



CITTÀ DI
SAN GIORGIO A CREMANO

SETTORE II _ SERVIZIO LAVORI PUBBLICI - IMPIANTI A RETE -
MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

DOCFAP

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE

ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE:

UNA NUOVA VISIONE PER IL FUTURO
DI SAN GIORGIO A CREMANO

Text

01

Elaborato:



STATO DI FATTO



ABBATTIMENTO



RICOSTRUZIONE



Il R.U.P.
Ing. Andrea Torre



Supporto Tecnico al R.U.P.
Ing. Luigi De Lorenzo
Arch. Pietro Punzo



Il Dirigente
Dott. Alfonso Raho



SOSTENIBILE • INNOVATIVO • INCLUSIVO
COSTRUIAMO IL DOMANI, RISPETTANDO LA NOSTRA STORIA

Luglio 2026



CITTÀ DI
SAN GIORGIO A CREMANO

SETTORE II _ SERVIZIO LAVORI PUBBLICI - IMPIANTI A RETE -
MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

DOCFAP

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE

ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE:

UNA NUOVA VISIONE PER IL FUTURO
DI SAN GIORGIO A CREMANO

01

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



STATO DI FATTO



ABBATTIMENTO



RICOSTRUZIONE



Il R.U.P.
Ing. Andrea Torre



Supporto Tecnico al R.U.P.
Ing. Luigi De Lorenzo
Arch. Pietro Punzo



Il Dirigente
Dott. Alfonso Raho



SOSTENIBILE • INNOVATIVO • INCLUSIVO
COSTRUIAMO IL DOMANI, RISPETTANDO LA NOSTRA STORIA

Luglio 2026



CIS Vesuvio – Pompei – Napoli

**Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio – Pompei – Napoli (CIS) – Intervento di Lavori di
riqualificazione ex Caserma Cavalleri – CUP D64J22000000001**

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP)
ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.

“Intervento di Lavori di riqualificazione ex Caserma Cavalleri “ – CUP D64J22000000001

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

(ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 36/2023)

ING. ANDREA TORRE

INDICE

1. 1. Premesse e riferimenti
2. 2 Stato dei luoghi.
3. 3. Quadro esigenziale e obiettivi
4. 4. Inquadramento territoriale, patrimoniale e urbanistici e criticità
5. 5. Vincoli, autorizzazioni e indagini
6. 6. Alternative progettuali considerate
7. 7. Valutazione comparativa delle alternative
8. 8. Soluzione preferibile e indirizzi per il DIP
9. 9. Stima preliminare dei costi e sostenibilità economica
10. 10. Costi parimetrici
11. 11. Calcolo Parcellare
12. 12. Conclusioni e proposta del RUP
13. 13. Elenco degli allegati

1. PREMESSE

1.1 Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio – Pompei – Napoli (CIS)

Il Contratto Istituzionale di Sviluppo (CIS) «Vesuvio - Pompei - Napoli» è stato sottoscritto il 17 maggio 2022 ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88 e dell'articolo 9-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98. Il CIS individua gli interventi, i soggetti responsabili, le fonti finanziarie, i cronoprogrammi e le modalità di attuazione e monitoraggio.

Con deliberazione CIPESS 2 agosto 2022, n. 29, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 261 dell'8 novembre 2022, sono state assegnate al CIS «Vesuvio - Pompei - Napoli» risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC) 2014-2020. Nell'ambito del CIS è ricompreso l'intervento del Comune di San Giorgio a Cremano denominato «Lavori di adeguamento funzionale dell'area Caserma ex Cavalieri - Via Botteghele - Lotto 1», identificato dal CUP D64J22000000001.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di parte del compendio demaniale dell'ex Caserma Cavalieri, mediante il recupero e/o la trasformazione di spazi e manufatti da destinare a funzioni pubbliche, sportive, sociali, ricreative, culturali, a verde e a parcheggio, nei limiti della porzione resa giuridicamente disponibile al Comune e nel rispetto degli atti del CIS, degli strumenti urbanistici e dei vincoli insistenti sull'area.

La deliberazione CIPESS 27 marzo 2025, n. 15, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 163 del 16 luglio 2025, ha prorogato al 31 dicembre 2026 il termine per l'assunzione delle obbligazioni giuridicamente vincolanti relative agli interventi CIS finanziati, precisando che il termine è riferito alla data di stipula del contratto. Il cronoprogramma dell'intervento dovrà essere coerente con tale termine e con gli eventuali ulteriori atti di programmazione, monitoraggio o rimodulazione adottati dal soggetto responsabile del CIS.

1.2 Il Soggetto Attuatore

Il Comune di San Giorgio a Cremano è il soggetto attuatore dell'intervento e provvede, nell'ambito delle competenze attribuitegli dal CIS e dalla normativa vigente, alla programmazione, progettazione, affidamento, esecuzione, monitoraggio e rendicontazione dell'opera. Il Responsabile unico del progetto esercita le funzioni previste dall'articolo 15 e dall'Allegato I.2 al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, ferme restando le competenze degli altri organi e soggetti coinvolti nell'attuazione del CIS.

1.3 Copertura economica

L'intervento è finanziato, per l'importo assegnato pari a euro 9.000.000,00, a valere sulle risorse FSC 2014-2020 attribuite al CIS «Vesuvio - Pompei - Napoli» con deliberazione CIPESS 2 agosto 2022, n. 29. Il quadro economico dovrà essere mantenuto entro il finanziamento effettivamente disponibile, salvo formale assegnazione di ulteriori risorse, e dovrà comprendere tutte le somme necessarie alla completa realizzazione e messa in esercizio dell'intervento, incluse indagini, progettazione, verifica, lavori, sicurezza, collaudi, allacciamenti, imprevisti, spese tecniche, incentivi, IVA e ulteriori oneri di legge.

Ai fini dell'attuazione, il progettista dovrà assumere come riferimento gli atti del CIS, la scheda intervento, la deliberazione CIPESS n. 29/2022, la deliberazione CIPESS n. 15/2025, gli atti comunali di programmazione e finanziamento, nonché gli accordi o provvedimenti relativi alla disponibilità della porzione del compendio demaniale interessata. Qualsiasi ricorso a centrali di committenza o soggetti attuatori esterni dovrà risultare da specifico e pertinente atto amministrativo riferito al presente CUP.

2. NORMATIVA TECNICA E QUADRO VINCOLISTICO

1.4 Premessa

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) costituisce la prima fase di elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione. Il DOCFAP è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale. Il DOCFAP sviluppa un confronto comparato tra alternative progettuali che perseguono i traggurdati obiettivi. Le alternative progettuali da prendere in considerazione ed analizzare possono indicativamente riguardare, a titolo di esempio:

- la localizzazione dell'intervento per le opere di nuova costruzione;
- le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture di trasporto;
- l'alternativa tra la realizzazione di una nuova costruzione o il recupero di un edificio esistente, ovvero il riutilizzo di aree dismesse o urbanizzate o degradate, limitando ulteriore consumo di suolo;
- le diverse soluzioni tipologiche, tecnologiche, impiantistiche, organizzative e finanziarie da adottare per la realizzazione dell'intervento, anche in relazione agli interventi su opere preesistenti, nonché per quest'ultime, le diverse modalità e tecniche d'intervento;
- le alternative di approvvigionamento idrico e/o gli interventi per migliorare l'efficienza delle reti di distribuzione.

Il DOCFAP prende in considerazione ed analizza anche la cosiddetta “soluzione zero”, ossia l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, al fine di consentire un confronto comparato tra le diverse alternative. Per interventi di adeguamento o ampliamento di opere esistenti, il DOCFAP evidenzia altresì, per ciascuna delle alternative progettuali previste nel quadro esigenziale, gli impatti sul contesto territoriale, ambientale e paesaggistico, nonché sulle caratteristiche storiche, architettoniche, strutturali e tecnologiche dell'opera oggetto d'intervento.

Il presente DOCFAP individua, descrive e confronta le alternative progettuali ritenute preliminarmente praticabili. La soluzione preferibile è individuata all'esito della valutazione comparativa riportata nei successivi paragrafi.

Individuata l'alternativa progettuale complessivamente “preferibile”, il documento di indirizzo alla progettazione (DIP) disciplina la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE). A tal proposito, in riferimento alla Soluzione alternativa 2, la Stazione Appaltante ha redatto la Fattibilità amministrativa proposta interventi Delibera di Giunta Comunale n. .7/2022. Nel DIP si rinvencono i requisiti prestazionali che dovranno essere perseguiti dalle strategie progettuali. Il D.lgs. 36/2023 all'art. 41 comma 1 prevede che la progettazione in materia di lavori pubblici si articoli secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici:

- progetto di fattibilità tecnico-economica;
- progetto esecutivo.

Il presente DOCFAP, nasce dall'esigenza di razionalizzazione, in termine di spazi e spese, delle esigenze funzionali, definisce, in rapporto alla dimensione, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati necessari per lo sviluppo dei livelli di progettazione.

Il presente Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) è redatto in coerenza con il quadro esigenziale dell'Amministrazione ed è prodromico al Documento di indirizzo alla progettazione (DIP). Esso individua e confronta soluzioni alternative idonee a soddisfare i fabbisogni pubblici connessi alla riqualificazione di parte del compendio demaniale denominato ex Caserma A. Cavalieri.

L'intervento è identificato dal CUP D64J22000000001 ed è ricompreso nel Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio–Pompei–Napoli, finanziato con risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2014–2020. Il finanziamento assegnato al Comune di San Giorgio a Cremano è pari a € 9.000.000,00.

1.5 Elenco riferimenti normativi

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, i regolamenti e le norme tecniche in materia di “appalti pubblici” o comunque applicabili al caso di specie, predisponendo tutti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nei medesimi regolamentate.

Dovrà altresì essere osservato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI ecc.), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti; nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello. Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire tutti i nullaosta, le autorizzazioni e gli assensi necessari e volti alla successiva realizzazione del progetto.

Si precisa che sarà cura e onere del progettista incaricato individuare, per il rispetto della legislazione sovranazionale, nazionale, regionale, provinciale e locale, tutti gli Enti preposti all'approvazione delle diverse fasi progettuali.

La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili nello svolgimento delle attività di appalto dei lavori è demandata ai progettisti. Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, alcune delle principali norme di riferimento:

Norme in materia di contratti pubblici:

D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i.;

D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (per la parte non abrogata);

D.M. n. 145 del 19.04.2000 (per quanto in vigore);

Linee Guida A.N.A.C. di attuazione del D.lgs. 50/2016;

Decreti Ministeriali emanati in attuazione del D.lgs 50/2016;

Norme in materia edilizia – urbanistica :

D.P.R. 380/2001 s.m.i. **Testo Unico dell’Edilizia**; - - - -

D.P.R. 383/1994;

D.P.R. 447 del 20/10/1998 e s.m.i.;

D.P.R. 24 luglio 1977 n.616: “Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382”;

D.M. 2 aprile 1968 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da conservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti”;

Norme in materia strutturale e antisismica :

Legge n. 1086 del 1971;

Legge n. 64 del 1974;

Circolare 02/02/2009 n. 617 C.S.LL.PP.;

L. 77/2009 e s.m.i.;

O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003 s.m.i.;

D.P.C.M. del 21/10/2003 Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile;

O.P.C.M. 3431 del 03/05/2005 s.m.i.;

Decreto 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» (GU Serie Generale n.42 del 20-02-2018 - Suppl. Ordinario n. 8);

Circolare 21/01/2019 n. 7, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 11/02/2019 n. 35);

D.M. n. 58 del 28/02/2017 s.m.i. Sisma Bonus – Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché la modalità per l’attestazione da parte di professionisti abilitati dell’efficacia degli interventi effettuati;

D.M. n. 24 del 09/01/2020 s.m.i. Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. Modifiche al DM 58 del 28/02/2017;

legge n.130 del 16 novembre 2018, presso il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili è istituito l’Archivio Informatico Nazionale delle Opere Pubbliche (AINOP). Sulla base delle indicazioni del decreto-legge 16 luglio 2020, n.76, coordinato con legge di conversione 11 settembre 2020 n.120, recante “misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”, art. 10, comma 7-bis, è disponibile in AINOP un’apposita funzionalità dedicata al deposito dei progetti. Le operazioni da effettuare ai fini del deposito richiedono l’accesso al sistema AINOP <https://ainop.mit.gov.it/portale/#/> attraverso le utenze configurate dal responsabile AINOP.

Norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche :

L. 13 del 09/01/1989, D.M. 236 del 14/06/1989, D.P.R. 503 del 24/07/1996 e s.m.i.;

D.M. 10 marzo 1998, D.M. 22 febbraio 2006, D.M. 14/04/1996, D.M. 28/04/2005, D.M. 13/07/2011, D.M. 20/12/2012; D.M. 03/11/2004, D.P.R. 151 del 1 agosto 2011, D.M. 3 agosto 2015, D.M. 8 giugno 2016 e s.m.i.; regole tecniche antincendio;

CPT/Inf/E (2002) 1 – Rev. 2006 – Standard dimensionali e tipologici fissati dal Comitato Europeo per la prevenzione della tortura e delle pene o trattamenti inumani o degradanti (CPT);

D. Lgs. 09/04/2008 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.M. 05/07/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione”;

D.M.I. del 07/08/2012; Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 12 dicembre 1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni”;

D.lgs. 152/2006 s.m.i. “Norme in materia ambientale”;

D.M. 14 febbraio 2020 “Aggiornamento della sezione V dell'allegato 1 al decreto 3 agosto 2015, concernente l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi”;

D.M. 15 maggio 2020 “Ministero dell'Interno - Approvazione delle norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa”;

Decreto 18 ottobre 2019 “Modifiche all'allegato 1 al decreto del Ministro dell'interno 3 agosto 2015, recante «Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139»;

D.M. 12 aprile 2019 “Modifiche al decreto del 3 agosto 2015 e ss.mm.ii.”; Decreto del Ministero dell'Interno 8 novembre 2019 “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la realizzazione e l'esercizio degli impianti per la produzione di calore alimentati da combustibili gassosi. (19A07240) (GU Serie Generale n.273 del 21-11-2019)”;

Decreto Ministeriale 08/06/2016 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”; D.lgs. 28 febbraio 2012 n. 64: “Regolamento del servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art.140 del D.lgs. 13 ottobre 2005 n.217”;

Nota D.C. PREV. del 7 febbraio 2012 prot. 1324: “Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici”;

Regolamento di prevenzione incendi: D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, ...”; -

Allegato I “Elenco delle attività soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi”;

D.M. 16 febbraio 2007: “Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione”;

D.M. 9 marzo 2007: “Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco”;

D.M. 9 maggio 2007: “Direttive per l’attuazione dell’approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio”;

D.M. 22 febbraio 2006 “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l’esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici”;

D.Lgs. 8 marzo 2006: “Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, a norma dell’art. 11 della legge 29 luglio 2003 n. 229”;

D.M. 15 settembre 2005: “Regola tecnica di prevenzione incendi per vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette a controlli di prevenzione incendi”;

D.M. 22 novembre 2002 “Disposizioni in materia di parcheggio di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto all’interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell’impianto”;

Circolare 1° marzo 2002 n.4: “Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili”;

D.M. 12 aprile 1996: “Regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici alimentati da combustibili gassosi”;

D.M. 1° febbraio 1986 “Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili”;

D.M. 30 novembre 1983: “Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi”;

D.M. 05/07/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d’abitazione”;

D.M.I. del 07/08/2012; Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 12 dicembre 1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni”;

D. Lgs. 152/2006 s.m.i. “Norme in materia ambientale”.

Norme in materia di impianti tecnologici :

Legge n. 186 del 01.03.1968 – Disposizioni concernenti la produzione dei materiali e l’installazione degli impianti elettrici;

D.M. 37 del 22/01/2008 e s.m.i. – Regolamento concernente le attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici;

CEI 64-8 – Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua;

CEI EN 60947 – Apparecchiature a bassa tensione.

Norme in materia di risparmio e contenimento energetico :

D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 199: “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell’11 dicembre 2018, sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili. (21G00214)”

D.Lgs. 10 Giugno 2020, n.48: “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica”.

D.M. 26 giugno 2015: “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”; delle Alternative Progettuali -

D.M. 26 giugno 2015: “Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici”;

D.M. 26 giugno 2015: “Adeguamento del decreto del MISE 26 giugno 2009 – Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;

D.Lgs. 4 luglio 2014 n. 102: “Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE ed abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE”;

D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74: “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'art.4, comma 1), lettere a) e c) del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192”;

Decreto-legge 4 giugno 2013, n.63 “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale” e relativi decreti attuativi;

Legge 3 agosto 2013, n. 90 “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63”;

D.M. 26 giugno 2009: “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;

D.P.R. 59/09 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/05, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;

D.Lgs. 311/06 “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/05, recante attuazione della Direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;

D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192: “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;

D.Lgs. 192/05 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”; D.M. 2 aprile 1998: “Modalità di certificazione delle caratteristiche e delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti ad essi connessi”;

D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412: “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici e ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art.4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n.10”;

Legge 9 gennaio 1991 n.10: “Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia Direttiva 2002/91/CE (detta EPBD), Direttiva 2010/31/UE, D.lgs. 115/08 s.m.i., D.lgs. 28/2011; D.lgs. 102/2014;

D.M.10 febbraio 2014;

Decreto dirigenziale Regione Calabria n. 13180 del 31.10.2016;

Decreto interministeriale del 16 settembre 2016 recante le modalità attuative del programma di interventi di miglioramento della prestazione energetica degli immobili della PA centrale e relative Linee Guida;

D.lgs. 48/2020 (attua la Direttiva 30/05/2018, n. 844 sulla prestazione energetica degli edifici e modifica il D. Lgs. 192/2005); D.lgs. 73/2020 (Attuazione della Direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica); -

Norma UNI/TR 11775 (sulle diagnosi energetiche degli edifici con l'obiettivo di fornire una linea guida operativa per l'effettuazione delle diagnosi energetiche degli edifici secondo le UNI EN 16247) UNI 11300 e UNI 10349; UNI TR 11428; UNI CEI EN 16247; UNI/TS 11300; UNI EN 12831; UNI EN 16212; UNI CEI/TR 11428; UNI CEI EN 16247; D.lgs. n. 192/05 e s.m.i.; D.lgs. n. 115/08 e s.m.i.;

D.lgs. n. 28/2011;

Linee guida per la diagnosi energetica degli edifici pubblici 2019 ENEA.

Norme in materia di adattamento al cambiamento climatico :

Communication from the Commission to the European parliament, the council, the European economic and social committee and the committee of the regions empty, "Forging a climate-resilient Europe - the new EU Strategy on Adaptation to Climate Change", COM/2021/82 final;

Communication from the commission to the European parliament, the council, the European economic and social committee and the committee of the regions, "A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives", COM/2020/662 final European Commission (2015), Towards an EU Research and Innovation policy agenda for Nature-Based Solutions and Re-Naturing Cities, Luxembourg: Publications Office of the European Union. Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici, MATTM, 2013;

Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici, MiTE, versione giugno 2018, (in revisione).

Norme in materia di acustica: :

Legge 447/95 s.m.i. Legge quadro sull'inquinamento acustico;

D.P.C.M. del 05.12.1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;

D. Lgs. n. 194 del 19.08.2005 – Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale;

D.P.C.M. del 01.03.1991 – Limiti massimi di esposizione del rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

D.P.C.M. del 14.11.1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;

D.M. Ministro Ambiente del 16.03.1998 – Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico.

Norme in materia di BIM:

D.M. 560/2017;

UNI 11337;

ISO 19650/2019 e UNI EN ISO 19650..

Norme in materia in materia di Sostenibilità ambientale, Criteri Ambientali Minimi ed inquinamento:

D.M. 23 giugno 2022 n. 256: "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di

interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”;

D.M. 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017 (Criteri ambientali minimi per l’Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici);

D.M. 7 marzo 2012, in G.U. n.74 del 28 marzo 2012 (Criteri ambientali minimi per l’Affidamento servizi energetici per gli edifici, servizio di illuminazione e forza motrice, servizio di riscaldamento/raffrescamento);

D.M. Ambiente 07 marzo 2012- all.1: “Servizi energetici per gli edifici, di illuminazione e forza motrice e di riscaldamento e raffrescamento”;

D.M. Ambiente 25 luglio 2011 – all.2: “Acquisto di serramenti esterni”;

D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4: “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152, recante norme in materia ambientale”;

La progettazione dell’intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute nel D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" ove queste risultino applicabili;

UNI EN ISO 14040:2021 Gestione Ambientale Valutazione del Ciclo Vita Principi e quadro di riferimento;

UNI EN ISO 14044:2021 Gestione Ambientale Valutazione del Ciclo Vita Requisiti e Linee Guida;

UNI EN ISO 15643:2021 Sostenibilità delle Costruzioni – Quadro di riferimento per la valutazione degli edifici e delle opere di ingegneria civile;

UNI EN ISO 15978:2021 Sostenibilità delle Costruzioni – Valutazione della prestazione ambientale degli edifici – Metodo di calcolo;

UNI EN ISO 15804:2021 Sostenibilità delle Costruzioni – Dichiarazioni ambientali di prodotto – Regole quadro di sviluppo per categoria di prodotto;

D.Lgs.152/06;

D.M. n. 161 del 10/08/2012;

Norme in materia di Organismi di Valutazione della Conformità: -

UNI CEI EN ISO/IEC 17000;

NI CEI EN ISO/IEC 17065;

UNI CEI EN ISO/IEC 17021;

UNI CEI EN ISO/IEC 17024;

UNI CEI EN ISO/IEC 17029;

UNI CEI EN ISO/IEC 17020;

UNI CEI EN ISO/IEC 17025.

2. STATO DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DELLE FINALITÀ DEL PROGETTO

L'intervento proposto si inserisce nel complesso dell'ex caserma “Cavalleri” ubicata tra Via Botteghele, Via Croce del Lago, Via Carceri Vecchie e Corso San Giovanni, proprietà demaniale attualmente in uso alla Guardia di Finanza..



Individuazione del manufatto su ortofoto

L'intervento ha come obiettivo la *la riqualificazione, la diversa distribuzione e la diversa destinazione di alcuni spazi e manufatti interni all'area dell'ex caserma “Cavalleri”*

Inquadramento urbanistico, vincoli e identificazione catastale

Il compendio demaniale denominato “Caserma A. Cavalleri” è ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano, a confine tra i territori urbani del comune di Napoli e del comune di Portici e si sviluppa su di una superficie complessiva di circa mq 142.550,00, di cui mq 39.788,00 destinati ad area di sedime di fabbricati (fabbricati, tettoie e vasche interrato) ed all'area dedicata all'attività sportiva, globalmente delimitata da un muro

perimetrale di altezza media di circa mt. 3,00 lungo il quale insistono due ingressi indipendenti, uno da Corso San Giovanni a Teduccio e l'altro da Via Benedetto Croce.

Il compendio confina a:

- Nord-est: via Botteghelle e proprietà private identificate catastalmente nel NCT Comune di S. Giorgio a Cremano foglio 4 particelle 504 - 702 - 979 - 394 - 957 - 168 - 167;
- Nord-ovest: Cupa Vicinale S. Aniello e proprietà private identificate catastalmente nel NCT Comune di S. Giorgio a Cremano foglio 4 particella 1171 e foglio 8 particelle 37 - 124 - 129 - 123 - 131 - 206 - 88 - 84 - 132;
- Sud-ovest: SS 18 Tirrena Inferiore - Corso San Giovanni a Teduccio;
- Sud-est: Via Benedetto Croce e proprietà private identificate catastalmente nel NCT Comune di S. Giorgio a Cremano foglio 8 particelle 43 - 178 - 46 - 79.

Al suo interno sono ubicati n. 26 fabbricati, due tettoie, due vasche interrato e un'area dedicata all'attività sportiva.

L'attuabilità del presente progetto prevede pertanto un accordo di cessione delle aree interessate (area a ridosso di Via Botteghelle, area campi sportivi e palestra) pari a circa 50.000 mq al Comune di San Giorgio a Cremano da parte dell'Agenzia del Demanio.

La necessità di assoggettare l'intervento a verifica di assoggettabilità a VIA o ad altre procedure ambientali non può essere esclusa in via meramente preliminare e dovrà essere accertata dal progettista sulla base delle caratteristiche definitive del progetto, delle soglie e dei criteri di cui alla Parte II del decreto legislativo n. 152/2006, della normativa regionale e degli eventuali effetti cumulativi, acquisendo, ove necessario, il pronunciamento dell'autorità competente.

L'intervento in progetto ricade in area assoggettata a vincolo paesaggistico, in particolare è soggetta al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

Pertanto, nel corso delle successive fasi progettuali, sarà indispensabile espletare l'iter previsto dalla vigente normativa inerente all'acquisizione dei necessari pareri.

In questa fase preliminare inoltre, si è ritenuto che l'intervento per sue caratteristiche e dimensioni non richieda una preventiva verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

L'Amministrazione Comunale ha programmato di intervenire per adeguamento funzionale delle ex caserma Cavalieri nella zona tra via Botteghelle e via Cupa Sant'Aniello, per l'adeguamento degli impianti sportivi esistenti l'abbattimento di due fabbricati con la creazione di un edificio da destinare ad attrezzature ed attività pubblica;

l'intervento è inserito nel Programma Triennale dei lavori pubblici, e si propone di demolire i due fabbricati esistenti sull'area prospiciente via Botteghelle con la creazione di un fabbricato al piano terra ad uso attrezzature ed attività pubblica, al piano seminterrato destinato a porticato parcheggi e volumi destinati a deposito, ripristino degli impianti sportivi, ripristino del fabbricato destinato a Parcheggio coperto, ripristino

della zona destinata a parcheggio all'aperto coperto da tettoia, ripristino del piccolo fabbricato prospiciente via Cupa Sant'Aniello.

In seguito al DOCFAP sarà redatto il Documento di Indirizzo alla Progettazione con il quale saranno definite le esigenze progettuali, i criteri realizzativi e le finalità da raggiungere oltre ad individuare costi di realizzazione, di progettazione e di direzione lavori e, più in generale, tutte le voci che concorrono al completamento del quadro economico necessario alla realizzazione dell'opera attesa;

Fatta salva la riserva di revoca della procedura e o risoluzione del successivo contratto per ogni altra ipotesi prevista dalle norme o per ragioni di rivalutazione dell'interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sottoscrizione del contratto, ovvero di revocare le procedure, in caso di mancata conferma, per qualsiasi ragione, del decreto di finanziamento sopra indicato, senza che i partecipanti possano avere nulla a pretendere dal Comune di San Giorgio a Cremano o da terzi.

Sotto il profilo urbanistico, l'area d'intervento ricade all'interno del compendio demaniale dell'ex Caserma Cavalieri, individuato dal vigente PRG quale area destinata ad attrezzature militari e servizi di interesse generale, secondo la perimetrazione oggetto di rettifica e variante urbanistica adottata con deliberazioni di Giunta comunale n. 258/2011 e n. 33/2012. La puntuale destinazione urbanistica della porzione interessata dall'intervento, nonché la compatibilità delle nuove funzioni previste, dovranno essere confermate mediante acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dello stralcio della tavola di zonizzazione vigente e delle relative Norme tecniche di attuazione, valutando l'eventuale necessità di variante urbanistica.

2.1 Disponibilità delle aree e attività preliminari alla progettazione

La puntuale individuazione delle aree destinate alla realizzazione dell'intervento è stata definita all'esito della pregressa corrispondenza istituzionale e delle successive attività di impulso poste in essere dal Responsabile dell'Ufficio competente.

In tale ambito, presso la Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio, su convocazione della medesima, si è tenuto un incontro al quale hanno partecipato il Sub-Commissario straordinario e i tecnici del Comune di San Giorgio a Cremano, i rappresentanti del Comando Regionale della Guardia di Finanza e di Invitalia S.p.A., finalizzato alla definizione delle porzioni del compendio demaniale denominato "ex Caserma Cavalieri" da destinare all'attuazione dell'intervento comunale.

L'incontro ha costituito l'esito di precedenti interlocuzioni tra le Amministrazioni pubbliche coinvolte nei distinti interventi di finanziamento finalizzati alla riqualificazione complessiva del compendio, rese necessarie per individuare puntualmente:

- le aree da destinare all'intervento del Comune di San Giorgio a Cremano;
- le aree da mantenere nella disponibilità dello Stato;
- le modalità di raccordo tra l'intervento comunale e quello riferito alle esigenze istituzionali, operative e organizzative della Guardia di Finanza.

Resta fermo che la soluzione originariamente posta a base della candidatura a finanziamento, condivisa anche dal Ministero della Difesa e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedeva il trasferimento in favore del Comune di San Giorgio a Cremano di aree per una superficie complessiva indicativamente pari a circa 50.000,00 m².

Nel corso delle successive interlocuzioni si è, tuttavia, reso necessario procedere a una più precisa delimitazione delle rispettive aree di intervento, al fine di garantire una configurazione funzionale e coordinata dell'intero programma di riqualificazione del compendio "ex Caserma Cavalleri", senza pregiudizio per gli atti già adottati e per gli obiettivi sostanziali dell'intervento ammesso a finanziamento.

La possibilità di definire le rispettive porzioni territoriali è risultata connessa anche alla verifica della praticabilità della demolizione di due manufatti collocati in prossimità dell'area di separazione tra le superfici destinate ai diversi interventi.

A tal fine è stata attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale dei predetti manufatti, quale adempimento propedeutico alla valutazione delle soluzioni tecniche e patrimoniali ipotizzate.

Con decreto n. 491 del 5 settembre 2024 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania è stato dichiarato l'interesse storico-artistico del bene denominato "Caserma Cavalleri", ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con esclusione, secondo quanto risultante dal medesimo provvedimento, dei due manufatti sopra richiamati.

Tale determinazione ha consentito di proseguire le valutazioni di competenza dell'Agenzia del Demanio e della Guardia di Finanza in ordine alla proposta di delimitazione e trasferimento delle aree formulata dal Comune di San Giorgio a Cremano.

Il Comune ha, inoltre, presentato apposita istanza di trasferimento delle aree ai sensi dell'articolo 15-bis del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023, n. 41.

Nel corso della riunione tenutasi in data 20 maggio 2026, l'Agenzia del Demanio e la Guardia di Finanza hanno manifestato la disponibilità a proseguire il procedimento sulla base della soluzione di delimitazione prospettata dal Comune, fatta salva l'adozione dei successivi atti di rispettiva competenza e la definizione formale del titolo e delle modalità di trasferimento o consegna delle aree.

La soluzione esaminata consente, in linea tecnica e programmatica:

- il recupero unitario e razionale dell'area;
- il mantenimento della coerenza sostanziale con l'intervento ammesso a finanziamento;
- la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, spazi verdi e servizi destinati alla pubblica fruizione;
- la salvaguardia delle esigenze operative e organizzative della Guardia di Finanza;
- il coordinamento con gli ulteriori interventi previsti sulle restanti porzioni del compendio.

Nel corso della medesima riunione, la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio ha rappresentato la possibilità di valutare modalità di trasferimento gratuito delle aree individuate, senza oneri incidenti sul quadro economico dell'intervento, riservandosi di definire il titolo giuridico e il procedimento amministrativo applicabile.

È stata altresì prospettata, nelle more del perfezionamento degli atti di trasferimento, la possibilità di procedere all'immissione provvisoria del Comune nella disponibilità delle aree, subordinatamente agli atti di competenza dell'Agenzia del Demanio e alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere necessarie alla separazione fisica delle porzioni interessate, secondo quanto richiesto dai rappresentanti della Guardia di Finanza.

Pertanto, alla data di redazione del presente DOCFAP, il perfezionamento del trasferimento o della consegna delle aree resta subordinato:

- alla conclusione del procedimento patrimoniale da parte dell'Agenzia del Demanio;
- alla formalizzazione degli atti di rispettiva competenza;
- alla conferma, da parte del Comune, della sostenibilità temporale e amministrativa dell'intervento rispetto al cronoprogramma del finanziamento;
- alla definizione delle opere e delle modalità di separazione tra le diverse porzioni del compendio.

Le risultanze dell'incontro del 20 maggio 2026 hanno consentito di imprimere un'accelerazione alle attività propedeutiche alla progettazione, al fine di recuperare, per quanto possibile, i ritardi derivanti dalla complessità delle necessarie interlocuzioni istituzionali e dalla preliminare definizione della disponibilità delle aree.

Con disposizione n. 15 del 22 maggio 2026, prot. n. 27889/2026, è stata conseguentemente istituita, ai sensi dell'articolo 15, comma 6, e dell'articolo 3 dell'Allegato I.2 al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, una struttura di supporto al Responsabile unico del progetto, alla quale sono state affidate, tra le altre, le attività di supporto per la redazione del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione e per l'aggiornamento del cronoprogramma dell'intervento.

Il presente DOCFAP aggiorna e sviluppa i contenuti del precedente documento di prefattibilità predisposto nell'ambito della disciplina previgente, adeguandoli al livello di approfondimento previsto dalla normativa vigente e alle determinazioni nel frattempo assunte in ordine alla consistenza e alla disponibilità delle aree.

L'Ufficio ha altresì proceduto a una prima rielaborazione del cronoprogramma precedentemente inserito nella piattaforma SGP, prevedendo, in via programmatica, la riduzione del termine complessivo di conclusione dell'intervento dall'anno 2030 all'anno 2029.

Tale previsione costituisce, allo stato, un obiettivo temporale da verificare e aggiornare in relazione:

- al perfezionamento della disponibilità giuridica e materiale delle aree;
- alla durata effettiva delle fasi di progettazione, verifica, approvazione e affidamento;
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta e autorizzazioni;
- alle determinazioni dell'Amministrazione finanziatrice;
- alla concreta praticabilità delle soluzioni organizzative e procedurali in corso di valutazione.

Resta, pertanto, ferma la possibilità di procedere a ulteriori aggiornamenti del cronoprogramma in funzione dell'evoluzione del procedimento, senza modifica degli obiettivi essenziali dell'intervento e nel rispetto delle condizioni stabilite dall'Amministrazione finanziatrice.

In generale gli obiettivi che la progettazione dovrà perseguire sono i seguenti:

Obiettivi funzionali

La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di:

- Razionalità e semplicità di utilizzo degli spazi;
- Chiara identificazione delle funzioni e dei percorsi interni ed esterni, garantendo al contempo il controllo degli accessi;
- Massima attenzione alla dotazione impiantistica;
- Funzionalità ed ergonomia dei locali;

- Ottimizzazione della gestione degli immobili mirando a bassi consumi energetici, e a basso tasso di manutenzione;
- Elevata affidabilità sia dal punto di vista della continuità ed omogeneità dei servizi che di quello della vita media nel tempo di tutti i componenti.

La progettazione, come dettagliato di seguito, dovrà ispirarsi alla massima sostenibilità ambientale perseguibile, mirando a realizzare degli immobili autosufficienti dal punto di vista energetico per la climatizzazione, e dovrà permettere un'ottimale e sicura interazione tra i diversi ambienti e le diverse funzioni.

Obiettivi estetici

Le soluzioni architettoniche dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- Utilizzo di materiali e tecniche costruttive di moderna concezione pur nel rispetto degli eventuali vincoli normativi imposti;
- Utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche che trasmettano il concetto di sostenibilità ambientale;
- Utilizzo di materiali e finitura per ottenere il massimo contenimento delle dispersioni energetiche, e quindi il minimo consumo per la climatizzazione, per mirare ad ottenere degli edifici passivi;
- Forte utilizzo di luce naturale, negli spazi in cui l'illuminamento è necessario;
- Utilizzo di materiali e finitura con bassa necessità di manutenzione nel tempo.

Obiettivi relativi alla sicurezza e al rispetto normativo

La progettazione dovrà garantire la sicurezza dell'utenza relativamente ai seguenti aspetti:

- Sicurezza antincendio e nella gestione delle emergenze;
- Sicurezza nella fruizione degli spazi, intesa come progettazione delle caratteristiche dimensionali e materiche dei locali al fine di tutelare la sicurezza dell'utenza;
- Sicurezza igienico-sanitaria;
- Sicurezza esterna agli edifici ed agli spazi esterni, intesa come studio dei percorsi volti a garantire la sicurezza dei fruitori in entrata ed in uscita dal parco e dai fabbricati;
- Sicurezza da effrazioni ed intrusioni;
- Sicurezza impiantistica, intesa come realizzazione degli impianti secondo le norme tecniche di riferimento ponendo particolare attenzione alla tipologia di utilizzatore finale;
- Sicurezza dei materiali, in sede di progettazione dovrà essere curata con particolare attenzione l'applicazione della normativa europea relativa alla marcatura CE dei prodotti da costruzione e delle ulteriori norme volte alla tutela della salute.

Obiettivi relativi alla dotazione tecnologica

La dotazione tecnologica dell'edificio sarà di primaria importanza, e dovrà ispirarsi alle seguenti soluzioni (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- Illuminazione a basso consumo energetico utilizzando, dove possibile, tecnologie LED, garantendo il rispetto dei livelli di illuminamento, riflessione, abbagliamento e uniformità previsti dalle norme per le singole destinazioni d'uso;
- Sistemi di produzione dell'energia termica necessaria per la climatizzazione (invernale ed estiva) utilizzando fonti rinnovabili, che unitamente alle prestazioni dell'involucro edilizio mirino ad un edificio passivo dal punto di vista energetico;
- Utilizzo di tecnologie di climatizzazione e ricambio d'aria ad alta efficienza che permettano un adeguato controllo dei parametri termoigrometrici e di qualità dell'aria, sfruttando fonti rinnovabili;
- Illuminazione esterna con comandi crepuscolari e sensori di movimento;
- Sistemi di rilevazione incendi e di spegnimento automatici;
- Sistema idrico acqua sanitaria e di scarico;
- Controllo remoto illuminazione di emergenza e sicurezza;
- Adeguata presenza di punti di forza motrice, nei locali adibiti ad uffici senza funzioni particolari;
- Illuminazione di emergenza e sicurezza;
- Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche;
- Presenza di copertura WIFI e di rete dati fissa;

2.3 Prescrizioni progettuali

Dal punto di vista tecnico si dovrà mirare ad un intervento di qualità elevata, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. Si dovrà garantire, tra l'altro, il rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili e dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

L'intervento dovrà rispettare i requisiti di efficienza energetica delle componenti edilizie e impiantistiche e prevedere, ove tecnicamente ed economicamente sostenibile, l'impiego di fonti rinnovabili. La progettazione dovrà inoltre recepire le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenute nei CAM edilizia di cui al decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica 24 novembre 2025, vigente dal 1° febbraio 2026, nei limiti di applicabilità e fatto salvo il relativo regime transitorio.

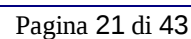
Il progetto inoltre dovrà garantire la tutela del contesto paesaggistico e naturalistico di riferimento.

Nell'applicazione dei criteri contenuti in questo documento, si intendono fatte salve le norme e i regolamenti più restrittivi previsti dalle norme di settore.



Stralcio P.R.G.

Di seguito si riportano, esclusivamente ai fini ricognitivi e senza sostituire la verifica dello strumento urbanistico vigente, anche tavole e indicazioni del P.U.C. adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 2 dicembre 2024.



*Stralcio preliminare P.U.C. – Tav. 8.2 “Stato di fatto: indici e rapporti” – Suddivisione in zone omogenee***Atti e documenti di riferimento**

- Deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 13 gennaio 2022, recante approvazione in linea tecnica della prima ipotesi progettuale, da verificare agli atti;
- Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio–Pompei–Napoli;
- Deliberazione CIPESS n. 29 del 2 agosto 2022, di assegnazione delle risorse FSC 2014–2020;
- Deliberazione CIPESS n. 15/2025, recante proroga al 31 dicembre 2026 del termine per l’assunzione delle obbligazioni giuridicamente vincolanti;
- DIP dell’intervento e relativi elaborati ricognitivi;
- Programma triennale dei lavori pubblici vigente;
- Documentazione dell’Agenzia del Demanio e della Guardia di Finanza relativa al compendio e alla porzione da rendere disponibile al Comune.

2 QUADRO ESIGENZIALE E OBIETTIVI**2.1 Fabbisogni pubblici**

- incrementare la dotazione di spazi pubblici e servizi urbani nella zona compresa tra Via Bottegghelle, Cupa Sant’Aniello e il margine con Napoli e Portici;
- recuperare e valorizzare una porzione oggi non pienamente fruibile di un vasto compendio demaniale;
- rendere disponibili impianti sportivi, spazi per attività ludiche, sociali, formative e di aggregazione;
- realizzare aree verdi fruibili e connessioni pedonali accessibili;
- riorganizzare la sosta mediante parcheggi a raso e/o coperti, limitando le interferenze con i flussi della Guardia di Finanza;
- realizzare o recuperare spazi per uffici e servizi pubblici, compatibilmente con la destinazione urbanistica e con il programma gestionale;
- contenere i costi di gestione e manutenzione, perseguendo elevata efficienza energetica e resilienza climatica;
- garantire autonomia funzionale, sicurezza degli accessi e separazione fisica e impiantistica dalla restante parte del compendio.

Ambito	Obiettivo	Indicatore preliminare
Funzionalità	Spazi flessibili, chiari e facilmente gestibili	Programma funzionale condiviso e percorsi separati
Accessibilità	Fruibilità universale degli spazi	Percorsi continui, rampe/ascensori ove necessari, servizi accessibili
Sport	Recupero e adeguamento degli impianti	Conformità alle norme tecniche e di sicurezza applicabili
Energia	Riduzione dei consumi e uso di fonti rinnovabili	Prestazioni da definire nel DIP/PFTE in coerenza con norme e CAM

Ambito	Obiettivo	Indicatore preliminare
Ambiente	Riduzione consumo di suolo e valorizzazione del verde	Prevalenza di recupero, superfici drenanti, gestione acque meteoriche
Gestione	Contenimento dei costi del ciclo di vita	Piano manutentivo e stima OPEX
Sicurezza	Separazione da area militare e controllo accessi	Perimetri, varchi e impianti autonomi

STATO DEI LUOGHI E CRITICITÀ

Sulla base della sola documentazione disponibile non è possibile attestare lo stato strutturale, impiantistico, ambientale e manutentivo dei manufatti. Prima della progettazione devono essere eseguiti rilievi, indagini e verifiche multidisciplinari.

Elemento	Criticità potenziale	Verifica richiesta
Fabbricati esistenti	degrado, vulnerabilità sismica, presenza di materiali pericolosi	rilievo geometrico, materico, strutturale e impiantistico
Impianti sportivi	obsolescenza, non conformità, drenaggio e illuminazione	rilievo specialistico e verifica norme CONI/Federazioni
Muro e recinzioni	interferenza con apertura alla città e sicurezza militare	studio varchi, separazioni e controllo accessi
Sottoservizi	assenza di reti autonome e interferenze	mappatura, videoispezioni e rilievo georadar
Suolo e sottosuolo	possibili contaminazioni o materiali di riporto	indagini ambientali e geotecniche
Amianto e rifiuti	possibile presenza in coperture e impianti	censimento MCA e piano di gestione
Verde	stato fitosanitario e interferenze	censimento vegetazionale e VTA ove necessaria
Acque meteoriche	impermeabilizzazione e allagamenti	studio idraulico e soluzioni di drenaggio urbano sostenibile

VINCOLI, AUTORIZZAZIONI E INDAGINI

Materia	Ente competente	Atto/parere	Stato
Disponibilità demaniale	Agenzia del Demanio / Guardia di Finanza	atto di disponibilità e perimetrazione	da acquisire
Urbanistica	Comune – Ufficio urbanistica	attestazione di conformità / eventuale variante	da acquisire
Paesaggio	Comune/Regione/Soprintendenza, secondo competenza	autorizzazione paesaggistica	da verificare
Beni culturali	Soprintendenza ABAP	verifica interesse culturale e autorizzazioni	da verificare

Materia	Ente competente	Atto/parere	Stato
Archeologia	Soprintendenza ABAP	verifica preventiva interesse archeologico	da valutare
Ambiente	Enti competenti	screening VIA/VAS o esclusione motivata	da verificare
Prevenzione incendi	Comando VVF	valutazione progetto e SCIA	da acquisire
Sport	CONI/Federazioni	pareri e omologazioni se richiesti	da definire
Viabilità	Comune/enti proprietari strade	pareri accessi e traffico	da acquisire
ASL	ASL competente	pareri igienico-sanitari ove dovuti	da acquisire

Piano minimo delle indagini

- rilievo topografico plano-altimetrico georiferito e rilievo laser scanner/fotogrammetrico dei manufatti;
- rilievo catastale e ricognizione dei confini, delle servitù e dei sottoservizi;
- indagini geologiche, geotecniche, sismiche e idrogeologiche;
- indagini strutturali e prove sui materiali degli edifici da recuperare;
- censimento amianto, sostanze pericolose e rifiuti presenti;
- caratterizzazione ambientale del suolo, ove motivata dalla storia d'uso;
- verifica impiantistica e mappatura delle reti;
- censimento e valutazione fitostatica delle alberature;
- rilievo del traffico e studio degli accessi e della sosta;
- diagnosi energetica dei manufatti da conservare.

Valutazione della sostenibilità secondo i principi Environment Social Governance (ESG)

Tra i principali obiettivi dello scrivente Ente vi è quello di raggiungere, attraverso i propri interventi, elevati livelli di qualità architettonica e urbana, intraprendendo azioni concrete rivolte alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance (ESG).

L'intervento in oggetto si configura con un importante opera di rigenerazione del patrimonio storico esistente che ha come principale intento quello di contribuire alla riqualificazione urbana di una parte di tessuto urbano attualmente non utilizzato e dismesso, nonché allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale dell'ambiente urbano attraverso una gestione sostenibile ed efficiente dell'intero processo edilizio.

In maniera più ampia l'intervento dovrà perseguire le seguenti azioni rivolte ad obiettivi ESG:

- contribuire al raggiungimento della neutralità climatica del 2050 realizzando gli obiettivi del Green Deal Europeo;
- integrare tecnologie edilizie ed impiantistiche efficienti e all'avanguardia;

- produrre vantaggi sociali per gli utilizzatori del bene e per i cittadini;
- comportare risparmi economici per la spesa pubblica;
 - assicurare una gestione del bene coerente con le attese, attraverso un controllo della modalità di utilizzo del bene anche in fase di gestione;
 - aumentare la professionalità dei soggetti coinvolti nei processi edilizi;
 - contribuire ad una maggiore consapevolezza nei soggetti coinvolti nella filiera dell'edilizia pubblica;
 - garantire l'aderenza ai principi del Green Public Procurement;
 - ottimizzazione dei tempi d'esecuzione;

È in questa ottica che la progettazione dovrà avere un consapevole e pieno controllo degli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance in tutte le fasi del processo; in particolare la progettazione dell'opera dovrà essere rivolta al raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetico-ambientale ad ogni scala di intervento: territoriale urbanistico, singolo edificio, prodotti da costruzione.

Centrale appare l'obiettivo rivolto al risparmio energetico, orientato alla riduzione del consumo di combustibili, con conseguente riduzione dei costi di approvvigionamento, sia della riduzione delle emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, primo fra tutti il biossido di carbonio (CO₂), e quindi con conseguenti benefici per l'ambiente; esso contribuirà sensibilmente alla riduzione dei costi sostenuti per la conduzione degli immobili da esse gestiti, costi in cui una voce non trascurabile è rappresentata dalle forniture di energia e combustibili.

Particolare attenzione andrà posta sul tema della valutazione del ciclo di vita dell'intero processo edilizio. L'obiettivo da perseguire sarà quello di una progettazione a basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita, ovvero con un controllo attento e costante delle ricadute sull'ambiente derivate dalla costruzione, gestione, uso degli immobili, fino alla demolizione a fine vita utile. Tali ricadute andranno valutate in fase di progettazione.

La progettazione dovrà, inoltre, essere finalizzata ad aumentare la resilienza dell'immobile ai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alle ondate di calore e ai fenomeni di precipitazioni estreme e di siccità attraverso la realizzazione di interventi specifici considerando scenari di proiezioni climatiche di almeno 30 anni.

In questi ambiti si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- realizzazione di spazi verdi in ambito urbano;
- utilizzo di materiali riflettenti/basso assorbimento di calore, per utilizzi orizzontali e verticali;
- promuovere l'integrazione di soluzioni green quali tetti giardino e pareti verdi, boschi, verticali, barriere alberate ombreggianti, sistemi di coibentazione e ventilazione naturale, tetti freddi e tetti ventilati, ecc.;
- creazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con depurazione e accumulo, finalizzato al riciclo per usi non umani;
- interventi finalizzati al riciclo e riutilizzo delle acque reflue depurate;
- creazione di aree pedonali, parcheggi, punti di aggregazione umana, bordi stradali, percorsi, ecc., con la rimozione della pavimentazione esistente e il ripristino della permeabilità del suolo;
- sperimentazione sugli spazi pubblici di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile.

Recepimento dei Criteri ambientali minimi

Il Comune di San Giorgio a Cremano concorre al conseguimento degli obiettivi ambientali del Piano d'azione nazionale per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione (PAN GPP), aggiornato con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 3 agosto 2023, mediante l'applicazione dell'articolo 57, comma 2, del decreto legislativo n. 36/2023 e dei pertinenti criteri ambientali minimi vigenti.

In ossequio agli articoli 34 e 71 del D. Lgs 18 Aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante del Capitolato Tecnico Prestazionale i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente e applicabili al progetto affidato.

L'affidatario dovrà porre in essere tutte le attività progettuali e documentali necessarie a garantire il rispetto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali dei CAM applicabili, nonché degli eventuali criteri premianti assunti in sede di affidamento, ai sensi dell'articolo 57, comma 2, del decreto legislativo n. 36/2023. La disciplina CAM applicabile al servizio di progettazione e ai successivi lavori è costituita dal decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica 24 novembre 2025, recante «Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi», entrato in vigore il 1° febbraio 2026, fermo restando il regime transitorio di cui all'articolo 2 del decreto.

Nell'applicazione dei criteri ambientali minimi restano ferme le disposizioni legislative e regolamentari più restrittive, le prescrizioni derivanti dagli strumenti urbanistici e paesaggistici, nonché i pareri, le autorizzazioni e le condizioni impartite dalle amministrazioni competenti.

Si precisa che la scelta dei requisiti ambientali minimi da adottare è demandata unicamente all'Aggiudicatario che redigerà un'apposita relazione tecnica, comprensiva degli allegati grafici in cui vengano esplicitate:

- le tematiche di impatto ambientale e sulla riduzione dei consumi relative al progetto;
- le modalità di selezione dei CAM da recepire nell'attività di progettazione;
- il confronto tra lo stato *ante operam* e *post operam* al fine di determinare l'impatto degli interventi previsti e i risultati raggiungibili;
- la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi) in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche ed ai criteri premianti;
- gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

Al fine di agevolare l'attività di verifica da parte della Stazione Appaltante della conformità alle caratteristiche ambientali minime richieste, e di quelle migliorative offerte, oltre alla relazione appena descritta, l'Aggiudicatario dovrà sviluppare nei contenuti e dettagliare le modalità di attuazione e quelle di verifica, accompagnate da un cronoprogramma delle attività di misurazione, monitoraggio, verifica e rendicontazione dei livelli prestazionali raggiunti.

Metodologia BIM

Come previsto dal D.lgs. 36/2023, è necessario implementare la digitalizzazione delle informazioni relative al patrimonio gestito, tramite l'introduzione della metodologia BIM (Building Information Modeling) sia in fase di rilievo dei beni che in quella progettuale, avendo provveduto agli adempimenti preliminari previsti per le Stazioni Appaltanti dal Decreto Ministeriale 01/12/2017 n. 560, in termini di formazione del personale, fornitura di adeguati hardware e software nonché dotazione di atti organizzativi aziendali specifici per il processo BIM. A tal fine, con l'obiettivo di rendere confrontabili ed interrogabili i modelli prodotti, nonché standardizzare le procedure inerenti il processo BIM, la soluzione progettuale dovrà essere elaborata secondo le specifiche metodologiche (BIMSM) relative alle attività di rilievo (AS-IS), le specifiche metodologiche (BIMSM) relative alle attività di PFTE, le specifiche metodologiche (BIMSM) relative alle attività di progettazione esecutiva, le specifiche metodologiche (BIMSM) relative alle attività coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, le specifiche metodologiche (BIMSM) relative alle attività coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e le Linee guida di processo BIM (BIMMS) contenenti le informazioni necessarie alla definizione e gestione dell'Opera Digitale e infine la specifica operativa (BIMSO) relativa alla compilazione dell'offerta di gestione informativa (OGI) che costituirà la base per la predisposizione del Piano di Gestione Informativa (PGI) documento integrante del contratto d'appalto. La predetta documentazione BIM sarà allegata al Capitolato Tecnico Prestazionale dei servizi SIA da affidare e potrà essere soggetta a futuri aggiornamenti.

ALTERNATIVE PROGETTUALI CONSIDERATE

Le alternative sono formulate a livello preliminare e devono essere approfondite con rilievi, indagini, programma funzionale e disponibilità patrimoniale. L'alternativa zero costituisce il termine di confronto.

Alternativa 0 – Non intervento / sola messa in sicurezza

- Mantenimento dell'attuale assetto, con sole opere indispensabili di sicurezza, guardiania e manutenzione.
- assenza di nuovi servizi pubblici
- minimo investimento iniziale
- permanenza del degrado e dei costi improduttivi
- mancato raggiungimento degli obiettivi CIS

Valutazione preliminare: Non idonea a soddisfare il quadro esigenziale; utile esclusivamente come scenario di riferimento.

Alternativa 1 – Recupero conservativo diffuso

- Riutilizzo prevalente dei manufatti esistenti, recupero degli impianti sportivi, limitate demolizioni, adeguamento degli spazi aperti e dei parcheggi.
- minore produzione di rifiuti e consumo di nuovo suolo

- valorizzazione del patrimonio esistente
- rischio di costi elevati per adeguamento sismico e impiantistico
- minore flessibilità distributiva

Valutazione preliminare: Alternativa sostenibile qualora le indagini confermino adeguata recuperabilità dei fabbricati.

Alternativa 2 – Rigenerazione integrata con demolizioni selettive

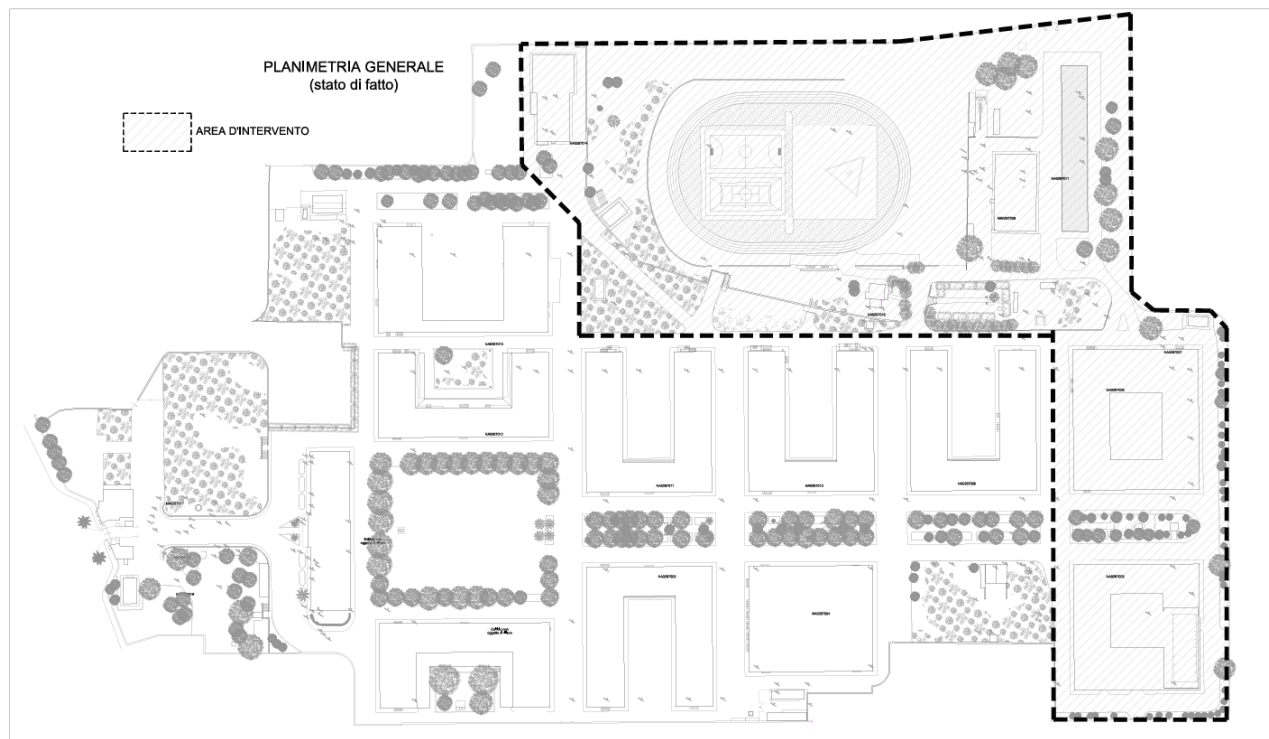
- Demolizione dei due manufatti prospicienti Via Botteghele indicati negli atti;
- realizzazione di un nuovo edificio pubblico flessibile; recupero degli impianti sportivi, e delle strutture riutilizzabili;
- parco, percorsi accessibili, parcheggi e infrastrutture autonome.
- maggiore coerenza con il programma originario
- elevata flessibilità e migliore efficienza energetica
- maggiori costi e impatti iniziali
- necessità di forte coordinamento urbanistico, paesaggistico e demaniale

Valutazione preliminare: Alternativa tendenzialmente preferibile, subordinata a indagini, titolo di disponibilità, compatibilità urbanistica e verifica del quadro economico.

Alternativa 2 per lotti – Attuazione per lotti funzionali

- Realizzazione progressiva: lotto 1 accessi, parco e sport; lotto 2 nuovo edificio/recupero fabbricati; lotto 3 teatro, parcheggi e completamenti.
- riduzione del rischio finanziario e possibilità di anticipare la fruizione
- maggiore adattabilità ai tempi della cessione demaniale
- rischio di frammentazione e maggiori costi indiretti
- necessità di assicurare autonomia e funzionalità di ciascun lotto

Valutazione preliminare: Approccio attuativo compatibile con l'Alternativa 1 o 2, da valutare nel PFTE.



VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE ALTERNATIVE

È adottata una valutazione multicriteriale preliminare su scala 1–5, dove 1 indica prestazione molto bassa e 5 prestazione molto alta. I pesi potranno essere aggiornati dall'Amministrazione prima dell'approvazione.

Criterio	Peso %	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 2 per lotti	Note
Soddisfacimento fabbisogni	20	1	3	5	4	Valutazione preliminare
Compatibilità patrimoniale/attuabilità	15	5	3	3	4	Valutazione preliminare
Compatibilità urbanistica e autorizzativa	10	5	3	3	3	Valutazione preliminare
Sostenibilità ambientale e consumo risorse	15	2	5	4	4	Valutazione preliminare
Qualità funzionale e accessibilità	15	1	3	5	4	Valutazione preliminare
Costo iniziale e rispetto finanziamento	15	5	3	3	4	Valutazione preliminare
Costi di gestione e manutenzione	10	2	3	5	4	Valutazione preliminare
Punteggio ponderato / 500	100	285	330	405	390	

La matrice orienta verso l'Alternativa 2, eventualmente attuata per lotti funzionali secondo l'Alternativa 3. Tale esito non sostituisce le verifiche tecniche ed economiche: l'Alternativa 1 dovrà restare concretamente valutabile fino all'esito delle indagini strutturali, ambientali e storico-architettoniche.

SOLUZIONE PREFERIBILE E INDIRIZZI PER IL DIP

Soluzione selezionata

Si propone di assumere quale soluzione preferibile la rigenerazione integrata con demolizioni selettive (Alternativa 2), con possibilità di articolazione in lotti funzionali. La scelta è motivata dalla maggiore capacità di soddisfare i fabbisogni pubblici, garantire flessibilità, accessibilità, efficienza energetica e autonomia funzionale rispetto alla restante area militare.

Componenti funzionali preliminary

- riqualificazione e messa a norma dell'area sportiva esistente, previa definizione delle discipline e dei livelli di omologazione;
- recupero degli edifici effettivamente riutilizzabili, ove confermato dalle indagini;
- demolizione selettiva dei manufatti non convenientemente recuperabili;
- nuovo edificio pubblico flessibile destinabile a uffici, attività sociali, formative e di interesse collettivo;
- parco pubblico, spazi ludici, percorsi pedonali e ciclabili accessibili, aree ombreggiate e attrezzate;
- parcheggi e spazi di servizio, con minimizzazione delle superfici impermeabili;
- sistemi di controllo accessi e separazione dal compendio in uso alla Guardia di Finanza;
- impianti autonomi, reti dati, illuminazione efficiente, fonti rinnovabili e gestione intelligente;
- sistemi di raccolta, laminazione e riuso delle acque meteoriche.

Prescrizioni per il successivo DIP/PFTE

- definire il programma funzionale con superfici, capienze, orari, utenze e modello gestionale;
- verificare il rapporto costi/benefici del recupero rispetto alla demolizione e ricostruzione per ciascun fabbricato;
- predisporre piano di gestione e manutenzione con stima dei costi annui;
- sviluppare almeno due configurazioni planivolumetriche nel PFTE;
- garantire completa accessibilità e orientamento inclusivo degli spazi;
- integrare CAM, analisi del ciclo di vita e strategie di adattamento climatico;
- redigere matrice autorizzativa e cronoprogramma procedurale coerente con il termine OGV;
- valutare obbligatorietà e contenuti della gestione informativa digitale ai sensi dell'art. 43 e dell'Allegato I.9 del Codice.

STIMA PRELIMINARE DEI COSTI E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Il quadro economico disponibile è derivato dalla prima ipotesi progettuale approvata in linea tecnica nel 2022 e deve essere integralmente aggiornato con prezzario vigente, nuove aliquote, spese tecniche parametrize, costi delle indagini, imprevisti, accantonamenti e oneri di gestione del finanziamento.

Voce	Importo ricognitivo
Lavorazioni e sicurezza – dato da verificare	circa € 7,0 milioni
Somme a disposizione – dato da aggiornare	circa € 2,0 milioni
Totale finanziamento CIS	€ 9.000.000,00

Il PFTE dovrà dimostrare la compatibilità della soluzione prescelta con il limite finanziario. Qualora il costo stimato ecceda le risorse disponibili, dovranno essere previste priorità, stralci funzionali autonomi o ulteriori fonti di copertura, senza comprimere sicurezza, accessibilità, indagini e adempimenti obbligatori.

Valutazione dei costi del ciclo di vita

La comparazione non deve limitarsi al costo di costruzione. Il PFTE dovrà stimare almeno: consumi energetici e idrici; manutenzione ordinaria e straordinaria; custodia e sicurezza; gestione del verde e degli impianti sportivi; pulizia; sostituzione componenti; costi del personale e ricavi o entrate da eventuali concessioni.

TEMPI DI ATTUAZIONE E RISCHI

10.1 Cronoprogramma preliminare

Fase	Durata indicativa	Condizione
Acquisizione disponibilità, quadro esigenziale e approvazione DOCFAP	1–2 mesi	atti demaniali e decisioni dell'Amministrazione
Aggiornamento DIP e affidamento progettazione	1–2 mesi	rispetto procedure e qualificazione SA
Rilievi, indagini e PFTE	3–5 mesi	accesso alle aree e coordinamento con GdF
Conferenza di servizi, verifica e approvazione PFTE	2–4 mesi	completezza dei pareri
Progetto esecutivo, verifica e gara lavori	4–6 mesi	scelta procedurale e rispetto termine OGV
Esecuzione lavori	18–30 mesi	da definire nel PFTE
Collaudi e messa in esercizio	2–4 mesi	disponibilità gestore e autorizzazioni finali

Registro preliminare dei rischi

Rischio	Probabilità	Impatto	Misura di mitigazione
Mancata o tardiva disponibilità delle aree	Alta	Molto alto	accordo formale e perimetrazione prima dell'affidamento

Non conformità urbanistica delle funzioni	Media	Alto	attestazione urbanistica ed eventuale variante
Vincolo culturale/paesaggistico più restrittivo	Media	Alto	interlocuzione preventiva con Soprintendenza
Degrado strutturale superiore alle attese	Alta	Alto	campagna indagini e confronto recupero/demolizione
Contaminazioni o amianto	Media	Alto	indagini ambientali e accantonamenti adeguati
Superamento del finanziamento	Alta	Molto alto	aggiornamento prezzi, value engineering e lotti funzionali
Ritardo nella stipula del contratto entro OGV	Alta	Molto alto	cronoprogramma vincolante e monitoraggio mensile
Assenza di modello gestionale	Media	Alto	piano di gestione prima dell'approvazione PFTE

Costi parametrici lavori

La stima del costo dell'intervento è stata effettuata sulla base delle indicazioni fornite dal' approvazione in linea tecnica di una prima ipotesi progettuale approvata con deliberazione di giunta comunale n. 7 del 13 gennaio 2021.

Considerato che la linea di finanziamento del Contratto Istituzionale di Sviluppo «Vesuvio - Pompei - Napoli» prevede, per l'intervento del Comune di San Giorgio a Cremano, un importo finanziato pari a euro 9.000.000,00, la stima degli interventi è stata rimodulata come di seguito riportato :

Demolizioni dei due manufatti prospicienti Via Botteghele

- superficie complessiva in pianta: **3.000 m²**;
- altezza: **6 m**;
- volume geometrico: $3.000 \times 6 = 18.000 \text{ m}^3$;
- incidenza dei vuoti: **30%**;
- volume convenzionale demolibile: $18.000 \times 30\% = 5.400 \text{ m}^3$;
- manufatti in numero di due: $5.400 \times 2 = 10.800 \text{ m}^3$.

Verde e parcheggi

- verde;
- irrigazione;
- viabilità carrabile;
- parcheggi;
- percorsi pedonali;
- drenaggi;
- illuminazione;
- segnaletica.

Campo sportivo

- sottofondi e drenaggi;
- pavimentazione sportiva;
- recinzioni;
- illuminazione;
- attrezzature;
- sistemazioni perimetrali;
- eventuali omologazioni.

Centro polifunzionale e/o uffici comunali

Nuova costruzione di circa 800mq. un solo livello fuori terra, con parametro di € **2.100–2.300/m²**.

Criterio utilizzato per la nuova stima

Il Prezzario Campania 2026 è il riferimento obbligatorio per le opere da realizzare nel territorio regionale..

In assenza, allo stato, di rilievi, sezioni, stratigrafie e quantità puntuali, quello seguente è quindi un **calcolo sommario parametrico derivato da aggregazioni di lavorazioni riconducibili al Prezzario Campania 2026**, da lavorazioni in corso di nuova costruzione e di rigenerazione urbana attualmente in essere sul territorio comunale e finanziate con fondi PNRR , e non da un computo metrico definitivo.

Calcolo sommario degli interventi

A. Demolizione dei due manufatti

Assunzione: superficie complessiva dei due fabbricati pari a 3.000 m² e volume convenzionale demolibile pari a 10.800 m³.

Lavorazione	Quantità	Parametro preliminare	Importo
Demolizione controllata delle strutture e tamponature	10.800 m ³	€ 30,50/m ³	€ 329.400
Cernita, selezione e separazione dei materiali	10.800 m ³	€ 10,00/m ³	€ 86.400
Carico e movimentazione interna	10.800 m ³	€ 7,00/m ³	€ 54.000
Trasporto agli impianti autorizzati	10.800 m ³	€ 12,00/m ³	€ 129.600
Campionamenti, analisi e caratterizzazione	a corpo	—	€ 15.000
Totale demolizioni e rifiuti			€ 614.400

Arrotondamento DOCFAP:

€ 615.000,00

Il conferimento dovrà essere ricalcolato nel PFTE distinguendo almeno calcestruzzo, laterizi, materiali misti, metalli, legno, vetro, terre e materiali eventualmente pericolosi.

B. Bonifica e messa in sicurezza

Intervento	Importo
Indagini ambientali preliminari e caratterizzazione	€ 10.000
Rimozione di materiali abbandonati e vegetazione infestante	€ 15.000
Messa in sicurezza, recinzioni e protezioni provvisorie	€ 20.000
Bonifiche localizzate e lavorazioni impreviste	€ 15.000
Totale	€ 60.000

L'importo non comprende eventuali bonifiche da amianto o terreni contaminati, da valutare separatamente dopo le indagini.

C. Separazione dalla porzione della Guardia di Finanza

Stima preliminare comprensiva di:

- recinzioni definitive;
- cancelli e accessi separati;
- muri o setti divisorii;
- separazione delle reti;
- adeguamento dei percorsi;
- sistemi di controllo degli accessi.

Importo parametrico: € 200.000,00

D. Verde, viabilità e parcheggi

In mancanza di una planimetria di ripartizione, si propone la seguente suddivisione preliminare dei 18.000 m²:

- verde pubblico e verde attrezzato: **10.000 m²**;
- parcheggi e viabilità carrabile: **5.000 m²**;
- percorsi pedonali e piazzole: **3.000 m²**.

Intervento	Quantità	Parametro	Importo
Verde pubblico, preparazione terreno, prato, arbusti e alberature	10.000 m ²	€ 65,00/m ²	€ 650.000
Impianto di irrigazione e opere accessorie	10.000 m ²	€ 20,00/m ²	€ 200.000
Parcheggi e viabilità drenante, completi di sottofondi	5.000 m ²	€ 180,00/m ²	€ 900.000
Percorsi pedonali e piazzole	3.000 m ²	€ 130,00/m ²	€ 390.000
Raccolta e regimentazione delle acque meteoriche	a corpo	—	€ 250.000
Totale			€ 2.390.000

E. Campo multidisciplinare all'aperto

Intervento	Quantità	Importo
Scavi, sottofondi, stabilizzati e drenaggi	4.500 m ²	€ 360.000
Massetto e pavimentazione sportiva	4.500 m ²	€ 450.000
Recinzioni e cancelli	a corpo	€ 130.000

Intervento	Quantità	Importo
Impianto di illuminazione sportiva	a corpo	€ 160.000
Attrezzature sportive e segnature	a corpo	€ 80.000
Sistemazioni perimetrali e predisposizioni a corpo		€ 60.000
Totale		€ 1.240.000

Parametro medio complessivo:

$$€ 1.240.000 \div 4.500 = \text{circa } € 275,56/\text{m}^2.$$

H. Centro polifunzionale e uffici comunali

Intervento	Quantità	Parametro	Importo
Nuova costruzione di fabbricato	800 m ²	€ 2.200,00/m ²	€ 1.760.000

Il valore comprende preliminarmente:

- opere preliminari, allestimento del cantiere, tracciamenti e movimenti di terra;
- scavi, rinterri, sottofondi e sistemazione del piano di posa;
- opere di fondazione e strutture portanti, complete di solai, scale e opere strutturali accessorie;
- tamponamenti esterni, partizioni interne e opere murarie;
- copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni e sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- involucro edilizio ad alte prestazioni energetiche, comprensivo di isolamento termico, facciate e serramenti esterni;
- pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, intonaci, tinteggiature e finiture interne;
- impianti elettrici, illuminazione ordinaria e di emergenza, trasmissione dati, antintrusione e impianti speciali;
- impianti di climatizzazione, ventilazione, produzione di acqua calda sanitaria e regolazione;
- impianti idrico-sanitari e reti di scarico;
- servizi igienici, compresi quelli accessibili;
- impianti e opere per la prevenzione incendi, compartimentazioni, vie di esodo e presidi di sicurezza;
- opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la piena accessibilità degli spazi;
- sistemi per il contenimento dei consumi energetici e l'impiego di fonti rinnovabili;
- eventuale impianto fotovoltaico e relative predisposizioni;
- sistemazioni esterne strettamente pertinenti al fabbricato, collegamenti ai sottoservizi e allacciamenti interni al lotto;
- opere di completamento, finiture e dotazioni fisse necessarie alla destinazione d'uso a centro polifunzionale e uffici comunali.

La stima è stata determinata applicando alla superficie lorda prevista, pari a circa 800 m², un costo parametrico di € 2.200,00/m², per un importo complessivo preliminare di € 1.760.000,00. Il parametro comprende le opere edilizie, strutturali e impiantistiche necessarie alla realizzazione di un fabbricato completo e funzionale, inclusi involucro ad alte prestazioni energetiche, finiture, impianti tecnologici e speciali, opere antincendio, accessibilità, fonti rinnovabili e sistemazioni pertinenti strettamente connesse all'edificio. Restano escluse le opere di urbanizzazione generale, le sistemazioni esterne estese all'intero comparto, gli arredi mobili e gli eventuali costi derivanti da particolari condizioni geotecniche, bonifiche o opere speciali di fondazione.

Reti tecnologiche

Intervento	Importo
Rete idrica e antincendio esterna	€ 70.000
Rete fognaria nera	€ 50.000
Rete meteorica e pozzetti	€ 70.000
Cavidotti elettrici e telecomunicazioni	€ 60.000
Allacciamenti e opere puntuali	€ 10.000
Totale	€ 260.000

L. Illuminazione esterna e videosorveglianza

Intervento	Importo
Illuminazione esterna, pali, apparecchi e quadri	€ 210.000
Videosorveglianza e controllo accessi	€ 54.500
Totale	€ 264.500

M. Arredi urbani e attrezzature

Panchine, cestini, portabiciclette, dissuasori, segnaletica, fontanelle, attrezzature ludiche e accessori:

€ 150.013,71

4. Riepilogo generale dei lavori

Categoria	Importo
Demolizione, selezione e gestione rifiuti	€ 615.000
Bonifica e messa in sicurezza	€ 60.000
Separazione dalla Guardia di Finanza	€ 200.000
Verde, parcheggi, percorsi e drenaggi	€ 2.390.000
Campo multidisciplinare	€ 1.240.000
Centro polifunzionale e uffici	€ 1.760.000
Reti tecnologiche	€ 260.000
Illuminazione e videosorveglianza	€ 264.500
Arredi e attrezzature	€ 150.013,71
Totale lavori, esclusa sicurezza	€ 6.939.513,71

Categoria	Importo
Costi della sicurezza preliminari, circa 0.5 %	€ 35.068,85
Totale lavori e sicurezza	€ 6.974.582,56

La stima sommaria dell'intervento è stata determinata, ai sensi dell'articolo 2 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, mediante l'impiego di costi parametrici derivati dall'aggregazione di lavorazioni analoghe contemplate nel Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania per l'anno 2026 e da lavorazioni in corso di nuova costruzione e di rigenerazione urbana attualmente in essere sul territorio comunale e finanziate con fondi PNRR.

Le categorie di intervento sono state stimate separatamente in funzione della relativa natura edilizia, impiantistica, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, evitando l'applicazione di parametri unitari indistinti a lavorazioni aventi caratteristiche e strutture di costo differenti.

Sulla base delle superfici e delle consistenze attualmente disponibili, l'importo complessivo dei lavori, comprensivo della stima preliminare dei costi della sicurezza, è quantificato in arrotondati **€ 6.974.582,56**, mentre il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle somme a disposizione dell'Amministrazione, è preliminarmente stimato in € 9.000.000,00.

La predetta quantificazione presenta carattere esclusivamente preliminare e non costituisce computo metrico estimativo. Essa dovrà essere verificata e aggiornata nel PFTE sulla base del rilievo geometrico e materico, delle indagini strutturali, geologiche e ambientali, della caratterizzazione dei rifiuti, della definizione delle superfici destinate alle singole funzioni e delle soluzioni progettuali approvate.

Il progettista dovrà redigere il computo metrico estimativo applicando puntualmente le voci del Prezzario Regione Campania vigente e, per le lavorazioni non direttamente riconducibili a esso, specifiche analisi dei prezzi conformi all'articolo 41 del D.Lgs. 36/2023 e all'Allegato I.14, esplicitando quantità, incidenza della manodopera, costi della sicurezza, spese generali e utile d'impresa.

Restano escluse dalla presente stima le eventuali opere di bonifica da materiali contenenti amianto, la bonifica di terreni contaminati, gli interventi di adeguamento sismico generalizzato, che potranno essere valorizzati soltanto a seguito della conferma della loro effettiva previsione.

Si riporta di seguito il Quadro Economico dell'intervento.

QUADRO ECONOMICO	
A) IMPORTO A BASE D'ASTA	€ 6 939 513,71
<i>A1) Importo per l'esecuzione delle lavorazioni a corpo</i>	<i>€ 6 974 582,56</i>
A2) Costo per l'attuazione dei piani di sicurezza	€ 35 068,85
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 2 025 417,44
B1) Rilievi, accertamenti, indagini. Allacciamenti ai pubblici servizi (0,2% di A)	€ 13 879,03
B2) Imprevisti e arrotondamenti	€ 116 424,27
B3) Accantonamento per incentivo al personale dipendente per funzioni tecniche (1,0% di A)	€ 69 395,14
B4) Spese tecniche relative alla progettazione fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva esterna. Spese tecniche relative al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori e contabilità, assistenza alla direzione lavori. Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, per collaudi tecnico-amministrativo, statico e specialistici	€ 717 452,45
B5) I.V.A. sui lavori (10% di A)	€ 697 458,26
B6) Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza (4% di B.4)	€ 28 698,10
B7) I.V.A. su spese tecniche e CNPAIA (22% di B.4+B.6)	€ 164 153,12
B8) Oneri di discarica autorizzata, incluso maggiorazione e IVA al 22%	€ 217 957,08
Sommano	€ 2 025 417,44
	€ 9 000 000,00

Importi servizi tecnici

Si evidenzia che l'importo complessivo che sarà posto a base di gara comprende le seguenti prestazioni accessorie che sono tutte comprese nella corrispondente voce per spese tecniche indicate nelle somme a disposizione:

1. tutte le attività che il progettista riterrà necessarie per ulteriori rilievi delle strutture e degli impianti, ulteriori prove e sondaggi, rilievo e verifica dello stato di fatto sia delle opere strutturali esistenti che della situazione circostante, verifica della dotazione impiantistica presso le centrali tecnologiche e qualunque altra prova, verifica, ispezione o attività necessaria volta a conoscere lo stato di fatto;
2. la redazione di tutte le relazioni necessarie per il completamento dei progetti in relazione alle disposizioni legislative nazionali e locali (impianti elettrici, impianti termici, ecc.) ed in relazione alla tipologia di intervento;

3. la redazione di tutti gli atti ed elaborati necessari per acquisire le autorizzazioni, pareri e quant'altro previsto dalle leggi nazionali e/o locali vigenti (redazione del progetto per la richiesta del parere preventivo di conformità di prevenzione incendi al Comando provinciale dei VV. FF., etc...);
4. la redazione delle certificazioni / dichiarazioni necessarie per la richiesta del Certificato di Prevenzione Incendi, dell'agibilità e di tutti i documenti richiesti dagli enti gestori di servizi per rilasciare le autorizzazioni propedeutiche all'avvio dell'attività;
5. l'assistenza alle prove di collaudo e alla redazione dei verbali/certificati sui lavori e verifica durante i lavori;
6. l'assistenza alla predisposizione dei documenti da produrre per le richieste delle autorizzazioni;
7. la verifica e l'attività di collaborazione con il Responsabile Unico del Progetto per le attività di validazione delle varie fasi progettuali;
8. l'assistenza alla redazione della relazione, a fine lavori, con la descrizione delle prestazioni impiantistiche ottenute in relazione agli obiettivi progettuali, con l'elencazione delle dichiarazioni/certificazioni predisposte dalle imprese e dal direttore dei lavori, con la descrizione del nome commerciale dei materiali impiegati ed il nominativo del relativo fornitore completo di indirizzo;
9. l'assistenza ai collaudi;
10. l'attività di aggiornamento catastale;
11. il rilievo e restituzione grafica di qualunque infrastruttura di servizio e/o rete tecnologica interessata dalla progettazione e dall'effettiva esecuzione.

Si riporta a seguire il Calcolo del corrispettivo dei servizi tecnici



Calcolo Compensi D.lgs 36/2023

PFTE e con affidamento opzionale della Direzione Lavori per
“Lavori adeguamento funzionale caserma ex Cavalieri”

CALCOLO DEI COMPENSI

I compensi sono calcolati sulla base del D. lgs. 36 del 3/9/2023 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”.

INSERIRE I VALORI DI RIFERIMENTO A BASE DEL CALCOLO:			Lavori in Appalto Integrato?		SI	Richiesta progettazione BIM?		SI	Percentuale spese per Importi >		5,00%	
Editare SOLO le celle in AZZURRO			Categorie									
Moduli di compilazione: - Inserire il valore delle opere per ciascuna categoria - Scegliere l'identificazione delle opere che determina il grado di complessità G - Digitare "X" sull'apposita colonna per indicare la prestazione delle righe per tutte le categorie di opere - In alternativa digitare "C" per ciascuna prestazione o per ciascuna categoria - Inserire eventuali opere e conto applicato nell'ultima tabella			Edilizia	Strutture	Impianti 1	Impianti 2	Impianti 3	Veicoli	Idraulica	T.I.C.	Per la gestione, Ambiente, Manutenzione, zone, Aggregati	Territorio e Urbanistica
V	Valore opera	Importo complessivo opere: 16335513,71	3.998.000,00	1.842.983,05	1.998.530,66							
P	Parametro base		5,2870%	6,1174%	6,8342%	0	0	0	0	0	0	0
Identificazione delle opere <i>(per la descrizione dettagliata vedere Tabella 27)</i>			Edilizia E03 Spese in base a Roma 01/01 E04 Spese in base a Roma 01/01	Strutture S03 Spese in base a Roma 01/01 S04 Spese in base a Roma 01/01	Impianti 1 I03 Spese in base a Roma 01/01 I04 Spese in base a Roma 01/01	Impianti 2 I05 Spese in base a Roma 01/01 I06 Spese in base a Roma 01/01	Impianti 3 I07 Spese in base a Roma 01/01 I08 Spese in base a Roma 01/01	Veicoli V03 Spese in base a Roma 01/01 V04 Spese in base a Roma 01/01	Idraulica I09 Spese in base a Roma 01/01 I10 Spese in base a Roma 01/01	T.I.C. T03 Spese in base a Roma 01/01 T04 Spese in base a Roma 01/01	Per la gestione, Ambiente, Manutenzione, zone, Aggregati	Territorio e Urbanistica
G	Grado di complessità della prestazione (vedere Tabella 27)		0,35	0,35	1,15	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

b.II) PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA (EX PROGETTO DEFINITIVO)												
PAGINA 3	03.01	Rilevazioni generali e tecniche, Elaborazioni grafiche, Calcolo delle strutture e dei impianti, Esecuzione delle opere e della manutenzione delle opere e della manutenzione delle opere	X	0,230	0,190	0,160	0,130	0,100	0,070	0,040	0,010	0,000
	03.02	Rilevazioni dei manufatti	X	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
	03.03	Disegnare descrittiva e progettuale	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.04	Piani e particolari d'esecuzione	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.05	Elaborazione di progetti e documenti tecnici, Computo metrico estimativo, Ordine di lavoro	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.06	Studio di insediamento urbanistico	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.07	Rilevazioni metriche	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.08	ALIBUOTA STRALCIATA DAL D.L. 34/2023 - ALL. 1.3	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.09	Rilevazioni geotecniche	X	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
	03.10	Rilevazioni idrauliche	X	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
	03.11	Rilevazioni idrologiche	X	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
	03.12	Rilevazioni sismiche e sismologiche	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.13	Rilevazioni geologiche	X	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044
		(1-Per valori inferiori di spesa per interpolazione lineare)		0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044
		(2-Per valori superiori di spesa per interpolazione lineare)		0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044
		(3-Per valori superiori di spesa per interpolazione lineare)		0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044	0,044
	03.14	Analisi statica critica e rilevazioni sulla struttura esistente	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.15	Rilevazioni sulla integrità del materiale della struttura per edifici esistenti	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.16	Verifica statica della struttura esistente in individuazione delle carenze strutturali	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.17	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni progettuali	X	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
	03.18	Elaborati di progettazione anticondita (d.m. 16/02/1992)	X	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
	03.19	Rilevazioni e progettazione (d.m. 42/2004)	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.20	Elaborati e rilevazioni per requisiti speciali (Legge 447/1995 - d.m. 112/197)	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.21	Rilevazioni e progettazione (Legge 109/1996 - m.1)	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.22	Progettazione e rilevazioni (Legge 109/1996 - m.1) - Edifici esistenti, strutture esistenti	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.23	Acquisizione delle prime indicazioni e proiettabilità per la redazione del PSC	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.24	Studio di impatto ambientale e di fattibilità ambientale (VA-VAS - AA)	X	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
		(Sull'occasione fine a)		15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
		(Sull'occasione fine a)		15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
	03.25	Piani di monitoraggio ambientale	X	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
		(Sull'occasione fine a)		15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
	03.26	Supporto al RUP: supervisione e coordinamento delle opere, del	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.27	Supporto RUP: verifica delle opere, del	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.03	Computo metrico estimativo, Ordine economico, Elenco prezzi e preventivo analitico, Ordine dell'incidenza per controllo delle quantità di materiale - AL 50: CONIL PE	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, convenzione - AL 50: CONIL PE	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.05	Piani di manutenzione delle opere - AL 50: CONIL PE	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
	03.07	Piani di Sicurezza - Coordinamento - AL 50: CONIL PE	X	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
Totale Incidenza (calcolare quello per prestazioni e per materiale e per opere)				0,440	0,440	0,440	0,440	0,440	0,440	0,440	0,440	0,440
Compensare il netto di spesa e di costi CRPAA				0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
COMPENSO AL NETTO DELLE SPESE (b.I - b.II)				0,420	0,420	0,420	0,420	0,420	0,420	0,420	0,420	0,420



A	Compenso base PFTE		248 796,59 €
B	Incremento adozione Metodologia BIM	10%	24 879,66 €
C	Totale compenso		273 676,25 €
D	Spese ed oneri accessori % di C	10%	27 367,62 €
E	Corrispettivo della prestazione PFTE		301 043,87 €
F	Totale con Oneri (CNPAIA +IVA)		381 964,47 €

Il RUP
Ing. Andrea Torre

Il compenso sopra riportato viene incrementato del 10%, inclusi spese generali ed utili di impresa, per un ammontare pari ad € 24.879,66 per tener conto che i servizi in oggetto dovranno essere espletati con metodologia Building information Modeling (B.I.M.), ai sensi dell'Allegato I.13, art. 2, comma 5, del D.lgs. 36/2023. Il compenso dell'attività di rilievo tiene conto di tutte le ulteriori attività di rilievo che il progettista riterrà necessarie eseguire (sulla parte architettonica, strutturale, impiantistica, etc.. dell'immobile) nel corso dell'attività di progettazione. Alla luce di ciò il compenso totale per le prestazioni professionali inerenti il progetto di fattibilità tecnico-economica (architettonico, strutturale, impiantistico, etc...), adempimenti AINOP, valutazione sostenibilità ESG, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, risulta pari ad € 301.043,87 oltre CNPAIA e IVA.

Modalità di affidamento dell'intervento

Vista la tipologia e l'importo dell'appalto da affidare si dovrà procedere: per l'affidamento dei servizi di progettazione di fattibilità tecnico-economica ed attività legata al Building Information Modeling (BIM), in applicazione dei criteri ambientali minimi di cui al **D.M. 23 giugno 2022, n. 256**, modificato dal D.M. 5 agosto 2024.e ss.mm.ii.,

Le modalità di affidamento dei servizi tecnici e dei lavori saranno definite nei successivi atti di programmazione e di gara, sulla base degli importi definitivamente determinati, dell'eventuale articolazione in lotti, delle soglie vigenti e della qualificazione posseduta dalla Stazione Appaltante. Gli affidamenti relativi alla progettazione, alla verifica, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza e al collaudo saranno valutati separatamente, nel rispetto delle incompatibilità e delle condizioni previste dal D.Lgs. n. 36/2023 e dai relativi allegati. Per i servizi di ingegneria e architettura di importo pari o superiore alla soglia prevista dalla normativa vigente sarà applicata la procedura e il criterio di aggiudicazione prescritti dal Codice.

CONCLUSIONI E PROPOSTA DEL RUP

Alla luce del quadro esigenziale e della valutazione comparativa, l'Alternativa 0 non risulta idonea. L'Alternativa 1 costituisce soluzione di riserva da verificare per i manufatti recuperabili. L'Alternativa 2, con eventuale attuazione per lotti funzionali secondo l'Alternativa 3, appare preliminarmente la soluzione più rispondente all'interesse pubblico.

Si propone pertanto all'Amministrazione di approvare il presente DOCFAP quale documento ricognitivo e di indirizzo, subordinando la conferma della soluzione preferibile all'acquisizione degli atti e delle verifiche elencate nel documento. Il successivo DIP dovrà recepire la soluzione selezionata, aggiornare il quadro economico e definire puntualmente requisiti, elaborati, tempi, verifiche, pareri e modalità di affidamento.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

(ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 36/2023)

ING. ANDREA TORRE

Allegati :

1. Relazione Illustrativa generale;
2. Schema Grafici Stato di Fatto;
3. Calcolo Parcella PFTE;
4. Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania n. 491 del 05/09/2024.