

COMUNE DI ARZACHENA

PROVINCIA SASSARI

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(DIP)

Riqualificazione del Palazzo Columbano sito in Via G. Garibaldi



Arzachena _____

1.1 Descrizione dell'immobile:

Il "Palazzo Columbano", sito nel centro storico al numero 9 del Corso Garibaldi, è una delle case nobili di Arzachena, un autentico pezzo di storia del paese.

Abitato da personaggi illustri come il Cavalier Nicolò Columbano, cognato Tenente Giorgio Sanna "Medaglia d'Oro della Grande Guerra" a cui è intitolata la via adiacente, che lo costruì negli anni 1920 per dare una nuova moderna abitazione alla famiglia.

L'immobile è stato realizzato originariamente in assenza di titoli abilitativi, essendo stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia, ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967.

Nel 1973 è stato oggetto di licenza edilizia che ha permesso la realizzazione di modifiche interne e l'ampliamento di una camera e veranda.

Risulta edificato su 3 livelli, come di seguito descritto:

- 1) piano terra al quale si accede da Corso Garibaldi posto sul lato est del fabbricato, è inoltre presente un ingresso di servizio, posto in Via Tripoli sul lato sud;
- 2) piano primo al quale si accede mediante scala interna e vano ascensore (fuori servizio);
- 3) piano seminterrato al quale si accede dalla scala ubicata nella veranda del piano terra.

Il cortile è accessibile attraverso due diversi ingressi carrabili, uno posto in Via Tenente Sanna sul lato nord e uno posto in Via Tripoli sul lato sud.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 14 Particelle 226 – 690 – 692.

La proprietà è in capo al Comune di Arzachena.

1.2 Consistenza dell'immobile:

L'immobile è edificato su tre differenti livelli.

Il piano terra, al quale si accede da Corso Garibaldi, è costituito da:

- ingresso con scala che porta al piano superiore di mq. 20;
- ampio soggiorno di mq. 40;
- sala da pranzo di mq. 25;
- vano cucina di mq. 20;
- corridoio-disimpegno di mq. 22, comprensivo di bagno di servizio, locale lavanderia e vano ascensore;
- veranda coperta di mq. 36, dove si trova la scala che porta al piano sottostante, alla quale si può accedere anche da un ingresso di servizio posto in Via Tripoli.

Il piano primo, al quale si accede da scala interna e da vano ascensore dal piano terra, è costituito da:

- vano scala di mq. 10;
- camera singola di mq. 9;
- camera doppia di mq. 17.50;
- camera doppia di mq. 17;
- camera padronale di mq. 25;
- nuova camera di mq. 19, con bagno privato di mq. 4.20;
- corridoio-disimpegno di mq. 18, comprensivo di numero 2 bagni e vano ascensore (dismesso);
- terrazzo di mq. 36.

Il piano seminterrato, al quale si accede da scala posta nella veranda coperta al piano terra, la cui superficie complessiva è di circa mq. 102, è costituito da:

- numero 5 vani accessori;
- ampio locale tecnico, dove sono situati il pozzo e la caldaia;
- veranda coperta con accesso carraio di circa mq. 50;
- ampio cortile, dal quale si può accedere da Via Tenente Sanna, dove risultano ubicati anche due locali adibiti a stalla e fienile in stato fatiscente e anche una diecina di piante da frutto.

L'immobile in questione è stato realizzato secondo le caratteristiche e i gradi di finitura adeguati all'epoca di costruzione.

Le strutture portanti sono state realizzate in cantonetti di granito, i solai in latero-cemento e travi in ferro, la copertura con tegole di tipo coppo, i tramezzi interni in mattoni forati, i pavimenti in ceramica e in alcuni ambienti in piastrelle d'epoca, i serramenti in legno, gli intonaci e le tinteggiature interne ed esterne in materiali di tipo civile.

I soffitti del soggiorno, sala da pranzo, camere da letto e vano scala sono affrescati con preziosi dipinti eseguiti negli anni 1920 da artisti toscani, raffiguranti motivi liberty e dèco.

2. Obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare, ove pertinenti i livelli di servizio da conseguire:

Obiettivi da perseguire: L'immobile oggetto di progettazione deve prevedere un consolidamento statico e verifica sismica secondo le attuali norme vigenti al fine di poterlo riqualificare all'interno dei servizi turistici del centro storico di Arzachena.

Tra gli obiettivi indicati dall'Amministrazione, oltre le opere di risanamento conservativo del Palazzo, l'utilizzo dell'edificio con servizi da destinare a mediateca e centro multimediale per l'innovazione, il turismo e la cultura nel Comune di Arzachena

Funzioni che dovranno essere svolte: implementare la fruibilità dei servizi in termini di utenza nel centro storico, la promozione del territorio e delle produzioni locali. L'accesso ai servizi dovrà essere garantito anche alle persone a ridotta mobilità. Dovrà inoltre garantire il più ampio utilizzo sia nella fruizione quotidiana che quella ad alta intensità turistica.

Livelli di servizio da conseguire: Al fine di contenere i costi fissi di gestione si ritiene necessario adottare ogni utile tecnica costruttiva compatibile con i principi DNSH, così come i consumi idrici ed elettrici, ed i costi di gestione diretti ed indiretti.

3. Requisiti tecnici di progetto che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e agli obiettivi di cui al precedente punto 2:

La proposta progettuale deve essere effettuata secondo le linee guida, in materia di progettazione infrastrutturale, adottate dall'Autorità politica delegata per il Sud e la Coesione Territoriale di concerto con Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili in attuazione dell'art. 6 -quater , comma 10, del decreto-legge n. 91 del 2017.

Il progetto dovrà essere conforme ai criteri ambientali minimi attualmente vigenti per la tipologia di intervento proposto, alle prescrizioni antincendio, ai criteri DNSH, all'efficientamento energetico e tecnologico.

Dovrà inoltre garantire il rispetto di ogni altra prescrizione di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 17 dicembre 2021.

4. Livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento1:

Livelli di progettazione: Progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Tempi di svolgimento: Entro 60/90 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione della vittoria del concorso di progettazione.

5. Elaborati grafici e descrittivi da redigere:

1. relazione generale;
2. relazione tecnica, corredata da rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
3. relazione di sostenibilità dell'opera;
4. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
5. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
6. computo estimativo dell'opera;
7. quadro economico di progetto;
8. cronoprogramma;

9. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza;

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

11. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;

6. Eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente ed alle relative prescrizioni o alle direttive delle connesse valutazioni ambientali strategiche (VAS) ove pertinenti, nonché eventuali codici di pratica progettuale, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che l'amministrazione intenda porre a base della progettazione dell'intervento, ferme restando le regole e le norme tecniche vigenti da rispettare:

Si vedano le indicazioni di cui al precedente punto 3.

7. Limiti finanziari da rispettare:

Gli atti programmatori ipotizzano un importo del finanziamento per l'esecuzione dell'intervento di € 2.100.000,00, di cui € 1.900.000,00 per lavori.

I suddetti limiti devono essere considerati indicativi e non costituiscono un vincolo progettuale.

8. Sistema di realizzazione dell'intervento, ai sensi della Parte I, Titolo IV, della Parte II, Titolo VI, Capo I e Capo VI, della Parte III e della Parte IV del Codice:

Appalto

9. Procedura di scelta del contraente, ai sensi della Parte II, Titolo III, Capo II, Titolo IV e Titolo VI Capo I e Capo VI, della Parte III e della Parte IV del Codice:

Procedura negoziata senza bando dell'articolo 1 comma 2 lettera b del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 previa consultazione di almeno dieci operatori economici (lavori di importo pari o superiore a € 1.000.000 e fino alla soglia comunitaria).

10. Criterio di aggiudicazione:

Prezzo più basso

11. Tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura:

A corpo

12. Specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) di cui all'art. 34 del decreto legislativo n. 50 del 2016, adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ora Ministero per la transizione ecologica, per quanto materialmente applicabili:

Il progetto dovrà essere conforme ai criteri ambientali minimi previsti per la tipologia d'intervento.

13. Individuazione, laddove possibile, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali:

Non sono individuabili lotti funzionali o prestazionali.

14. Indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere con adeguati dispositivi e sensoristica, anche alla luce della accreditata innovazione tecnologica di settore:

Non sono previste né ipotizzabili in esercizio opere o attività rilevanti dal punto di vista ambientale, geotecnico e strutturale.

15. Specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini:

a. del perseguimento dei requisiti di durabilità, duttilità, robustezza e resilienza delle opere:

Non è espressa alcuna specifica tecnica, se non quella relativa alla selezione di materiali che massimizzino le suddette caratteristiche.

b. della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti:

Non è espressa alcuna specifica tecnica, se non quella relativa alla selezione di materiali che massimizzino le suddette caratteristiche.