



## **COMUNE DI MARSCIANO**

*(Provincia di Perugia)*

**Area Lavori Pubblici, Manutenzioni, Ambiente e Sisma**

### **DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

---



---

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

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE EX TABACCHIFICIO PIETROMARCHI**

### Indice generale

Dati Stazione appaltante.....	2
Premessa.....	2
Stato dei luoghi.....	4
Inquadramento catastale e PRG.....	5
Obiettivi dell'intervento.....	10
Normativa di riferimento.....	10
Concorso di progettazione-Livello di progettazione.....	11
Stima sommaria dei costi.....	12
Premi riconosciuti.....	12
Finanziamento.....	13
Tipologia e modalità di svolgimento della procedura.....	13
Svolgimento della procedura mediante piattaforma telematica.....	14



## DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

DPCM 17 dicembre 2021. Ripartizione del Fondo per la progettazione territoriale. Procedura aperta telematica per concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'art. 6-quater, comma 10, del D.L. 20.06.2017 n. 91, convertito in legge 03.08.2017 N. 123, inserito dall'art. 12, del D.L. 10.09.2021 n. 121, convertito in legge 09.11.2021 n. 156 per la redazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) per i lavori di "Ristrutturazione edilizia di immobili di proprietà comunale"

CUP: J63J22001430006 CIG: 9355630E19

### 1. Dati Stazione appaltante

Denominazione	Comune di Marsciano
Indirizzo	Largo Garibaldi n.01
Telefono	075 8747227
PEC	comune.marsciano@postacert.umbria.it
Profilo del Committente	<a href="https://www.comune.marsciano.pg.it/">https://www.comune.marsciano.pg.it/</a>
Codice Fiscale	00312450547
Codice Univoco	Unità organizzativa: UFAI21 Area Lavori Pubblici e Ambiente 7CGISY
Responsabile Unico del Procedimento (RUP)	Ing. Mario Brizi mail: m.brizi@comune.marsciano.pg.it tel: 075 8747227
Ufficio del RUP	Ing. Simone Balestro mail: s.balestro@comune.marsciano.pg.it tel: 075 8747220 Dott.ssa Cristina Morettini mail: c.morettini@comune.marsciano.pg.it tel: 075 8747224

### 2. Premessa

Il documento di indirizzo della progettazione (DIP) è redatto dal responsabile unico del procedimento della Stazione Appaltante prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna all'amministrazione ai sensi dell'articolo 24 del Codice.

L'articolo 6-quater, comma 10, del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito in legge 3 agosto 2017 n. 123, inserito dall'articolo 12, del decreto legge 10 settembre 2021 n.121, convertito in legge 9 novembre 2021 n. 156, prevede l'istituzione del "Fondo concorsi progettazione e idee per la coesione



territoriale", al fine di rilanciare e accelerare il processo di progettazione nei comuni delle regioni Umbria, Marche, Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia nonché in quelli ricompresi nella mappatura aree interne, in vista dell'avvio del ciclo di programmazione 2021/2027 dei fondi strutturali e del Fondo per lo sviluppo e la coesione e della partecipazione ai bandi attuativi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Il comma 2 dell'articolo in esame stabilisce che al Fondo in questione accedono tutti i Comuni con popolazione complessiva inferiore a 30.000 abitanti, le Città metropolitane e le Province ricompresi nelle aree indicate al comma 1.

Le proposte progettuali devono essere utili a realizzare almeno uno dei seguenti obiettivi: la transizione verde dell'economia locale, la trasformazione digitale dei servizi, la crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, che assicuri lo sviluppo armonico dei territori, anche dal punto di vista infrastrutturale, la coesione economica, l'occupazione, la produttività, la competitività, lo sviluppo turistico del territorio, la ricerca, l'innovazione sociale, la cura della salute e la resilienza economica, sociale e istituzionale a livello locale, nonché il miglioramento dei servizi per l'infanzia e di quelli tesi a fornire occasione di crescita professionale ai giovani e ad accrescere la partecipazione delle donne al mercato del lavoro).

Le proposte devono, altresì, privilegiare la vocazione dei territori, individuare soluzioni compatibili con gli strumenti urbanistici regolatori generali o devono comunque essere agevolmente e celermente realizzabili, anche con modeste varianti, e comportare soluzioni a basso impatto ambientale, di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente, di contrasto dell'abusivismo, in ogni caso limitando il consumo di suolo.

Con Decreto Interministeriale per il Sud e la Coesione Territoriale di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili sono state approvate le linee guida in attuazione dell'art. 12 del D.L. 10.09.2021 n. 121, convertito in legge 09.11.2021 n. 156.

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione definisce le basi per un'analisi volta alla riqualificazione del complesso di edifici di tipologia agricolo/industriale di proprietà comunale, denominato "Ex Tabacchificio Pietromarchi", sito nel Capoluogo del Comune di Marsciano nel quartiere di "Via Larga".



### 3.Stato dei luoghi

Le strutture costituiscono un complesso ormai dismesso e di grande cubatura; il compendio immobiliare consta di alcuni fabbricati, compreso il vecchio essiccatoio di inestimabile valore e rilevanza per il patrimonio Archeologico Industriale, di grande interesse ed attrazione per tutta la Media Valle del Tevere.

Link per individuare posizione Ex tabacchificio: <https://goo.gl/maps/iL7ZtuKsQk27L1Ko9>



Immagine aerea con identificazione edifici "Ex-Tabacchificio Pietromarchi"

Si tratta infatti di una realtà inserita anche all'interno della "Ricognizione dei lavori di schedatura e del patrimonio documentario" - **Patrimonio Archeologico Industriale in Umbria**, documento redatto dalla Regione dell'Umbria – Servizio Musei, Archivi e Biblioteche – Associazione Italiana per il Patrimonio Archeologico Industriale (AIPAI) – Anno 2017, che insieme hanno avviato da tempo un'attività di promozione dei siti e beni dismessi, riconoscendone l'importanza per la cultura e per lo sviluppo economico del territorio.

Con la legge regionale 20.03.2013, n.5 “Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale” si è voluto inoltre tutelare il patrimonio di archeologia industriale regionale identificandolo nei “*beni immateriali e materiali, non più utilizzati per il processo produttivo, che costituiscono testimonianza storica del lavoro e della cultura industriale presenti sul territorio regionale. Vi possono essere ricompresi: i complessi industriali dismessi; le fabbriche e le strutture di servizio e di pertinenza; le macchine e le attrezzature; i prodotti originali dei processi industriali; gli archivi, le raccolte librerie e documentarie, disegni, fotografie e filmati*”.

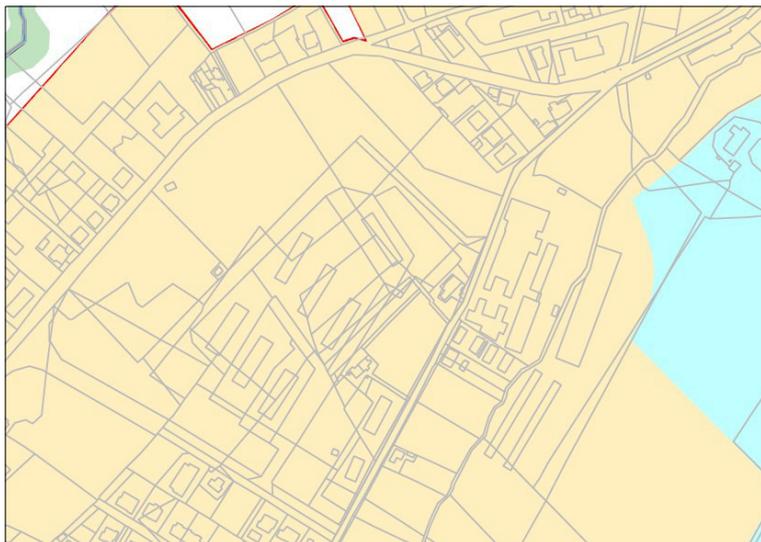
Allo stato attuale la consistenza del complesso risulta essere così stimata:

- Edificio A - superficie in pianta: 2000 mq
- Edificio B - superficie in pianta: 500 mq
- Edificio C - superficie in pianta: 650 mq
- Edificio D - superficie in pianta: 340 mq

#### **4. Inquadramento catastale e PRG**

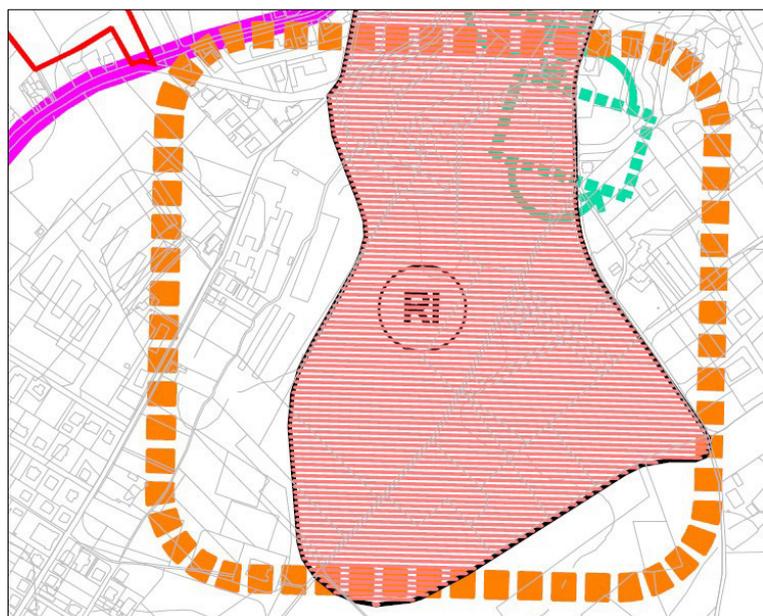


Estratto mappa catastale - Foglio 151 part.54



AZIONI DI CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE IN AMBITO URBANO	
<b>RUp</b>	CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
<b>RUr</b>	CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

*Tavola A Sintesi - PRG Parte Strutturale*



AZIONI STRATEGICHE PER IL SISTEMA CONNETTIVO ED INFRASTRUTTURALE;	
	AMBITI A SERVIZIO DELLA MOBILITA' INTERMODALE
	AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO E DELLA RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE
	AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE INFRASTRUTTURALE
	CORRIDOI RELATIVI ALLE NUOVE VIABILITÀ DI PROGETTO
	STRUTTURE URBANE MINIME
	NODI INFRASTRUTTURALI STRATEGICI

*Azioni Strategiche per il sistema connettivo infrastrutturale urbano e territoriale- Tavola B - PRG Parte Strutturale*



**LEGENDA**

-  LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE
-  INSEDIAMENTI URBANI
-  INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
-  INSEDIAMENTI RURALI

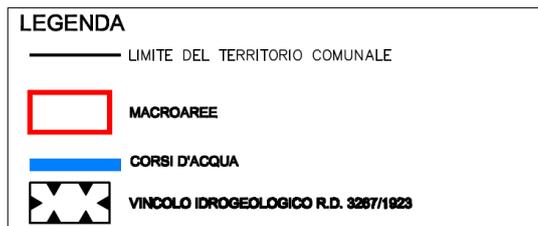
Rappresentazione dello stato di fatto e di diritto - Tavola 1 - PRG Parte Strutturale



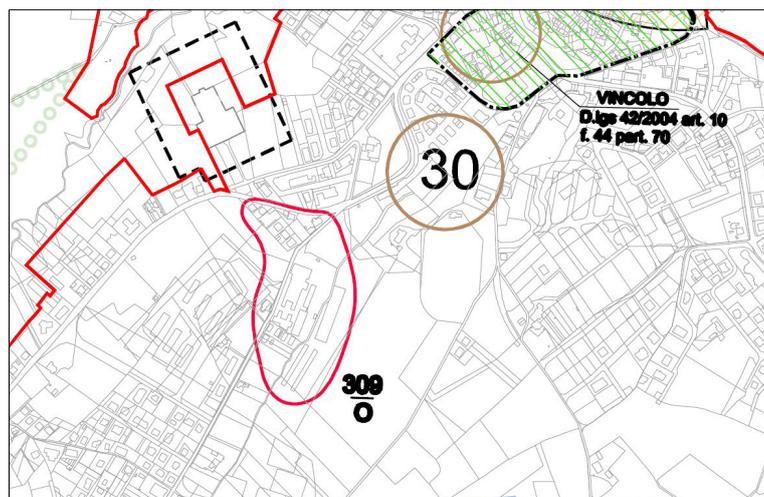
**AMBITI DI TUTELA**

-  AREE BOSCADE  
EX LETT. g ART. 142 D.LGS. 42/2004
-  AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA  
EX LETT. c ART. 142 D.LGS. 42/2004
-  AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO  
EX ART. 39 COMMA 4 N.T.A. DEL P.T.C.P.
-  SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.)
-  AREE AD ELEVATA DIVERSITA' FLORISTICO VEGETAZIONALE
-  AREE DI STUDIO D.P.G.R. 81/88  
EX ART. 17 L.R. 27/2000
-  AREE DI INTERESSE FAUNISTICO -ZRC
-  RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE
-  RERU CONNETTIVITA' - UNITA' DI CONNESSIONE REGIONALI

Sistema delle componenti naturali - Tavola 2 - PRG Parte Strutturale

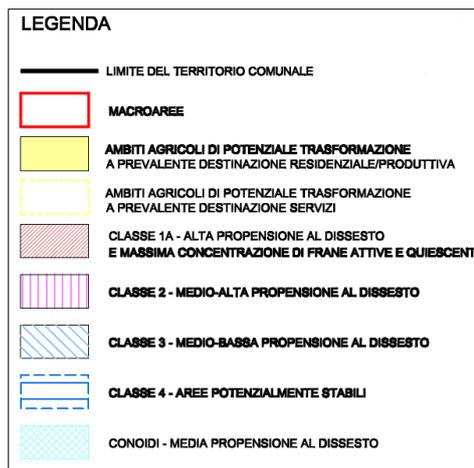
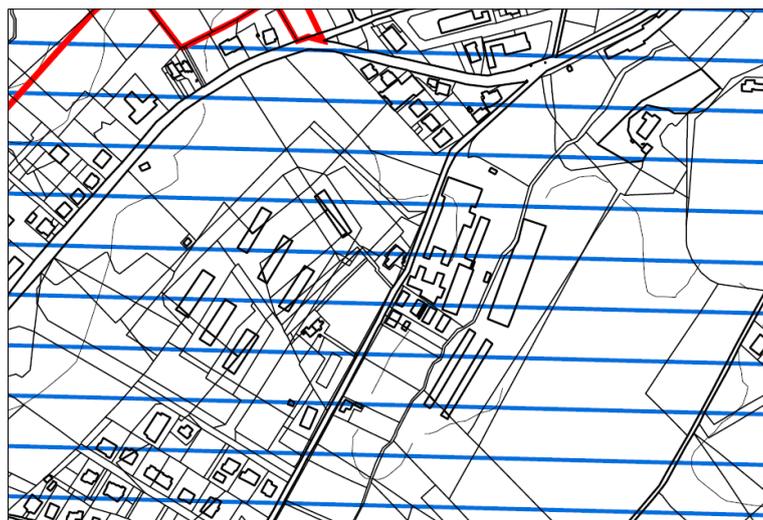


Sistema delle aree instabili e del rischio ambientale - Tavola 3 - PRG Parte Strutturale

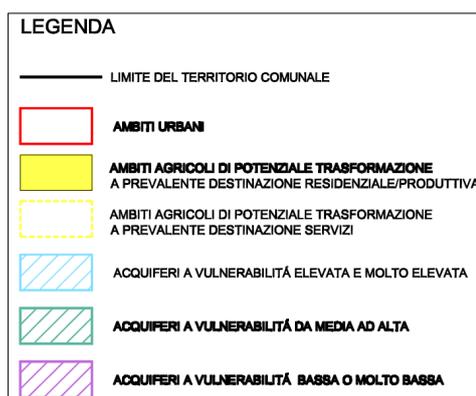


Sistema degli insediamenti di valore storico culturale - Tavola 5 - PRG Parte Strutturale

Il vigente P.R.G. – Parte Operativa, classifica l'Area come "Fa" – Attività Ricreative e dei Servizi Culturali, ed all'interno del P.R.G. - Parte Strutturale l'intero complesso è censito come Bene Storico Puntuale - Sistema degli Insediamenti di Valore Storico Culturale.



Carta Geologica di propensione al dissesto - PRG Parte Strutturale



Carta della vulnerabilità degli acquiferi - PRG Parte Strutturale

## 5. Obiettivi dell'intervento

Molteplici sono le destinazioni d'uso attuabili, che spaziano dalle finalità sociali, a quelle di aggregazione su spazi interni ed esterni, fiere e mercati, associazionismo, lavoro, sport, cultura, sale congressi, sale museo.

Hanno dimostrato interesse alla struttura diverse aziende del territorio per la realizzazione di spazi dedicati alla *formazione professionale, attività laboratoriali*, nel campo delle tecnologie digitali e informatiche, e *spazi culturali*, e le grandi superfici consentono perfettamente l'implementazione di varie forme di collaborazione.

Scopo principale dell'Ente è quello di far diventare l'Ex Tabacchificio una cornice attiva della vita sociale, messa a disposizione della collettività, ricca di iniziative di pubblica e popolare utilità, che tenda a riacquistare il valore e la solennità che le compete e ne incrementi il prestigio ed inoltre la qualità delle stesse attività organizzate al suo interno.

Partendo da una dettagliata analisi storico-economica, inquadrando il complesso in oggetto nel suo più ampio contesto socio-produttivo, l'obiettivo del progetto deve essere quello di elaborare proposte di recupero di tutti gli edifici che compongono questo antico manufatto industriale, non solo a livello energetico ed architettonico, ma anche sotto il punto di vista della memoria storica che questo aggregato rappresenta.

Al suo interno dovranno essere previsti spazi ed attività destinate ad ogni fascia di età, creando interazioni esperienziali ed educative tra di esse; le varie destinazioni d'uso e finalità raccolte nel progetto dovranno dare vita ad un costante flusso creativo che riporti in vita l'antica operosità del complesso lasciata in un totale stato di degrado.

## 6. Normativa di riferimento

- D.G.R. del 18/06/2003 n. 852 (B.U.R. 31/03): Approvazione classificazione sismica del territorio regionale dell'Umbria.
- L.R. 21 Gennaio 2015, n.1 - Testo unico governo del territorio e materie correlate.



- D. Min. delle Infrastrutture e dei trasporti 17.1.2018 - Aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Circolare 21 Gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP - Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018.
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, Codice dei contratti pubblici
- Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108) pubblicate dal Ministero Infrastrutture e Mobilità Sostenibile

## **7. Concorso di progettazione-Livello di progettazione**

Il concorso di progettazione di cui trattasi è volto ad acquisire un progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC. Il PFTE dovrà essere redatto secondo le indicazioni contenute nelle "Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC", adottate dal Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nel luglio del 2021 ed accessibili al seguente link: <https://www.mit.gov.it/sites/default/files/media/notizia/2021-08/Linee%20Guida%20PFTE.pdf>

Lo studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione dell'opera descritta in premessa deve essere redatto in base ai criteri minimi ambientali. Di seguito si riporta il link dove è possibile consultare i CAM adottati dal Ministero della Transizione ecologica: <https://www.mite.gov.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi>

La finalità del concorso è quella di selezionare tra i progetti presentati la migliore proposta progettuale compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, celermente realizzabile, con soluzioni a basso impatto ambientale, e mediante l'impiego di materiali di nuova generazione.



## 8. Stima sommaria dei costi

La stima del costo dell'intervento è stata effettuata sulla base di valutazioni parametriche derivanti da tabelle di costo relative a ristrutturazioni funzionali per edifici realizzati in epoca precedente al 1960. Gli importi dovranno essere ulteriormente dettagliati in base alle soluzioni tecniche progettuali adottate e saranno oggetto di valutazione nel II grado del concorso di progettazione.

Il costo stimato per la realizzazione dell'opera comprensivo degli oneri della sicurezza, è riportato nella tabella sottostante al netto dell'IVA.

Edificio Tabacchificio	Costo stimato
Edificio A	3.350.000,00 €
Edificio B	640.000,00 €
Edificio C	860.000,00 €
Edificio D	450.000,00 €

## 9. Premi riconosciuti

Il costo totale stimato del presente concorso è pari a € **72.145,26** comprensivo di IVA e oneri previdenziali ed è stato ripartito come indicato nella seguente tabella.

CONCORSO DI PROGETTAZIONE A PROCEDURA APERTA IN 2 FASI (ART. 154, COMMA 5 del D. LGS 50/2016) PER "RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI UN AGGLOMERATO DI STRUTTURE DI TIPOLOGIA AGRICOLO/INDUSTRIALE FACENTI PARTE DELL' "ex TABACCHIFICIO PIETROMARCHI" sito in Marsciano Capoluogo, quartiere Via Larga"			
SERVIZI TECNICI			euro
a.1	Servizi per redazione di Progetto di Fattibilità tecnica ed economica, rilievi-indagini. <b>I Classificato</b>		<b>42.250,72</b>
a.2	Servizi per redazione di Progetto di Fattibilità tecnica ed economica, rilievi-indagini. <b>II Classificato</b>		<b>8.000,00</b>
a.3	Servizi per redazione di Progetto di Fattibilità tecnica ed economica, rilievi-indagini. <b>III Classificato</b>		<b>4.000,00</b>
a.4	Spese per commissione di gara ed incentivo funzioni tecniche		3.311,94
<b>A</b>		<b>TOTALE A</b>	<b>57.562,66</b>
ONERI			
b.1	C.N.P.A.I. su a.1	4,00%	1.690,03
b.2	C.N.P.A.I. su a.2	4,00%	320,00
b.3	C.N.P.A.I. su a.3	4,00%	160,00
c.1	Iva su (a1+b1)	22%	9.666,96
c.2	Iva su (a2+b2)	22%	1.830,40
c.3	Iva su (a3+b3)	22%	915,20
<b>B</b>		<b>TOTALE B</b>	<b>14.582,59</b>
<b>TOTALE</b>			<b>72.145,26</b>
<b>TOTALE FINANZIAMENTO</b>			<b>72.145,26</b>

La stazione appaltante con il pagamento dei premi, assume la proprietà del progetto vincitore, del II classificato e del III classificato.

## 10.Finanziamento

Con Decreto del Presidente del Consiglio Dei Ministri 17 dicembre 2021 *“Ripartizione del Fondo per la progettazione territoriale”*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 41 del 18 febbraio 2022, è stato concesso al comune di Marsciano il contributo di € **72.145,26** di cui € 7.214,53 sull'annualità 2021 ed € 64.930.73 sull'annualità 2022 per un concorso di progettazione in due gradi.

## 11.Tipologia e modalità di svolgimento della procedura

È adottata una procedura telematica aperta in due gradi, ai sensi dell'articolo 154, comma 4, del Codice.

### I grado: Elaborazione proposte di idee

La partecipazione alla 1a fase è aperta a tutti i soggetti di cui all'art.46, comma 1 del D.Lgs.n.50/2016 fatti salvi i casi di esclusione. In questa fase, i partecipanti dovranno redigere proposte ideative sviluppando tutte le indagini e gli studi necessari per la individuazione del miglior rapporto costi/benefici nonché gli elaborati grafici relativi alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare.

La Commissione esaminatrice, ai sensi dell'art. 155 del D.Lgs.n.50/2016, esaminerà le proposte di idee e sceglierà, secondo i criteri di cui al punto 15.8, le migliori tre proposte, selezionate senza formazione di graduatoria, da ammettere alla 2° fase.

La proposta di idee dovrà riguardare l'intero complesso di edifici localizzati entro l'area di intervento:  
Edificio A + Edificio B + Edificio C + Edificio D.

### II grado: Presentazione di un progetto di fattibilità tecnico- economica.

La partecipazione al II grado è riservata ai soggetti che hanno superato la fase di primo grado., ciascuno dei quali dovrà sviluppare, sulla base della propria idea, un progetto di fattibilità tecnica economica. La Commissione giudicatrice esaminerà i progetti di fattibilità tecnica economica presentati e, applicando i

criteri di valutazione di cui al punto 16.3, formulerà la graduatoria, individuando la proposta progettuale vincente ed il II e III classificato.

Il secondo grado è volto a individuare la migliore proposta progettuale tra quelle presentate dai concorrenti ammessi al secondo grado.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dovrà riguardare unicamente Edificio B + Edificio C + Edificio D con l'esclusione dell'Edificio A per il quale il Comune di Marsciano è risultato beneficiario di un'altro finanziamento.

## **12.Svolgimento della procedura mediante piattaforma telematica**

La presente procedura è interamente svolta tramite il sistema informatico per le procedure telematiche di acquisto accessibile all'indirizzo [https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo\\_umbriadc](https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_umbriadc) e conforme alle prescrizioni dell'articolo 44 del Codice e del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021.

