%	1.20	QbII.06, QbII.09, QbII.17, QbII.18, QbII.21, QbII.24	0.3200	26,765.92	6,691.48	33,457.40
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Codici prestazioni affidate	Somma Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
		<<V>>	<<P>>	<<G>>	<<QI>>	$\Sigma(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \Sigma Q_i$	$K=25.00\%$ $S=CP \cdot K$	CP+S
E.13	EDILIZIA	998,000.00	6.9842610300%	1.20	QbIII.06	0.0300	2,509.31	627.33	3,136.63

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi CP+S
b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA	33,457.40
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA	3,136.63
AMMONTARE COMPLESSIVO DEL CORRISPETTIVO €	36,594.04

Per l'affidamento dei nuovi servizi , considerate le attività già espletate, si può valutare la possibilità di procedere all'affidamento dei nuovi servizi professionali in via diretta, ai sensi dell'art. 31, comma. 8 ed art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

12 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'intervento dovrà essere realizzato nel pieno rispetto della normativa e dei vincoli comunitari, nazionale e regionale vigente in materia di Lavori Pubblici, Ambiente, Sicurezza, regolamenti e norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici.

La progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento dovrà risultare conforme ad ogni prescrizione di legge riferibile all'ambito tipologico delle opere da eseguire e, nello specifico, dovrà risultare conforme alle prescrizioni ed indicazioni tecniche previste dalla normativa vigente, di seguito riportata in modo non esaustivo:

- D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. nonché, per quanto applicabili, al D.P.R. 207/2010;
- 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”;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., L.R. 24/2005 e L.R. 7/2010 (espropriazioni);
- Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC), Decreto ministeriale 17 gennaio 2018 e relativa Circolare esplicativa;
- Decreti Ministeriali Criteri Ambientali Minimi per le costruzioni pubbliche;
- D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120, Normativa Terre e Rocce da Scavo;
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 – Impianti elettrici
- Norme CEI impianti elettrici;
- Norme per risparmio energetico;
- Normativa abbattimento barriere architettoniche;
- Piano per il Parco Nazionale della Maiella e s.m.i.;
- Progetto Speciale Territoriale dell'area Passo Lanciano-Majelletta e s.m.i.;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comune di Serramonacesca;

Pag.
24

13 CRONOPROGRAMMA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte è stato elaborato il seguente cronoprogramma delle attività necessarie per attuare l'intervento:

PSRA/62 Lotto n.5 - EDIFICIO

A) - PROGETTAZIONE ED AFFIDAMENTO LAVORI - SCADENZA OGV lavori 31/12/2021 - cronoprogramma mensile

N°	Descrizione	2020												2021											
		gen 20	feb 20	mar 20	apr 20	mag 20	giu 20	lug 20	ago 20	set 20	ott 20	nov 20	dic 20	gen 21	feb 21	mar 21	apr 21	mag 21	giu 21	lug 21	ago 21	set 21	ott 21	nov 21	dic 21
1	Studi, indagini di campo, rilievi, accertamenti																								
2	Progettazione - vari livelli																								
3	Autorizzazioni, pareri, altro																								
4	Verifica e validazione dei progetti																								
5	Appalto servizi e lavori																								
6	Contratto																								
7	Esecuzione lavori																								

B) - ESECUZIONE E COLLAUDO - SCADENZA CONCESSIONE 31/12/2025 - cronoprogramma bimestrale

N°	Descrizione	2022						2023						2024						2025					
		gen 22	feb 22	giu 22	ago 22	ott 22	dic 22	gen 23	feb 23	giu 23	ago 23	ott 23	dic 23	gen 24	feb 24	giu 24	ago 24	ott 24	dic 24	gen 25	feb 25	giu 25	ago 25	ott 25	dic 25
5	Appalto servizi e lavori																								
6	Contratto																								
7	Esecuzione lavori																								
8	Collaudo																								
9	Rendicontazione e chiusura dell'intervento																								

Legenda

Attività eseguita

Attività in corso

Attività da avviare

Periodo cuscinetto

Ritardo

Criticità

Fase 2: da acquisire bonariamente disponibilità suoli + beneficiario opera

Fase 3: Verificare limiti confini

CRITICITÀ

PROSSIMI OBIETTIVI: CHIUDERE PFTE ED AVVIARE CDS

14 QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Si riporta, di seguito, il quadro economico di spesa preliminare dell'intervento:

Recupero Edificio Polivalente CUP: D87117000000001		1,480,000.00
QUADRO ECONOMICO DI SPESA		
A - LAVORI IN APPALTO		
A.1	Lavori in appalto	970,000.00
A.2	Sicurezza speciale	28,000.00
A.3	Importo totale in appalto (A1+A2+A3)	998,000.00
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA AMMINISTRAZIONE		
B.1	Lavori in economia, esclusi dall'appalto	19,760.40
B.2	Rilievi, Accertamenti ed Indagini	4,990.00
B.3	Allacci ai pubblici servizi e reti tecnologiche	1,996.00
B.4	Imprevisti (arrotondamento)	0.0%
B.6	Accantonamenti per contenziosi	47.72
B.7	Spese generali (MAX 12%)	119,760.00
B.9	Spese per attività di consulenza o di supporto, verifica e validazione	19,960.00
B.10	Spese per commissioni giudicatrici	-
B.11	Spese per pubblicità e ove previsto per opere artistiche	3,493.00
B.12	Spese per accertamenti di laboratorio e collaudi	19,960.00
	TOTALE Somme a disposizione (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7+B8+B9+B10+B11+B12)	218,909.24
	TOTALE (A+B)	1,216,909.24
C - IVA		
	TOTALE GENERALE QUADRO ECONOMICO (A+B+C)	263,090.76
		1,480,000.00

Tanto si relaziona per incarico ricevuto.


Si allegano:


- Agibilità del Comune di Serramonacesca; Autorizzazione del Genio Civile; Visure catastali

Il tecnico
Ing. XXXXXXXXXX

Pag.
25

Comune di SERRAMONACESCA
Provincia di PESCARA

 Bollo
Esente

AUTORIZZAZIONE DI  AGIBILITA' PARZIALE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 20.4.95 Prot. 558 dal Sig. GROCE SCIPIONE PRESIDENTE DELLA COMUNITA' MONTANA "MAIELLA E MORRONE" SEDE CARAMANICO TERME.
Domanda assunta al Prot. in data 22.4.95 Prot. n° 1246—

residente in _____ Via _____ N. _____
tendente ad ottenere l'autorizzazione di ~~AGIBILITA'~~ agibilità del fabbricato sito in questo Comune
Via Passolanciano _____ N. _____ edificato su terreno distinto a Catasto al foglio
N. 23 mappale N. 29 e 31 Parte _____ per il quale, in data 14.10.982 _____ venne
rilasciata la concessione N. 17/82- ;

Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è
stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme regolamentari
e di legge, riferito ai soli locali al piano terreno "Locali Bagni e Pronto soccorso"
in data 16.5.95.

~~Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale, accertato il rigoroso rispetto delle norme
sull'edilizia, si è constatato che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme
regolamentari e di legge, riferito ai soli locali al piano terreno "Locali Bagni e Pronto soccorso", come indicato nella planimetria
allegata alla richiesta in colore giallo.~~


Vista la ricevuta del versamento della tassa di Concessione Governativa; esente.


Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile relativa al deposito, ai sensi degli artt. 7 e 8 della
legge 5 novembre 1971, n. 1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore:
in data 16.5.87 Depositato presso l'uff. del Genio Civile in data 2.6.87 n° 3700-
-Visto il certificato di conformità dell'uff. del Genio Civile in data 22.3.95 n° 13829-
-Visto il certificato di conformità dell'impianto elettrico in data 11.4.95 della ditta
De Acetis Antonio.
-Vista la dichiarazione del Progettista ALFONSO SETTIMI ai sensi del DPR 425 del 22.4.94 Arch. Settimi
Alfonso.

ad ogni effetto di legge, ~~AGIBILITA'~~ agibilità del fabbricato sopra descritto composto di N° Piano terreno
riferito ai soli locali bagni e locali del Pronto soccorso, come indicato nella planimetria
allegata alla richiesta in colore giallo.

Piani, N. _____ appartamenti, N. _____ vani utili e N. _____ vani accessori _____

n 16 MAG. 1995


IL SINDACO



Giunta Regionale d'Abruzzo

REGIONE ABRUZZO
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
PESCARA

Prot. N. 5259

Pescara, li

91 AGO 1982

Alla Ditta COCCO TERESIO

VIA DELLA LIBERAZIONE

CHIETI

e p. c. Al Sindaco del Comune di

SERRAMONACESCA

OGGETTO: Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2-2-1974, n. 64.

L'Ingegnere Capo dell'Ufficio suddetto:

Vista la istanza in data 8/6/1982 qui pervenuta il 10/6/1982 e
assunta al protocollo al n. 5259, con la quale la Ditta suindicata ha chiesto di procedere, nel Comune
di SERRAMONACESCA in Via - Frazione Contrada PASSOLANCIANO
al LA COSTRUZIONE, per conto della comunità Montana, di un edificio
polifunzionale per servizi turistici con strutture portanti in c.a.

Visto il progetto, allegato alla predetta istanza, redatto dal l'Ing. M. Sablone e Arch. Sattimi;
nonché gli altri atti tecnici presentati in data 15/7/1982 a completamento della istanza medesima;

Considerato che i lavori che si intendono eseguire corrispondono alle vigenti prescrizioni di edilizia anti-
sismica, di cui al D.M. 3-3-1975;

Viste le risultanze degli accertamenti sopralluogo;

AUTORIZZA l'esecuzione dei lavori alle condizioni indicate in calce alla presente e con l'avvertenza:

- che tale autorizzazione viene rilasciata ai soli fini della rispondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia antisismica, restando demandato al Sindaco l'emissione, nei modi e nei termini prescritti, del provvedimento con il quale viene assentita la concessione edilizia previo accertamento della rispondenza del progetto di cui trattasi alle vigenti norme urbanistiche;
- che l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire in modo tale da non arrecare danno di sorta alle proprietà limitrofe, pubbliche e private, e da non ledere precedenti diritti e concessioni di terzi, restando sollevata ed indenne questa Amministrazione da qualsiasi reclamo o richiesta di indennizzo da parte di terzi che si ritenessero danneggiati;
- che non potrà essere rilasciata la licenza di abitabilità da parte del Comune se non previa esibizione del certificato di conformità da rilasciarsi da questo Ufficio, ai sensi dell'art. 28 della citata legge 2-2-1974 n. 64;
- che, ove ricorrano le circostanze, dovranno essere osservate tutte le prescrizioni di legge e regolamenti, che comunque possano essere inerenti alla esecuzione dei lavori di cui trattasi.

Copia della presente viene trasmessa per conoscenza al Sindaco del Comune di SERRAMONACESCA perché ne prenda nota, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della ripetuta legge 2-2-1974, n. 64.

Codesta Ditta è tenuta infine a comunicare tempestivamente a questo Ufficio la data dell'effettivo inizio dei lavori e quindi dell'avvenuta ultimazione.

La presente e gli allegati elaborati di progetto, che si rimettono debitamente vistati da questo Ufficio, dovranno essere ben custoditi sul luogo dei lavori ed esibiti, a semplice richiesta, ai funzionari ed agli altri ufficiali ed agenti di cui all'art. 29 della citata Legge 64/1974.

Il fabbricato dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a ml. 1000 dal ciglio opposto di strada esistente o previste dal vigente strumento urbanistico.

