

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Comune di Sant'Agata de' Goti

Provincia di Benevento



*Concorso di progettazione finanziato tramite Fondo per la progettazione territoriale
– DPCM 17 Dicembre 2021*

*“Recupero e la Riqualificazione dei Beni Culturali Torre Carceraria, Castello Ducale, Villa Comunale e
Monumento ai Caduti”*

INDICE

Sommario

INDICE	2
1. ELENCO ALLEGATI	3
2. PREMESSA E OBIETTIVI	4
3. STATO DI FATTO	6
3.1. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO	6
3.2. PIANI SOVRACOMUNALI E VINCOLI	6
3.3. UBICAZIONE DEL LOTTO	10
3.4. STATO DI FATTO	13
3.5. RILIEVO FOTOGRAFICO	19
4. PROGETTO	25
4.1. REQUISITI TECNICI	25
4.2. LIVELLI PROGETTAZIONE	25
4.3. ELABORATI DA REDIGERE	27
4.4. RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	28
4.5. LIMITI FINANZIARI	28
4.6. SPECIFICHE TECNICHE	28
5. PRECISAZIONI PROCEDURALI	29
5.1. SISTEMA DI REALIZZAZIONE E PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE	29
5.2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	29
5.3. TIPOLOGIA DI CONTRATTO	30
6. CAM	31
6.1. SPECIFICHE TECNICHE	31
6.2. PROGETTAZIONE DEL MONITORAGGIO AMBIENTALE	31
7. LOTTI FUNZIONALI	32
8. STIMA SOMMARIA DEI COSTI	33
9. QUADRO ECONOMICO	34
9.1. TORRE CARCERARIA	34
9.2. CASTELLO DUCALE	34
9.3. VILLA COMUNALE E MONUMENTO AI CADUTI	35

1. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A. ELABORATI GRAFICI

A.1 Torre carceraria, Castello Ducale e Villa Comunale - rilievo *formato .dwg*

A.2 Catastale - *formato .dwg*

A.3 Aerofotogrammetrico - *formato .dwg*

ALLEGATO B. RELAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO C. SOPRALLUOGO VIRTUALE

C.1 Castello

C.2 Scale Castello

C.3 Info Point e Torre Carceraria – livello 0

C.4 Info Point – livello 1

C.5 Torre Carceraria – livello 1 (parte a)

C.6 Torre Carceraria – livello 1 (parte b)

C.7 Torre Carceraria – livello 2 (parte a)

C.8 Torre Carceraria – livello 2 (parte b)

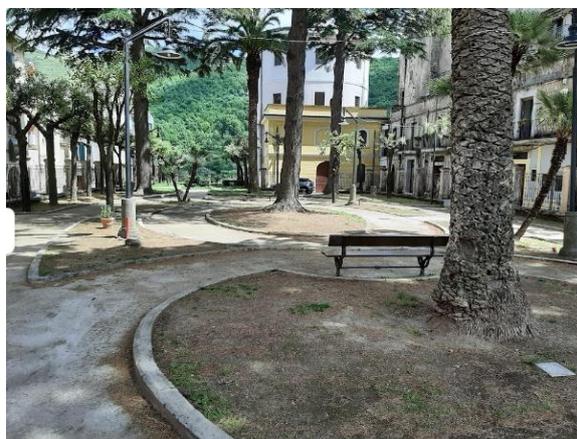
2. PREMESSA E OBIETTIVI

Il presente Documento di Indirizzo alla progettazione definisce le basi per una successiva progettazione volta a riqualificare un comparto di fondamentale importanza della Città di Sant'Agata de' Goti. In particolare l'oggetto di questa relazione è costituito dalla riqualificazione e rifunzionalizzazione del Castello Ducale, della Torre Carceraria, della adiacente Villa Comunale con il Monumento ai Caduti.

Il Borgo di Sant'Agata de' Goti è definito "la perla del Sannio" ed è costituito da due parti: una più moderna, ed una risalente ai tempi dei sanniti, 313 a.C.. La parte storica del borgo è costruita su una rupe tufacea, a strapiombo sui valloni Martorano e Riello e conserva arte, cultura e tradizioni millenarie. Gli immobili interessati dalla progettazione rappresentano un comparto di grande valenza storica artistica ed hanno importanza strategica in quanto rappresentano l'accesso al centro storico.



Figura 1 Borgo storico di Sant'Agata de Goti



L'obiettivo del progetto da sviluppare è quello di recuperare, rifunzionalizzare e valorizzare immobili del patrimonio comunale della città con particolare valore strategico in quanto costituiscono l'ingresso alla parte storica. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione e valorizzazione del Castello Ducale e della

vicina Torre Carceraria e la risistemazione delle aree verdi circostanti della Villa Comunale, chiamata anche "Il Boschetto", dove trova sede l'importante Monumento ai Caduti. Il progetto dovrà prevedere un disegno unitario teso alla riqualificazione complessiva dell'area di intervento, facendo in modo che il nuovo utilizzo degli immobili previsto dal progetto sia in grado di generare attrattività. Gli interventi dovranno dialogare tra loro ed essere in grado di riqualificare l'intero comparto costituito dai due edifici storici e la villa con il Monumento ai caduti, riconnettendo gli elementi ai fini della loro fruizione.

Il progetto dovrà quindi attirare nuovi utenti ed utilizzare moderne tecnologie, in grado di interessare e stimolare la curiosità sulla storia, la cultura locale e sulle eccellenze del posto. Il territorio in cui si inserisce il borgo conserva tradizioni culturali ed enogastronomiche millenarie ed è rinomato come terra delle mele annurche, del vino pregiato e dei tartufi neri. Il centro antico è dotato di grandi potenzialità nell'ambito delle risorse storico culturali, in relazione alla presenza sul territorio di monumenti, siti storici e testimonianze architettoniche di epoche diverse. Inoltre Sant'Agata de' Goti rappresenta la porta del parco regionale del Taburno Camposauro in quanto è l'ultima città facente parte di questa meravigliosa area naturale protetta istituita nel 1993 e candidata a patrimonio Unesco. La città è stata riconosciuta bandiera arancione dal Touring Club perché *"Questa località è caratterizzata dal notevole interesse del **centro storico**, costruito nel tufo, e in grado di offrire un'ampia gamma di siti di interessi storico-culturale, servizi, negozi e ristoranti, molti dei quali al centro di specifici **itinerari turistici**, pensati per i visitatori"*.

Il concorso di progettazione dovrà fornire non solo un progetto che garantisca l'efficacia e l'efficienza della riqualificazione degli immobili; al candidato verrà chiesta un'idea innovativa per la rifunzionalizzazione degli immobili. Il candidato dovrà infatti individuare il possibile utilizzo delle strutture che sia in grado di generare attrattività essendo al tempo stesso rispettoso della storia e cultura locale. I candidati dovranno infatti partire dalle tradizioni ed eccellenze del posto per formulare una proposta in grado di valorizzare l'intero Borgo con la riqualificazione degli immobili oggetto della progettazione.

Il concorso si svolgerà in due gradi: il primo in forma di concorso di idee sarà utile a selezionare i candidati e le idee ritenute valide che accederanno alla fase successiva; il secondo grado si svolgerà come concorso di progettazione volto ad acquisire lo studio di fattibilità del progetto ritenuto vincitore.

I candidati dovranno proporre un'idea di riqualificazione innovativa che risulti in grado di valorizzare le strutture storiche interessate, di importanza fondamentale per la Città, generando attrattività nel rispetto degli obiettivi del PNRR e del Fondo Sviluppo e Coesione 2021/2027, ovvero:

- transizione verde;
- trasformazione digitale;
- crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, che comprenda coesione economica, occupazione, produttività, competitività, ricerca, sviluppo e innovazione, e un mercato interno ben funzionante con PMI forti;
- coesione sociale e territoriale;
- salute e resilienza economica, sociale e istituzionale, al fine, fra l'altro, di rafforzare la capacità di risposta alle crisi e la preparazione alle crisi;
- politiche per la prossima generazione, l'infanzia e i giovani, come l'istruzione e le competenze

3. STATO DI FATTO

3.1. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Interessati al progetto sono la Torre Carceraria, il Castello Ducale (2° piano di proprietà comunale) e la Villa Comunale con il Monumento ai Caduti. Le aree interessate dal progetto di fattibilità ricadono nel Comune di Sant'Agata de Goti ed interessano il foglio 41A Particella 348 per il Castello Ducale e 349 per la Torre Carceraria.

Dal punto di vista urbanistico l'area risulta in zona F7 nel PRG comunale destinata a "Attrezzature pubbliche di interesse generale" per quanto riguarda la Torre carceraria e il Castello Ducale e "Verde pubblico attrezzato" per quanto riguarda la Villa Comunale.

La zona F7, in particolare, secondo le norme di attuazione del PRG comunale va recuperata a funzioni rappresentative e culturali (sale museografiche, auditori, sale conferenze, raccolte bibliografiche, ecc). L'intervento si configura quale restauro conservativo nel cui ambito sono ammesse tutte le modificazioni di uso e adeguamenti tecnologici connessi alle nuove funzioni.

3.2. PIANI SOVRACOMUNALI E VINCOLI

Il territorio di Sant'Agata de' Goti si trova in zona sismica 2 "Zone con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

A livello sovracomunale, nel **Piano Territoriale Paesistico "Massiccio del Taburno"** l'area è perimetrata in zona R.U.A Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesistico ambientale. La zona comprende aree urbanizzate ad elevato valore paesistico costituite tanto dal tessuto edilizio di antica formazione ovvero tradizionale, quanto da borghi, nuclei sparsi ed insediamenti edificati anche di recente impianto con relative aree contigue. L'interesse paesaggistico della zona risiede nell'adattamento alle singolarità e alle emergenze geomorfologiche degli insediamenti abitativi, nell'equilibrio volumetrico e cromatico tra tessuto edilizio storico e caratteri dell'ambiente naturale, nella compatibilità delle espansioni recenti rispetto all'immagine urbana consolidata, ovvero alle connotazioni paesistiche dei siti. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il restauro paesistico ambientale e per il recupero e riassetto urbanistico (R.U.A.). Nella zona sono vietati i seguenti interventi:

- apertura di nuove cave di qualunque materiale e prosecuzione della coltivazione di eventuali cave esistenti;
- realizzazione di impianti di discarica di rifiuti di qualsiasi tipo;
- esecuzione di movimenti di terra che comporti estese e sostanziali trasformazioni della morfologia del terreno;
- l'espanto della vegetazione arborea e degli oliveti;
- realizzazione di elettrodotti od altre infrastrutture aeree;
- ristrutturazione urbanistica per le aree interne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 p.to 2 della presente normativa.

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 9, 11 del Titolo I della presente normativa:

- riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza tecniche esecutive tradizionali e materiali lapidei a faccia vista e colori naturali;
- realizzazione delle attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Negli strumenti di pianificazione e attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale, da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tenere conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri;
- opere di sistemazione delle aree ed infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore, di cui al punto precedente;
- ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 6 punti 6, 7 della presente normativa;
- adeguamento igienico-funzionale delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-funzionale delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa.

Tutti i volumi derivanti dagli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero di ampliamento nei casi di adeguamento, dovranno tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico artistico e ambientale-paesistico nonché quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico.

L'area è compresa all'interno del **Parco Regionale del "Taburno Camposauro"** ed è perimetrata come zona **C – Area di riserva controllata** del Piano del Parco. L'area comprende gli insediamenti antichi di interesse storico ed ambientale integrati o non con gli insediamenti di recente realizzazione e prevede che gli insediamenti di edilizia minore, rurale, sparsa dei centri storici devono essere recuperati nel rispetto delle tipologie tradizionali, per la promozione delle attività economiche delle collettività locali in stretta armonia e coesistenza con le attività del Parco in conformità al disposto della Legge Regionale di attuazione della Legge 179/92.

- È vietato lo svolgimento di attività sportive con veicoli a motore di qualsiasi genere;
- In tale area è vietata: l'introduzione di nuove specie animali e vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi alla normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali; la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua, fatta salva quella con singola canna nel rispetto delle specie e dei tempi stabiliti dai calendari annuali.
- Sono ammesse e regolamentate, secondo gli usi tradizionali, le attività agro-silvo-pastorali, artigianali, turistiche e ricreative finalizzate ad un corretto utilizzo del Parco. Sono consentiti gli interventi previsti nei piani di assetto forestale, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna. Sono consentite le attività agricole con impianti arboree e frutticoli

esistenti nelle zone vincolate, consentendone l'ampliamento compatibilmente con la tutela del paesaggio. In tale area sono consentite e vengono favorite: rimboschimenti con essenze autoctone, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole; opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco, lavori di difesa forestale e di regimazione e sistemazione di corsi d'acqua; sistemazione delle pendici, di conservazione del suolo con sistemi naturali; trasformazione di cedui castanili in castagneto da frutto e l'impianto ex novo di castagneti da frutto compatibilmente con la tutela del paesaggio. Fermo restando le prescrizioni di cui alle norme generali nella zona è consentito il taglio culturale e produttivo.

- È consentita la circolazione, fuori dei percorsi stradali, dei veicoli a motore per i mezzi necessari allo scavo, al restauro ed alla sistemazione delle strutture archeologiche e per i mezzi necessari alle normali attività di sorveglianza e soccorso.
- E' consentita la posa di cavi e tubazioni interrati per reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico-sanitarie che non comportino danni per le alberature di alto fusto né la modifica permanente della morfologia del suolo; cabine di trasformazione elettrica; tutti gli interventi che comunque non interessano l'aspetto esterno dell'edificio; piccoli serbatoi per uso idropotabile; adeguamento di impianti tecnici alle norme di sicurezza; opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche

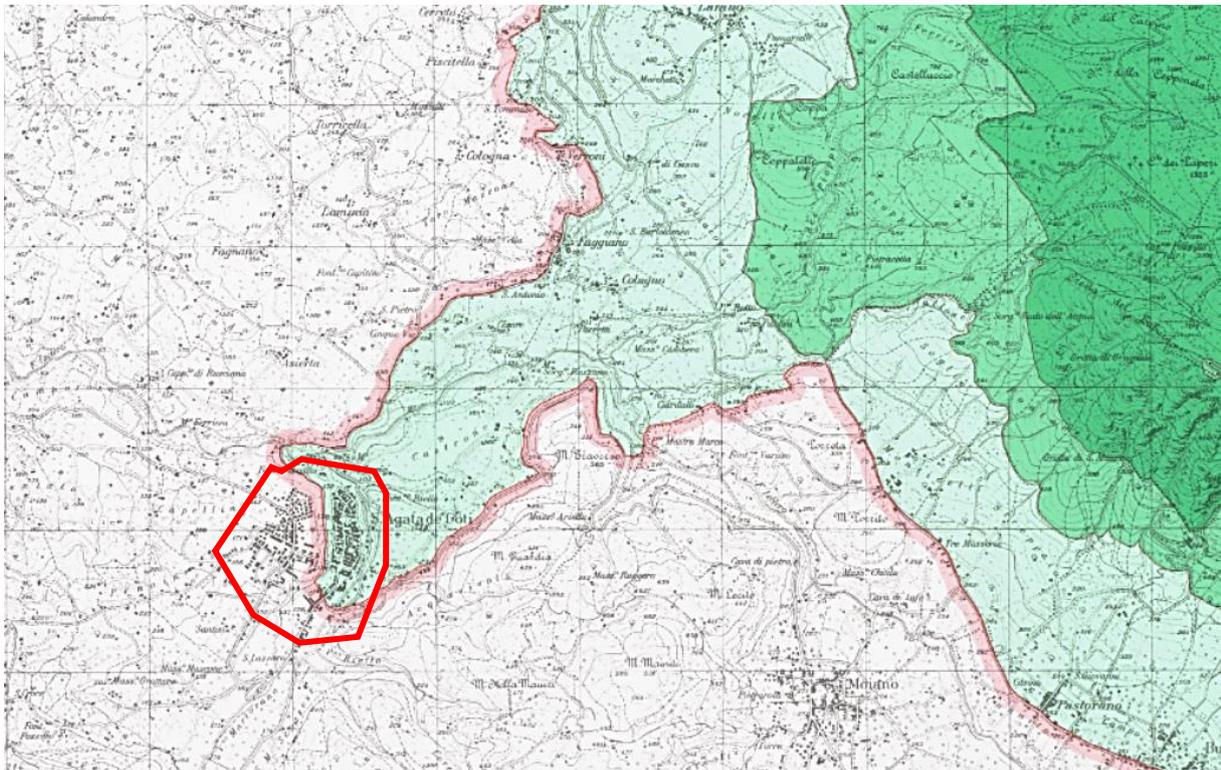


Figura 2 Piano Parco

L'area del centro abitato non è perimetrata a rischio da frana né a rischio idraulico nel P.S.A.I. delle Autorità di bacino Liri- Garigliano- Volturno adottato il 05/04/06 sulla G.U.R.I. 164 del 17/07/06; le area ad alta attenzione ed a rischio molto elevato interessano gli alvei dei valloni Martorano e Riello.

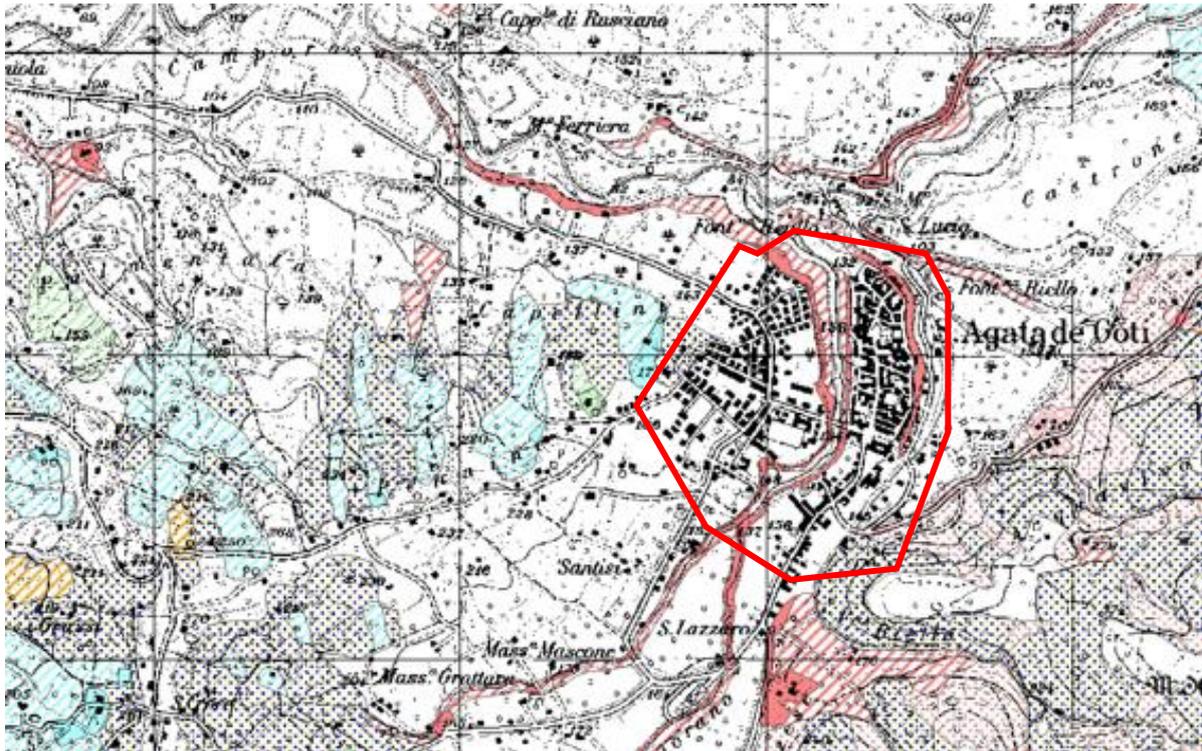


Figura 3 Rischio frana

L'area non risulta compresa nell'elenco delle aree naturali protette, marine e terrestri riportate nel 6° aggiornamento, approvato con Delibera della Conferenza Stato-Regioni del 17 dicembre 2009 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31.05.2010 né in quello comprendente la rete Natura 2000 costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

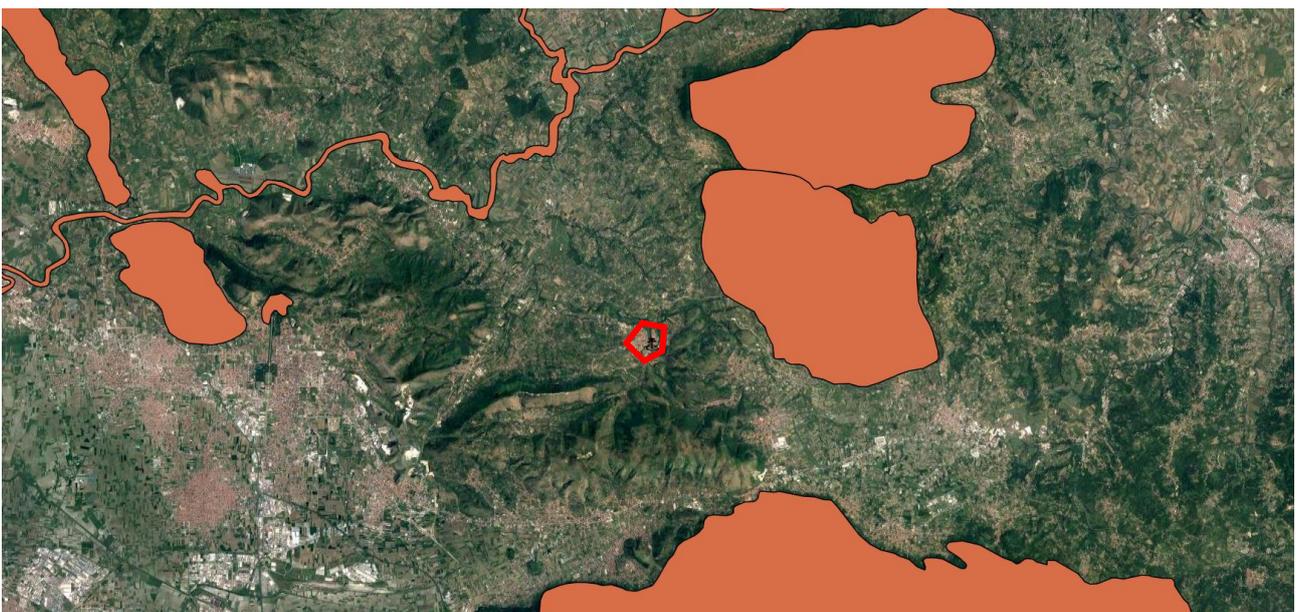


Figura 4 Aree SIC e ZPS

3.3. UBICAZIONE DEL LOTTO

Gli immobili si trovano in Piazza Trieste e Piazza Castello nel Comune di Sant'Agata de' Goti, provincia di Benevento. Il lotto risulta di particolare importanza strategica in quanto rappresenta l'ingresso della città storica, prossimo alle principali attrattività del borgo e alle sedi dei servizi pubblici. Gli accessi al borgo storico sono infatti Viale Vittorio Emanuele III e la strada Provinciale 81, il primo risulta quello maggiormente praticato da turisti e visitatori in quanto collegato in modo diretto alla parte di città moderna. Dalla parte di città più recente si percorre Viale Vittorio Emanuele III e, alla fine del percorso, si giunge in Piazza Trieste dove sorgono la Torre Carceraria, il Castello Ducale e la Villa Comunale con il Monumento ai Caduti. I due edifici e la Villa Comunale risultano tutti facenti parte di un unico comparto edilizio in quanto la Torre Carceraria ed il Castello Ducale sono contigui, anche se non attaccati l'uno all'altro, la Villa Comunale è adiacente ad entrambi gli immobili e chiude il perimetro del lotto formato dalle due strutture storiche; all'ingresso della Villa Comunale, lato Piazza Trieste si trova il Monumento ai Caduti.

In aggiunta, il borgo storico di Sant'Agata de Goti rappresenta la "Porta del Parco" del Parco regionale del Taburno Camposauro in quanto ultima città compresa all'interno di questo. A maggior ragione, essendo gli oggetti del presente documento "ingresso" della città antica, assumono particolare significato e rilevanza strategica.



Figura 5 Sant'Agata de' Goti



Figura 6 Castello Ducale, Torre Carceraria e Villa Comunale con Monumento ai Caduti e via di accesso al borgo storico

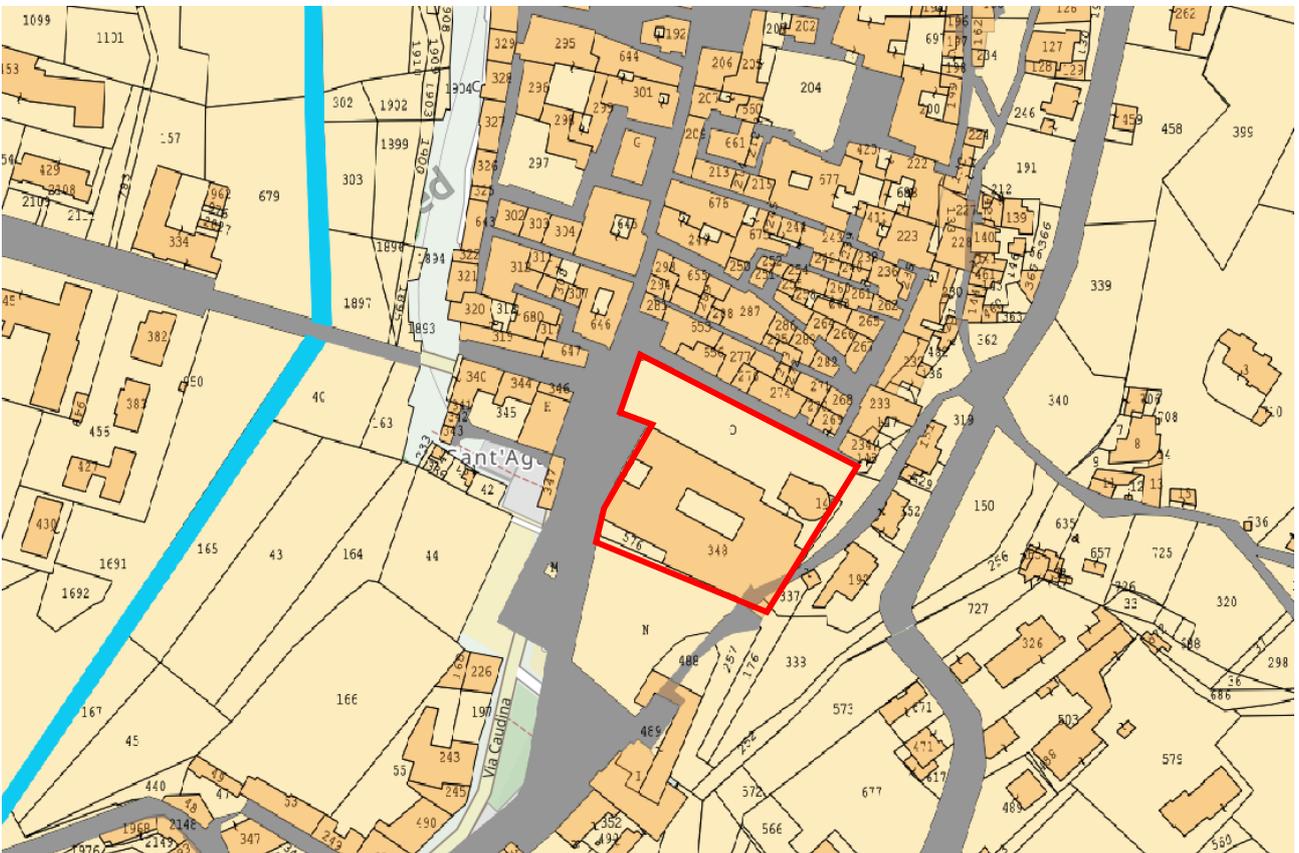


Figura 7 Stralcio di mappa catastale



Figura 8 Tavole di zonizzazione PRG

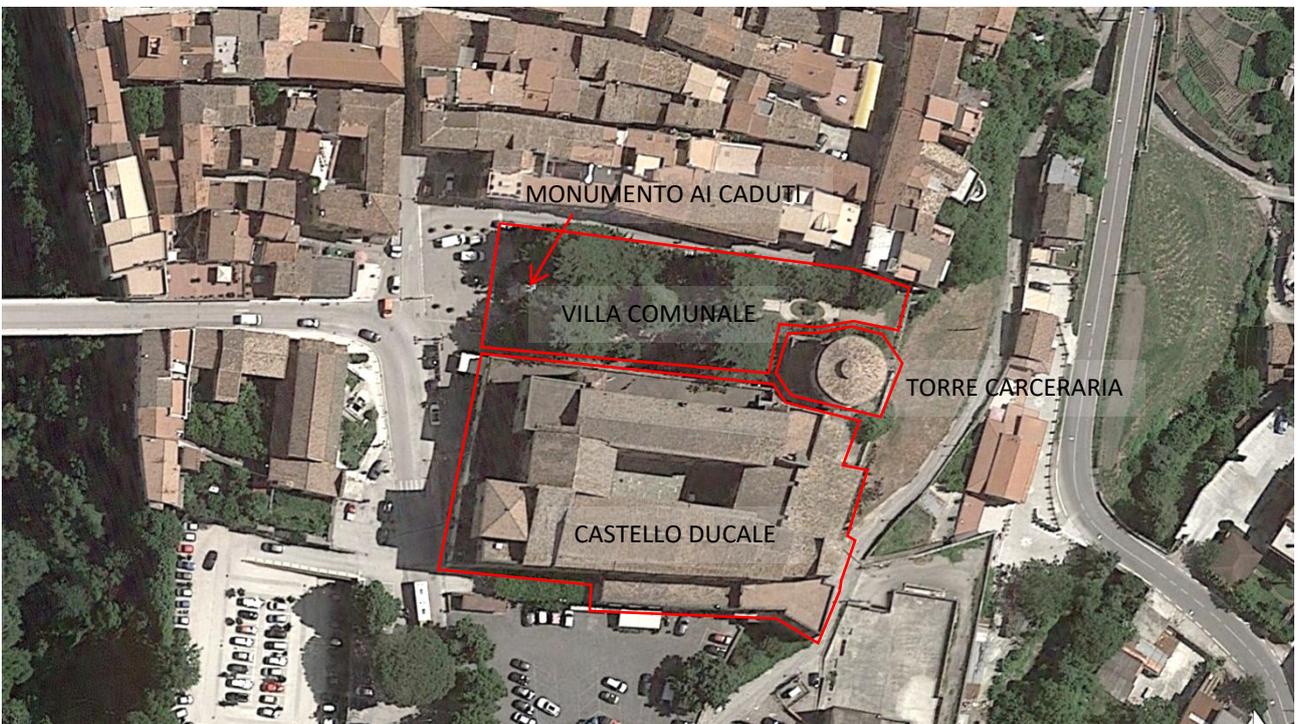


Figura 9 Dettaglio degli oggetti del progetto

3.4. STATO DI FATTO

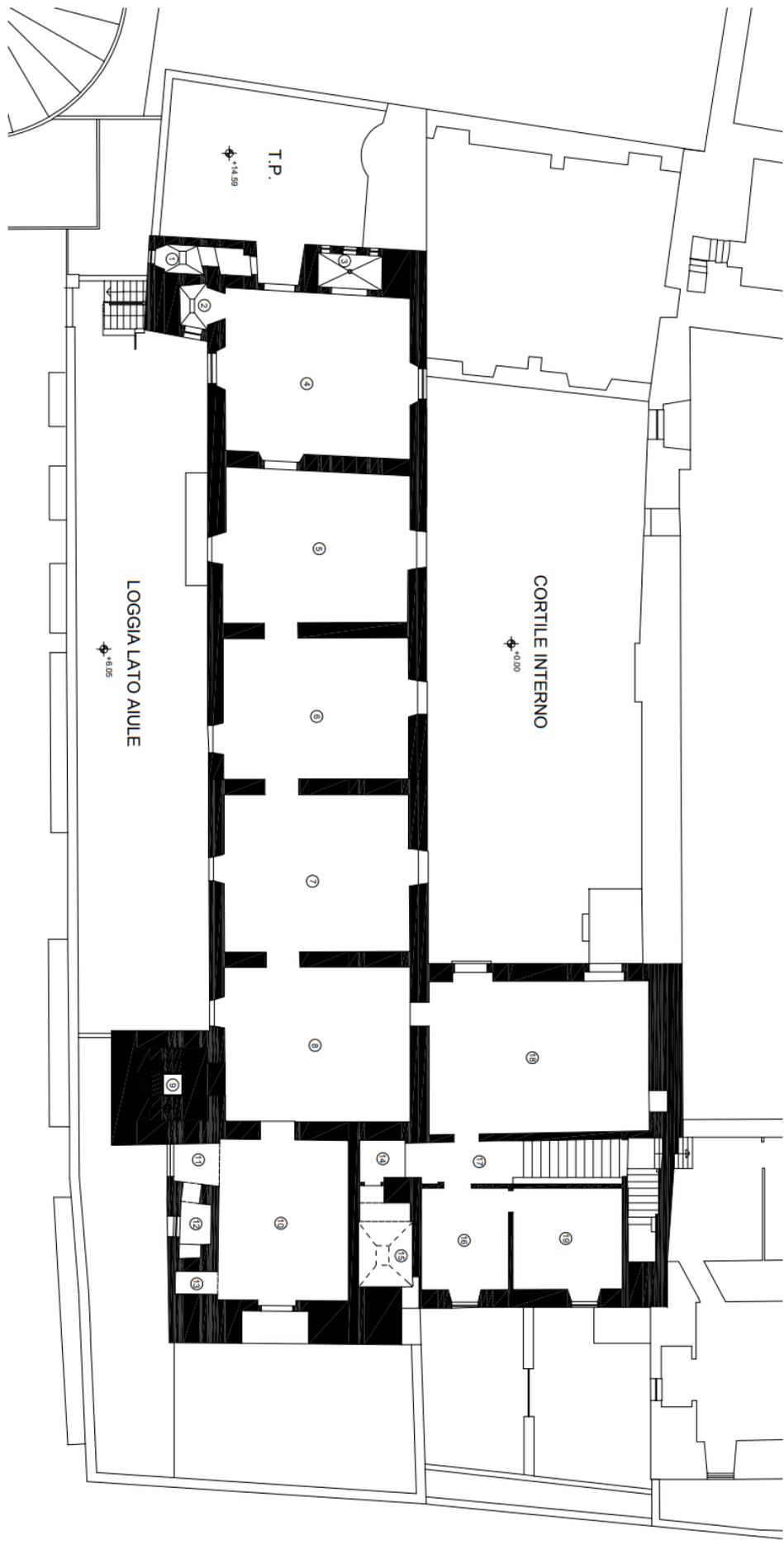
Gli immobili interessati dalla progettazione rappresentano un patrimonio storico del Comune di Sant'Agata de' Goti vincolati dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento.

Castello Ducale

Il Castello Ducale risale all'epoca alto medievale e conserva traccia delle origini Normanne nelle torri quadrangolari e negli ambienti del piano terra; nel corso dei secoli sono stati operati una serie di maneggiamenti con aggiunte successive come quella del corpo aggettante con le botteghe dell'Ottocento. Se inizialmente era utilizzato come fortezza, venne poi tramutato in una residenza nobiliare di prestigio nel quattrocento, in occasione di questo cambio di utilizzo vennero aggiunti decori murali nella corte interna, ancora oggi visibili. Il Castello è realizzato in tufo giallo a vista ed ha una pianta rettangolare di circa 35x70 m con un cortile al centro di 10x25 m e quattro torri quadrangolari di circa 10 metri per lato, la superficie su cui si estende il Castello è pari a più di 3.000 mq. Dove adesso è presente la Villa Comunale si estendeva un parco, da qui il nome "Il Boschetto", alla parte opposta si trovava un'area destinata all'addestramento di fanti e cavalieri, successivamente sede del mercato comunale e oggi piazza Castello. La fortezza è stata costruita con posizione strategica. Punto di controllo del territorio e della principale strada di accesso. Il Castello è stato restaurato negli anni '80; il Comune è proprietario del secondo piano del Castello. Questo livello è stato oggetto di un intervento di riqualificazione nel 2006 al fine di realizzare un museo della scenografia e del costume in quanto la città è stata sede per diversi anni del Sannio Film Fest, evento dedicato alla scenografia ed ai costumi. L'intervento ha interessato alcuni ambienti del secondo piano in cui sono state allestite le sale espositive ed i servizi igienici.

Il secondo piano del Castello risulta costituito da una serie di sale che si aprono ad infilata l'una dopo l'altra formando una L. Nel lato lungo sono presenti sei ambienti di dimensioni maggiori ed altri ambienti accessori di dimensioni minori, le sale culminano con un belvedere che affaccia sulla vicina Torre Carceraria. Nel lato corto sono presenti due file di ambienti, la fila che affaccia verso l'interno del Castello, quindi verso il cortile, è formata da un'unica grande aula; l'altra fila invece è costituita da ambienti di dimensione minori e lo spazio destinato al collegamento verticale. Il collegamento verticale è ad oggi garantito da una scala di proprietà condominiale ad un'unica rampa, molto ripida e composta con materiale disomogeneo.

Una seconda scala, in proprietà esclusiva del Comune che dal piano terra porta al secondo piano si trova in uno degli ambienti minori che affacciano verso la Villa Comunale.



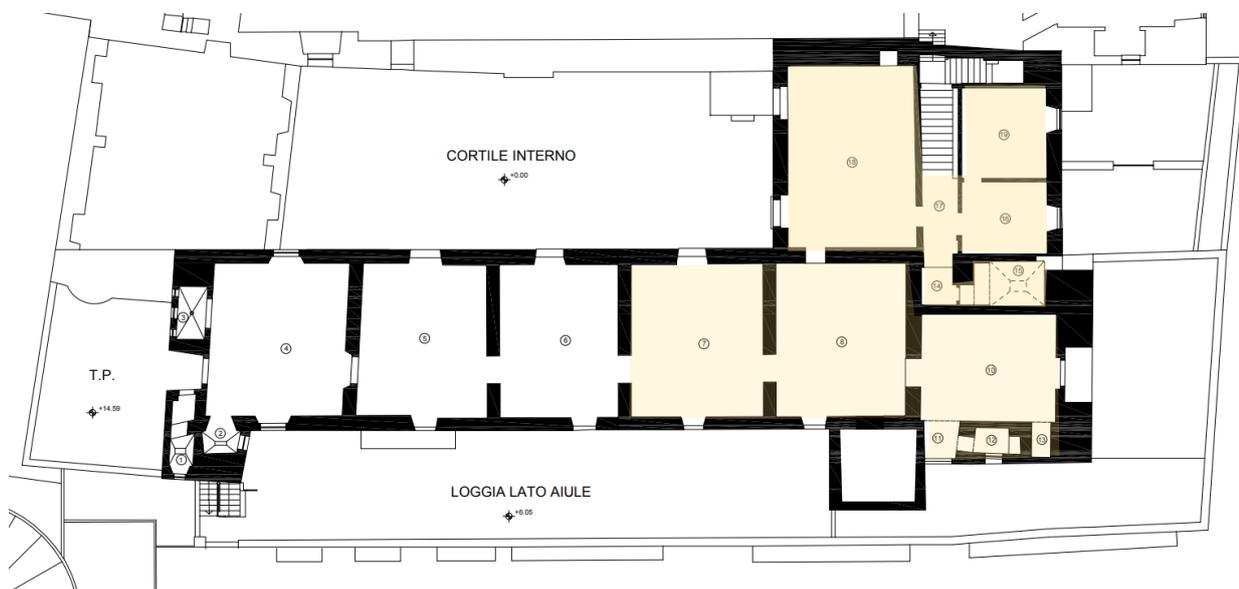
In particolare, la parte dell'immobile di proprietà comunale risulta così composta:

Ambiente	N. Pianta	Riqualficati	Superficie
Terrazzo		Non riqualficati	58,21 mq
Ambienti destinati a servizi ed accessori	1 -2 -3	Non riqualficati	6,10-2,3-4,2 mq
Ambienti destinati a servizi ed accessori	11-12-13-14	Riqualficati	4,37 – 4,14 – 1,76 mq
Saloni	7-8-10-18	Riqualficati	60,91 mq – 60,86 mq - 45,96 mq
Scala di accesso in proprietà esclusiva	9	Non riqualficati	
Saloni	4-5-6	Non riqualficati	62,5 – 58,5 – 54,16 mq
Scala principale	17	Riqualficati	
Ambienti di servizio	16-19	Riqualficati	24,64 – 22,54 mq

L'edificio risulta in buone condizioni strutturali ma manca delle opere interne in alcuni ambienti. Durante il recupero del 2006 sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Riqualficazione e rifunzionalizzazione di alcune sale per realizzare gli ambienti museali;
- Realizzazione di tre servizi igienici per rendere funzionali gli ambienti serviti;
- Registrazione e verniciatura degli infissi esistenti (lato Piazza Castello) e ricostruzione degli infissi mancanti (lato Villa Comunale);
- Riparazione dei pavimenti esistenti e nuova pavimentazione in cotto per ambienti oggetto di intervento;
- Rifacimento degli impianti elettrico, idrico, telefonico, antifurto, riscaldamento, antincendio;
- Riqualficazione della scala di proprietà comunale (ambiente 9);
- Ricostruzione dei davanzali mancanti;
- Rinforzo strutturale e intonaco di finitura sulle pareti interne;
- Posa in opera di corpi illuminanti, innalzamento dei parapetti dei terrazzi;
- Sostituzione di canali di gronda e realizzazione delle discese pluviali.

I lavori di recupero hanno interessato solo alcuni ambienti - evidenziati in pianta - gli altri risultano allo stato grezzo, completamente mancanti delle opere interne.



Allo stesso tempo vi è una grossa mancanza legata all'accessibilità degli spazi, in quanto la struttura è completamente priva di ascensore o montacarichi che consenta ai diversamente abili di raggiungere i piani più alti. Sul tema dell'accessibilità ai disabili ipotesi risolutiva più praticabile sarebbe quella di verificare la possibilità di realizzazione di un elevatore nel vano scala di proprietà comunale presente nell'ambiente 9, in virtù del fatto che la scala risulta priva di pregio.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzato in blocchi di pietra in tufo giallo e presenta una copertura a falde inclinate; le tramezzature interne sono anch'esse in pietra e sono di dimensioni imponenti come proprio degli edifici antichi tanto che nella parte più antica raggiungono i tre metri di spessore. Gli infissi sono stati installati o riqualificati nel 2006 in base a forma e materiale di quelli esistenti ma sono da mantenere.

Torre carceraria

La Torre Carceraria risulta realizzata nel Cinquecento come annesso del castello per rafforzare la difesa verso est; è stata utilizzata come carcere fino ai tempi moderni. La torre presenta una pianta circolare, sono presenti tre livelli, ed è stato annesso, nel corso degli anni, un piccolo edificio frontale a due piani con dimensioni di 5,35x11,18m oggi utilizzato come Infopoint per i turisti. È annessa, inoltre un'area esterna recintata, accessibile sia dalla Torre che dalla Villa Comunale.

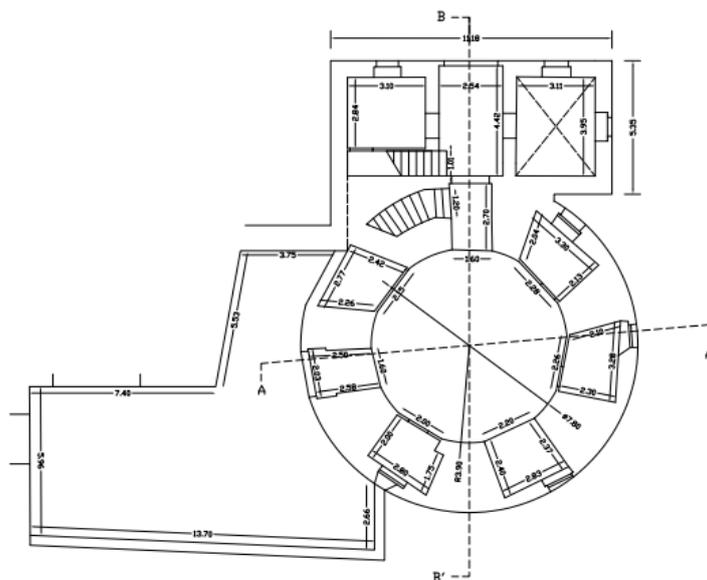


Figura 10 Pianta piano terra -Torre carceraria

destinati all'accoglienza dei turisti. La torre invece, seppur rinforzata strutturalmente e riqualificata per gli esterni, internamente si trova allo stato grezzo: mancano completamente gli impianti e le opere di finitura. La Torre ha pianta circolare e presenta al piano terra un ambiente centrale di diametro pari a 7,8 m ed una serie di sette stanze disposte radialmente di dimensioni esigue, 6,5 mq ciascuna, ai piani superiori le celle sono disposte ai lati di un corridoio che taglia diametralmente la struttura. Gli ambienti dei piani superiori sono leggermente più ampi e variano nel numero: da cinque al primo piano a sei al piano superiore. Ciascuna delle celle è dotata di una finestra, fatta eccezione per le celle del piano terra che hanno accesso diretto sui corpi di fabbrica adiacenti.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzato in blocchi di pietra di tufo gialla

Villa Comunale

Il giardino Villa Comunale detto "Il Boschetto" è adiacente al Castello Ducale e occupa lo spazio antistante la Torre Carceraria; sono presenti percorsi ed aiuole che formano disegni circolari in pianta. Gli alberi presenti hanno fusto alto e grandi chiome e riescono a donare ombra all'intera Villa Comunale, sono presenti elementi di arredo quali panchine e cestini per i rifiuti.

Un progetto risalente al 2010 di riqualificazione completo della Villa Comunale prevedeva di adeguare funzionalmente gli impianti a rete (fogne, elettricità) e ripensare i percorsi interni di modo che fossero fruibili dai diversamente abili. Il progetto prevedeva altresì il restauro dei lampioni esistenti in ferro battuto e la sostituzione dei pavimenti dei sentieri con conglomerato di pozzolana, scaglie di pietrame e tagliame di tufo sotto indicazione della Soprintendenza. L'utilizzo di materiali tradizionali e ricorrenti con disegni a trame diversificate avrebbe contribuito alla riqualificazione del sito e alla possibilità di individuare "percorsi visivi" e cromatici differenziati.

I lavori non sono stati realizzati e le condizioni di forte degrado in cui versavano i vialetti interni all'area della villa hanno reso necessario un intervento di messa in sicurezza.

Nel 2018 sono stati realizzati i lavori per ripristinare la percorribilità pedonale: questi hanno interessato i vialetti pedonali, è stata realizzata una nuova e più efficiente illuminazione e sono state realizzate nuove vie di accesso che da Piazza Trieste portano al punto panoramico. L'intervento compiuto ha significato la riqualificazione dell'intero spazio "villa Comunale" e di quelli adiacenti. Nonostante la realizzazione di questi lavori si rendono necessari ulteriori interventi per la riqualificazione dello spazio. Le recinzioni della Villa risultano degradate dal passare del tempo ed il muro che delimita il lato del parco lungo via Riello è ricoperto di muschi e l'intonaco risulta ammalorato. Risulta necessario anche prevedere un recupero delle essenze arboree e ripristino dei tappeti verdi ed un rifacimento dei cordoli delle aiuole.

Sul lato della Villa Comunale che costeggia Piazza Trieste si trova il Monumento ai Caduti della Città di Sant'Agata de' Goti. Il monumento commemora i 122 giovani morti durante il primo conflitto mondiale. Per la sua realizzazione, nel 1924 fu istituita una commissione di specialisti per valutare le diverse proposte progettuali. Il concorso si concluse con l'affidamento a Pasquale Cioffi che ideò un monumento che recuperava e riutilizzava una colonna di epoca romana. Il monumento rappresenta una sintesi tra vecchio e nuovo che ben si armonizza con l'austera vetustà della piazza. Esso si correla perfettamente con l'imponente mole del Castello medioevale e della monumentale Chiesa di S. Menna. Nella parte terminale frontale del basamento in travertino è posizionato un fregio in bronzo composto da uno scudo romano, due daghe, un elmo, due teste di aquila e una di medusa e un fregio con alloro simboleggiante la vittoria.

Sul basamento poggia un blocco prismatico costituito da quattro targhe in pietra di Trani. Sulla targa centrale è scolpita una donna rappresentante l'umanità in atteggiamento di rievocare il martirio dei caduti

e l'apoteosi del sacrificio e della vittoria. Dal blocco si eleva una colonna di origine romana sulla cui sommità è incastonata, a forma di capitello, un'ara costituita da una testa di ariete, sulla quale arde una fiaccola.

Il monumento è anch'esso in situazione di degrado per mancanza di manutenzione degli ultimi decenni; sui gradoni alla base sono visibili i segni dovuti allo scolare delle acque e lo stesso marmo presenta croste nere, alghe e licheni. Sul monumento sono presenti alcuni elementi bronzei che a causa degli eventi meteorologici piovosi risultano ossidati hanno provocato macchie di ossidi di rame e leghe sul marmo.

3.5. RILIEVO FOTOGRAFICO

Le immagini riportate di seguito sono utili a intuire la consistenza degli oggetti della progettazione; ulteriori informazioni sui locali oggetto dell'intervento si possono trovare nell'allegato B (relazione fotografica) e allegato C (sopralluogo virtuale).

CASTELLO DUCALE



Figura 13 Esterno

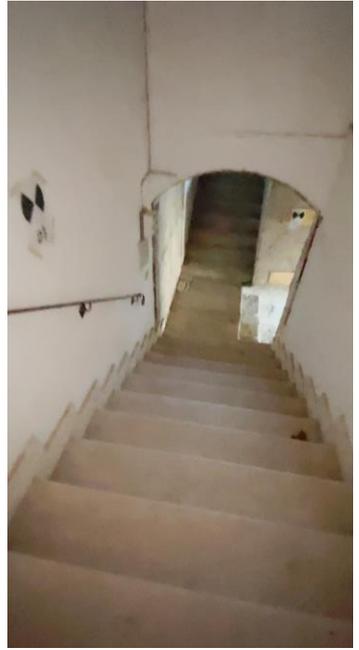


Figura 14 Interni

TORRE CARCERARIA



Figura 15 Esterni

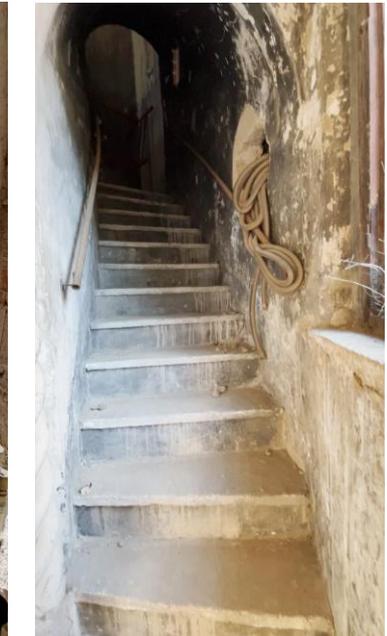




Figura 16 Info point- esterni



Figura 17 Interni



VILLA COMUNALE



Figura 18 Villa Comunale e Monumento ai Caduti

4. PROGETTO

4.1. REQUISITI TECNICI

Il progetto per la ristrutturazione e riqualificazione del Castello Ducale, della Torre Carceraria e della Villa Comunale con il Monumento ai Caduti deve essere realizzato con tecniche e materiali adatti, rispettosi della storicità degli immobili ma allo stesso tempo funzionali e durevoli.

Il progetto dovrà garantire la valorizzazione degli edifici, dovrà proporre soluzioni tecniche e tecnologiche adatte a soddisfare le esigenze di vivibilità degli spazi e dovrà prevedere un nuovo uso degli spazi che sia compatibile con la natura degli stessi e del contesto circostante ma al tempo stesso innovativo ed in grado di generare flussi nella città e attrattività.

Per il Castello Ducale dovranno essere completate le opere interne, dovranno essere completati pavimenti e finiture e dovrà essere compiuta una rifunionalizzazione degli spazi in linea con la nuova destinazione d'uso degli stessi. Sarà fondamentale prevedere interventi per rendere accessibili gli spazi ai disabili prevedendo quindi sia un sistema di collegamento tramite ascensore o montacarichi dal piano terra dell'edificio fino al secondo livello, piano di interesse e l'adeguamento dei passaggi da una sala all'altra prevedendo opportune passerelle per cambi di quota nel pavimento e l'adeguamento dei servizi igienici dedicati. Nonostante la prima ipotesi di realizzazione dell'ascensore prevedesse lo stesso posto esternamente, negli spazi tra Torre carceraria e Castello, si suggerisce di prevederlo in sostituzione della scala di proprietà comunale. Quest'ultima infatti non risulta una scala di pregio e la realizzazione all'interno dell'edificio non andrebbe a compromettere l'immagine storica unitaria del comparto oggetto del presente documento di indirizzo alla progettazione.

Il progetto per la Torre Carceraria dovrà prevedere la ristrutturazione degli ambienti e la realizzazione di tutti i sistemi impiantistici (sanitario, elettrico, termico, ecc.); la riorganizzazione funzionale degli ambienti dovrà puntare a conservare le peculiarità e la storicità dell'edificio individuando allo stesso tempo un nuovo uso degli spazi. La torre, prima elemento di difesa, poi carcere, dovrà divenire un elemento attrattivo del paese con una funzione consona al tempo di oggi e in grado di valorizzare l'intero territorio in cui si trova il borgo.

Il disegno di riqualificazione degli edifici dovrà essere unitario e le funzioni dei vari oggetti della progettazione dovranno essere collegate tra loro in modo sinergico così da contribuire, l'una all'altra, alla crescita del territorio.

A questo proposito la Villa Comunale dovrà essere riqualificata anche in relazione all'adiacente Palazzo Ducale e Torre Carceraria; essa dovrà fungere da spazio all'aperto per la prosecuzione delle attività previste negli edifici. Sarà necessario prevedere una riqualificazione completa degli spazi funzionale alla sua fruibilità quotidiana da parte di cittadini e visitatori e, allo stesso tempo, sarà possibile prevedere installazioni ed utilizzi temporanei anche in relazione alle attività previste negli edifici adiacenti.

Sarà quindi necessario prevedere una riqualificazione e ristrutturazione del giardino e sarà possibile valutare idee e soluzioni temporanee (di durata più o meno limitata nel tempo) al fine di potenziare quanto previsto negli immobili da riqualificare.

4.2. LIVELLI PROGETTAZIONE

In riferimento all' Art. 154 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. che disciplina i concorsi di progettazione:

In caso di intervento di particolare rilevanza e complessità, la stazione appaltante può procedere all'esperimento di un concorso di progettazione articolato in due gradi. Il secondo grado, avente a oggetto l'acquisizione del progetto di fattibilità, si svolge tra i soggetti individuati attraverso la valutazione di proposte di idee presentate nel primo grado e selezionate senza formazione di graduatorie di merito e assegnazione di premi.

Il concorso si svilupperà quindi in due gradi, il candidato dovrà prima essere selezionato tramite il concorso di idee e dovrà poi, durante il secondo grado, sviluppare un progetto corrispondente al progetto di fattibilità tecnica economica:

Comma 5

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto costi benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Il progetto di fattibilità comprende tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alle possibili suddivisioni in lotti funzionali. Il progetto di fattibilità deve consentire, ove necessario, l'avvio delle procedure di esproprio..”

Comma 6

Il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche e geognostiche, di verifica preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali aree di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché dei limiti di spesa dell'infrastruttura da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, l'individuazione della localizzazione o del tracciato dell'infrastruttura nonché delle opere comprensive o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale necessarie.

Ancora, in accordo con le linee guida del MIMS, art. 48, comma 7 del DI 31 maggio 2021 n.77, convertito nella legge 29 Luglio 2021, n.108, il progetto di fattibilità tecnico economica deve seguire i criteri generali:

1. qualità del processo e qualità del progetto, per quanto concerne gli aspetti legati sia alle regole tecniche, sia ai principi della sicurezza e della sostenibilità economica, territoriale ed ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla compatibilità territoriale in termini di sicurezza e della pubblica e privata incolumità, nonché nel rispetto della tutela del patrimonio storico archeologico dello Stato e del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, nonché, ove previsto, in relazione ai costi del ciclo di vita dell'intervento, di cui all'articolo 96 del Codice;

2. riduzione dei rischi da pericoli naturali ed antropici, efficienza energetica, anche in riferimento a quanto previsto all'articolo 34 del Codice, durabilità dei materiali e dei componenti, facilità di manutenzione e gestione, sostituibilità degli elementi tecnici, compatibilità tecnica e ambientale dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo, minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e dei materiali impiegati, prevenzione della produzione di rifiuti e incremento delle operazioni di riutilizzo, riciclaggio e di altri tipi di recupero dei rifiuti prodotti dall'attività di realizzazione dell'opera progettata, nonché, ove ne ricorrano le condizioni, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. I progetti devono tener conto del contesto in cui l'intervento si inserisce, in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;

3. rispetto degli standard dimensionali, ove previsti, in modo da assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale in cui si colloca l'intervento, sia nella fase di costruzione che in fase di gestione;

4. conformità alle regole e alle norme tecniche stabilite dalla legislazione vigente al momento della loro redazione;

5. minimizzazione dei rischi per i lavoratori nella fase di costruzione e in quella di esercizio dell'opera, per gli utenti nella fase di esercizio, nonché per la popolazione delle zone interessate per quanto attiene la sicurezza e la tutela della salute.

4.3. ELABORATI DA REDIGERE

La proposta progettuale relativa alla partecipazione al primo grado deve essere composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa descrittiva dell'idea di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli oggetti del concorso e di come l'intervento sarà funzionale alla valorizzazione del borgo storico in relazione alle sue caratteristiche e specificità;
- Elaborati grafici (max 5 fogli formato A3) con schemi, planimetrie, rappresentazioni tridimensionali) utili a supportare la proposta progettuale

Per la partecipazione al secondo grado sarà necessario elaborare un progetto di fattibilità tecnica economica. Le linee guida del MIMS, art. 48, comma 7 del DI 31 maggio 2021 n.77, convertito nella legge 29 Luglio 2021, n.108, identificano gli elaborati necessari per la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica; rispetto a questi l'amministrazione comunale mette a disposizione i rilievi degli edifici, per cui devono essere realizzati i seguenti elaborati:

1. relazione generale;
2. relazione tecnica;
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;
4. studio di impatto ambientale, per le opere soggette a VIA;
5. relazione di sostenibilità dell'opera;
6. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
7. computo estimativo dell'opera, in attuazione dell'articolo 32, comma 14 bis, del Codice;
8. quadro economico di progetto;
9. schema di contratto;
10. capitolato speciale d'appalto;
11. cronoprogramma;

12. 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;

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

14. per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;

4.4. RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa di settore vigente e con l'utilizzo delle buone pratiche; i materiali e le tecniche dovranno essere rispettosi della natura storica degli immobili e gli interventi dovranno perfettamente integrarsi al contesto.

Il progetto dovrà prevedere un utilizzo innovativo delle strutture che ne consenta la riqualificazione e valorizzazione.

Al fine di rendere accessibili gli spazi del Castello Ducale sarà necessario prevedere un ascensore che consenta il raggiungimento da parte di disabili del secondo piano dell'edificio.

4.5. LIMITI FINANZIARI

Il quadro economico dell'opera e l'importo dei lavori dovranno essere stabiliti seguendo le indicazioni dei prezziari regionali vigenti. Inoltre si dovrà tenere conto della candidabilità del progetto a finanziamenti PNRR per cui sarà necessario adeguare il quadro economico di progetto con le percentuali previste dallo strumento.

4.6. SPECIFICHE TECNICHE

Nella progettazione dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di "appalti pubblici", quanto dettato da norme e regolamenti a livello locale in materia tecnica e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti, anche attraverso prescrizioni particolari. Inoltre dovranno essere rispettate le norme e i regolamenti a livello nazionale e sovranazionale (es. norme UNI o CEI) inoltre sarà necessario garantire, tramite le scelte progettuali, il rispetto dei seguenti principi:

- Perseguimento dei requisiti di durabilità, duttilità, robustezza e resilienza delle opere

Al fine di perseguire i requisiti di durabilità, duttilità, robustezza e resilienza delle opere dovranno essere adottate tecniche e tecnologie in grado di assolvere tali criteri.

- Efficienza energetica, sicurezza e funzionalità degli impianti

Dovrà essere garantito l'utilizzo di impianti a bassi consumi, sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quello idrico. Sarà necessario prevedere adeguati sistemi di climatizzazione che consentano la vivibilità degli spazi e condizioni termoigrometriche adeguate.

5. PRECISAZIONI PROCEDURALI

5.1 SISTEMA DI REALIZZAZIONE E PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La realizzazione degli interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione del Castello Ducale, Torre Carceraria e Villa Comunale con annesso Monumento ai Caduti sarà articolata in tre macro attività. La prima si riferisce all'espletamento di attività preliminari relative al rilievo delle caratteristiche geometriche, architettoniche e strutturali tramite tecnologie di rilievo integrate quali laser scanner e rilievo fotogrammetrico con droni. La seconda si riferisce alle attività di progettazione che comprendono il livello di fattibilità tecnica economica, definitivo ed esecutivo, e la terza relativa alla realizzazione dei lavori.

ATTIVITA' PRELIMINARI

La prima fase è stata svolta dal Comune al fine di produrre una documentazione completa da mettere tra i materiali del Concorso di progettazione, con cui si svolgerà la seconda parte di attività. Grazie a queste attività preliminari i candidati avranno tutte le informazioni necessarie per poter affrontare le fasi successive con un livello di conoscenza dell'immobile completo.

PROGETTAZIONE

La procedura individuata per l'affidamento del servizio di progettazione di fattibilità tecnica economica è il concorso di progettazione, svolto in due fasi, in accordo con le procedure di cui al titolo VI, Capo IV, del DL 18 Aprile 2016, n. 50.

L'art. 154, comma 4, afferma che è possibile ricorrere a concorsi in due gradi. Il secondo grado è finalizzato all'acquisizione del progetto di fattibilità e si svolge tra soggetti individuati attraverso la valutazione di proposte di idee presentate nel primo grado e selezionate senza formazione di graduatorie e assegnazione di premi. In caso non sia possibile o ritenuto opportuno affidare i livelli successivi al vincitore del concorso si procederà a effettuare una gara a procedura negoziata.

REALIZZAZIONE LAVORI

La fase successiva si articola nelle attività esecuzione lavori e di direzione, controllo tecnico e contabile dei lavori e di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, funzione dell'esecuzione lavori sarà affidata.

I lavori oggetto del presente Documento di Indirizzo alla progettazione saranno realizzati in conformità con quanto previsto dal D. Lgs 50/2016, art. 36 mediante procedura aperta. L'appalto sarà affidato ponendo a base di gara il progetto definitivo-esecutivo realizzato.

Le attività di direzione, controllo tecnico e contabile e di coordinamento della sicurezza saranno affidate tramite gara con procedura aperta.

5.2 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

PROGETTAZIONE

Per l'affidamento della progettazione di fattibilità tecnica economica in forma di Concorso di Progettazione, i criteri per accedere al II grado prevederanno la selezione di cinque idee ritenute idonee senza formazione di graduatorie; nel disciplinare del concorso sarà data evidenza dei criteri di valutazione per poter accedere al grado successivo.

I criteri di aggiudicazione relativi al II grado saranno invece finalizzati alla formazione di una graduatoria di merito ed all'individuazione del vincitore del concorso a cui spetterà l'assegnazione di un premio in denaro.

La valutazione, dettagliata nel disciplinare del concorso, riguarderà la qualità del progetto di riqualificazione, la capacità di questo di generare attrattività e la spesa preventivata per la realizzazione.

REALIZZAZIONE LAVORI

Il criterio di aggiudicazione dei lavori sarà ad offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Per le attività funzionali all'esecuzione lavori sarà scelto il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

5.3 TIPOLOGIA DI CONTRATTO

ATTIVITA' PRELIMINARI

Per la realizzazione delle attività preliminari sarà realizzato un affidamento diretto così da ridurre i tempi necessari alla predisposizione dei documenti.

PROGETTAZIONE

La tipologia di contratto previsto per la progettazione è relativa alla vincita del concorso di progettazione con cui verrà assegnato il premio al vincitore.

REALIZZAZIONE LAVORI

Il contratto per l'esecuzione dei lavori potrà essere stipulato a corpo o a misura, o in parte a corpo e in parte a misura. Per le prestazioni a corpo il prezzo offerto rimane fisso e non può variare in aumento o in diminuzione, secondo le qualità e la quantità effettiva dei lavori eseguiti. Per le prestazioni a misura il prezzo convenuto può variare, in aumento o in diminuzione, secondo la quantità effettiva dei lavori eseguiti. Per le prestazioni a misura il contratto fissa i prezzi invariabili per l'unità di misura.

Tutti i documenti di gara sono predisposti in conformità ai Criteri Ambientali Minimi e al principio DNSH; sarà inoltre garantito il rispetto dei principi di gender equality e tagging clima e digitale e saranno promosse azioni per la promozione e il coinvolgimento delle fasce giovani.

6. CAM

Il progetto sarà redatto ai sensi del Decreto ministeriale 11 ottobre 2017 “Criteri ambientali minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”.

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) Edilizia, introdotti con Decreto del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 21 gennaio 2016, successivamente modificato dal Decreto del 11 ottobre 2017, consentono alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, considerati in un’ottica di ciclo di vita. L’obiettivo della norma è di avviare un processo virtuoso in cui gli appalti pubblici divengano strumento utile alla riduzione degli impatti ambientali promuovendo il ricorso a modelli di produzione e consumi sostenibili, di tipo circolare, tenendo conto delle disponibilità di mercato.

Le progettazioni dovranno inoltre tener conto delle prescrizioni legate al principio DNSH analizzando come il progetto contribuirà sostanzialmente all’obiettivo di mitigazione del rischio climatico, uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, economia circolare, prevenzione e riduzione dell’inquinamento e sulla protezione e ripristino della biodiversità degli ecosistemi.

Nell’applicazione dei criteri sovracitati si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi, così come i pareri espressi dalle Soprintendenze competenti.

6.1 SPECIFICHE TECNICHE

La scelta dei requisiti ambientali minimi da adottare è demandata unicamente al progettista che, all’interno della relazione tecnica indicherà le soluzioni adottate e le tematiche di impatto ambientale e sulla riduzione dei consumi relative al progetto nonché gli aspetti utili a contribuire al principio DNSH.

I risultati raggiungibili dagli interventi in termini di impatto ambientale e la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi) in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche ed ai criteri premianti saranno altresì approfonditi con il confronto tra lo stato ante operam e post operam.

6.2 PROGETTAZIONE DEL MONITORAGGIO AMBIENTALE

Lo studio di fattibilità dovrà prevedere una prima analisi degli obiettivi del monitoraggio ambientale; dovranno poi essere dettagliate le modalità di attuazione e quelle di verifica, accompagnate da un cronoprogramma delle attività di misurazione, monitoraggio, verifica e rendicontazione dei livelli prestazionali raggiunti nei successivi livelli di progettazione.

7. LOTTI FUNZIONALI

La progettazione dovrà essere svolta garantendo la predisposizione di tre lotti funzionali, il primo corrispondente agli interventi relativi alla Torre carceraria, il secondo relativo a quello del Castello Ducale ed il terzo per le attività di riqualificazione della Villa Comunale con il Monumento ai Caduti.

Grazie alla suddivisione in tre lotti sarà possibile distinguere gli interventi per i diversi oggetti del progetto e si garantirà la possibilità di realizzare i lavori separatamente o in tempi successivi.

8. STIMA SOMMARIA DEI COSTI

La stima del costo dell'intervento è stata effettuata sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi opportunamente aggiornati con l'applicazione di un coefficiente di rivalutazione.

Il costo dovrà essere ulteriormente dettagliato in base alle soluzioni tecniche progettuali adottate e sarà oggetto di valutazione nel II grado del concorso di progettazione.

In particolare le opere da eseguire sono state suddivise nelle seguenti voci di costo:

DESCRIZIONE	PARAMETRI	COSTO
A. Restauro e rifunzionalizzazione della Torre Carceraria	2.000 €/mq	1.526.040,00 €
	Oneri di sicurezza	152.604,00 €
	Totale	1.678.644,00 €
B. Riqualificazione e rifunzionalizzazione del II piano del Castello Ducale	1500 €/mq	975.000,00 €
	Oneri di sicurezza	97.500,00 €
	Totale	1.072.500,00 €
C. Restauro Monumento ai Caduti e Villa Comunale	165 €/mq	340.000,00 €
	Oneri di sicurezza	34.000,00 €
	Totale	374.000,00 €
TOTALE LAVORI		3.125.144,00 €

9. QUADRO ECONOMICO

Sulla base delle stime sommarie dei costi sono stati individuati dei quadri economici preliminari per ciascuno dei lotti in cui si articolerà il progetto. Questi saranno da definire ulteriormente e specificare con il dettagliarsi del progetto nei livelli di fattibilità tecnica economica, definitivo ed esecutivo.

9.1 TORRE CARCERARIA

LT	VOCI	PARZIALI		TOTALI
A	a.1 Lavori a base d'asta	€	1.526.040,00	
	a.2 Oneri di sicurezza	€	152.604,00	
	Totale A (a.1+a.2)			€ 1.678.644,00
B	Somme a disposizione della stazione appaltante			
	b.1 Imprevisti (max 5%)	€	83.932,20	
	b.2 Spese tecniche e generali:			
	b.2.1 Allacciamenti a pubblici servizi	€	1.000,00	
	b.2.2 Incentivi ex comma 2, art. 113 (1,60 % di 1)	€	26.858,30	
	b.2.3 Spese tecniche + CNPAIA	€	201.437,28	
	b.2.4 Commissioni, pubblicità ex DM 02/12/2016	€	2.000,00	
	b.3 sommano per spese tecniche e generali	€	231.295,58	
	b.4 Oneri di discarica	€	0,00	
	IVA			
	b.4 22% sui lavori (10 % di A+b.1)	€	176.257,62	
b.4 22% su oneri di discarica (22 % di b.3)		-		
b.5 22% sulle spese tecniche (22 % di b.2.3)	€	44.316,20		
b.5 Sommano per IVA	€	220.573,82		
Totale B (b.1+b.2+b.3+b.4+b.5)			€ 535.801,61	
	TOTALE GENERALE			€ 2.214.445,61

9.2 CASTELLO DUCALE

LT	VOCI	PARZIALI		TOTALI
A	a.1 Lavori a base d'asta	€	975.000,00	
	a.2 Oneri di sicurezza	€	97.500,00	
	Totale A (a.1+a.2)			
B	Somme a disposizione della stazione appaltante			
	b.1 Imprevisti (max 5%)	€	53.625,00	
	b.2 Spese tecniche e generali:			
	b.2.1 Allacciamenti a pubblici servizi	€	1.000,00	
	b.2.2 Incentivi ex comma 2, art. 113 (1,60 % di 1)	€	17.160,00	
	b.2.3 Spese tecniche + CNPAIA	€	128.700,00	
	b.2.4 Commissioni, pubblicità ex DM 02/12/2016	€	2.000,00	
	b.3 sommano per spese tecniche e generali	€	148.860,00	
	b.4 Oneri di discarica	€	0,00	
	IVA			
	b.4 22% sui lavori (10 % di A+b.1)	€	112.612,50	
	b.4 22% su oneri di discarica (22 % di b.3)		-	
	b.5 22% sulle spese tecniche (22 % di b.2.3)	€	28.314,00	
	b.5 Sommano per IVA	€	140.926,50	
Totale B (b.1+b.2+b.3+b.4+b.5)			€ 343.411,50	
TOTALE GENERALE				€ 1.415.911,50

9.3 VILLA COMUNALE E MONUMENTO AI CADUTI

LT	VOCI	PARZIALI		TOTALI
A	a.1 Lavori a base d'asta	€	340.000,00	
	a.2 Oneri di sicurezza	€	34.000,00	
	Totale A (a.1+a.2)			
B	Somme a disposizione della stazione appaltante			
	b.1 Imprevisti (max 5%)	€	18.700,00	
	b.2 Spese tecniche e generali:			
	b.2.1 Allacciamenti a pubblici servizi	€	1.000,00	
	b.2.2 Incentivi ex comma 2, art. 113 (1,60 % di 1)	€	5.984,00	
	b.2.3 Spese tecniche + CNPAIA	€	44.880,00	
	b.2.4 Commissioni, pubblicità ex DM 02/12/2016	€	2.000,00	
	b.3 sommano per spese tecniche e generali	€	53.864,00	
	b.4 Oneri di discarica	€	0,00	
	IVA			
	b.4 22% sui lavori (10 % di A+b.1)	€	39.270,00	
	b.4 22% su oneri di discarica (22 % di b.3)		-	
	b.5 22% sulle spese tecniche (22 % di b.2.3)	€	9.873,60	
	b.5 Sommano per IVA	€	49.143,60	
Totale B (b.1+b.2+b.3+b.4+b.5)			€ 121.707,60	
TOTALE GENERALE				€ 495.707,60