

Fondo progettazione



Agenzia per la
Coesione Territoriale



Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore 10 Pianificazione – Valorizzazione del Territorio – Leggi Speciali

Via Sant'Anna Il Tronco, Loc. Spirito Santo - 89128 - Reggio Calabria

CONCORSO DI PROGETTAZIONE a procedura aperta in due gradi



“ 'A Ciambra ”

Programma di riqualificazione e rigenerazione urbana e sociale

C.U.P. B 5 1 C 2 2 0 0 1 0 3 0 0 0 6

C.I.G. 9 3 4 1 4 4 4 3 7 4

Documento di Indirizzo alla Progettazione

(art. 23, comma 4 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 e ss.mm.ii)

Il Responsabile del Procedimento
Pianif. Terr. Giandomenico Gangemi

SOMMARIO

1	Premessa	3
2	Fonti di possibile finanziamento dell'intervento	4
3	Descrizione dell'area di intervento	4
3.1	<i>Inquadramento territoriale</i>	4
3.2	<i>Inquadramento catastale</i>	4
3.3	<i>Inquadramento urbanistico e paesaggistico</i>	5
3.4	<i>Stato di fatto</i>	6
4	Esigenze, obiettivi generali, livelli prestazionali	6
5	Requisiti tecnici e normativi	7
5.1	<i>Riferimenti normativi</i>	7
5.2	<i>Criteri generali di progettazione</i>	8
6	Livelli della progettazione da sviluppare	11
7	Costo stimato dell'intervento e limiti finanziari da rispettare nelle proposte	11
7.1	<i>Quadro economico</i>	12
8	Limitazioni e vincoli da rispettare nelle proposte ideative e nella progettazione	13

1 Premessa

Con il decreto-legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2021, n.156, articolo 12 che introduce l'articolo 6-quater al decreto legge 20 giugno 2017 n. 91, il Governo ha istituito il Fondo concorsi di progettazione e di idee per la coesione territoriale, al fine di sostenere il processo di progettazione su scala locale per favorire la partecipazione dei territori ai bandi attuativi del PNRR e della programmazione 2021-2027 dei Fondi strutturali e del Fondo per lo sviluppo e la coesione. L'Agenzia per la coesione territoriale è l'Autorità Responsabile del Fondo.

Ai sensi dell'Allegato A al DPCM del 27 dicembre 2021, la Città Metropolitana di Reggio Calabria è assegnataria di un importo pari a € 1.000.000,00. Le misure finanziate e i termini di pubblicazione e/o affidamento sono definiti all'art. 4 e al comma 2 dell'art. 5 del DPCM. In particolare, i Comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti, le Province e le Città Metropolitane devono procedere alla pubblicazione dei bandi di concorso di progettazione o di idee entro il 18 agosto 2022.

In questo contesto normativo, la Città Metropolitana, con delibera SM n. 80 del 25/07/2022, intende avvalersi dei fondi assegnati ai sensi del DPCM del 27 dicembre 2021 per avviare, tra gli altri, un concorso di progettazione a due gradi finalizzato al recupero ed alla riqualificazione di un quartiere di edilizia residenziale pubblica, localizzato in località "Ciambra" del Comune di Gioia Tauro (RC), che attualmente versa in condizioni di estremo degrado. Il caseggiato, di proprietà dell'ATERP Calabria, allo stato attuale è ridotto ad una vera e propria casba, abitata da famiglie di etnia Rom che occupano gli appartamenti vivendo in condizioni di estremo degrado igienico e sociale, circondati da montagne di rifiuti.

Il Settore 10 della Città Metropolitana di Reggio Calabria ha pertanto elaborato un **Documento d'Indirizzo alla Progettazione (DIP)** relativo alla proposta progettuale denominata "*A Ciambra, un'altra storia è possibile! Programma di riqualificazione, rigenerazione e infrastrutturazione urbana e sociale*", per un importo di complessivi € 14.873.493,84.

Il **Documento di Indirizzo alla Progettazione** contiene le indicazioni e le specifiche prescrizioni che dovranno essere soddisfatte nella fase di redazione e proposizione dell'idea progettuale nel 1° grado, e della progettazione dell'intervento in oggetto da proporre nel 2° grado, nei suoi diversi livelli di approfondimento, sulla base delle esigenze e dei fabbisogni indicati dalla Città Metropolitana. Il DIP indica inoltre le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione, ai sensi dell'art. 23, comma 4, del D. Lgs. 50/2016.

La finalità della presente procedura di concorso di progettazione a due gradi, ai sensi dell'art. 154 del medesimo D.Lgs., è quella di acquisire, da parte del concorrente vincitore, purché in possesso dei requisiti richiesti, il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dell'intervento.

Il PFTE richiesto dovrà risultare conforme alle *Linee Guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica – della Città Metropolitana di Reggio Calabria* o, in alternativa, alle *Linee Guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC – MIMS (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108)*.

L'Amministrazione si riserva la possibilità, nel caso siano reperite le somme necessarie alla realizzazione dell'intervento, di affidare le successive fasi di approfondimento progettuale (definitivo ed esecutivo), la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza, allo stesso operatore economico.

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 31 del Codice, è il *Pianif. Terr. Giandomenico Gangemi* - email: *giandomenico.gangemi@cittametropolitana.rc.it* - tel. *0965/498364*.

2 Fonti di possibile finanziamento dell'intervento

Nell'ambito del PNRR, l'intervento si ascrive in maniera ottimale nella *Missione 5: Inclusione e Coesione - Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore - Investimento 2.3 Programma Innovativo della qualità dell'abitare*, il cui obiettivo è quello di costruire nuovi alloggi pubblici, riducendo le difficoltà abitative, riqualificando le aree degradate e puntando alla sostenibilità e all'innovazione verde.

L'investimento si articola in due linee di intervento, da realizzare senza consumo di nuovo suolo: (i) riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano; (ii) interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale.

La selezione delle proposte di finanziamento avverrà attraverso indicatori volti anche a valutare l'impatto ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale dei progetti.

3 Descrizione dell'area di intervento

3.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di intervento, come già descritto in precedenza, è individuata in località "Ciambra" del Comune di Gioia Tauro (RC).

L'area è planimetricamente vicina alla periferia Sud della città, ma di fatto è isolata, in quanto raggiungibile solo da una angusta strada periferica (Via Ciambra), posta a valle dell'intervento (lato Ovest), che per il tratto vicino al lotto (circa cinquecento metri) è priva di qualunque tipo di pavimentazione e di illuminazione. Lo strumento urbanistico prevede un collegamento alla città a monte del lotto (lato Est), ma la sua realizzazione, a causa della grande differenza di quota che separa il sito dalla zona posta a monte, densamente edificata, richiederebbe ingenti risorse finanziarie, fino ad oggi non disponibili.

3.2 Inquadramento catastale

L'area oggetto di intervento è individuata al Catasto dell'Agenzia delle Entrate, al foglio di mappa n. 32, particelle n. 194, 197, 683 e 718 del Comune di Gioia Tauro.

3.3 Inquadramento urbanistico e paesaggistico

Urbanisticamente l'area ricade, nel vigente Piano Strutturale Comunale, in un ambito del territorio urbanizzato individuato come "ambito di frangia" e contraddistinto con l'acronimo "TC4". Tali aree sono disciplinate dall'Art. 49 delle N.T.A. del PSC; assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968, poste ai margini della città, comprendono le zone residenziali previste dal previgente strumento urbanistico generale non ancora soggette a lottizzazione o piano attuativo e aree dello stesso tipo individuate dal piano strutturale.

Sono soggette ai seguenti parametri urbanistici:

- *indice di fabbricabilità territoriale mc./mq. $1,00 < It < 1,50$*
- *rapporto massimo di copertura mq./mq. 0,45*
- *altezza massima, mt 14,00*
- *distacco minimo dai confini mt 00,00 ovvero 5,00*
- *distacco minimo dal confine stradale mt:*
 - a) *5,00 per lato per strade con larghezza inferiore a 7,00*
 - b) *7,00 per lato per strade con larghezza compresa tra 7,00 e 15,00*
 - c) *10,00 per lato per strade di larghezza superiore a 15,00*
- *distacco tra edifici dovrà essere superiore alla metà della somma delle altezze degli edifici*
- *antistanti e, comunque, mai inferiore a 10,00*
- *standard per parcheggi di uso pubblico mq/mc 0,025*
- *larghezza minima delle strade residenziali $(1,50 + 6,00 + 1,50) = 9,00$ mt)*
- *gli edifici o parti di edifici destinati ad attività commerciali dovranno essere dotati di una superficie aggiuntiva di parcheggi per attività commerciali e paracommerciali*
- *gli edifici o parti di edifici destinati ad attività direzionali dovranno essere dotati di una superficie aggiuntiva di parcheggi pari al 25% della superficie di calpestio destinata alle suddette attività.*

Gli interventi sono subordinati a preventiva approvazione di strumento attuativo. Nelle aree di frangia sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alla residenza, turistiche e ricettive, uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, musei, esposizioni. Devono essere soddisfatti integralmente gli standard di cui al Dm. 1444/1968; il Comune si riserva la facoltà di richiedere quantità maggiori di spazi pubblici e di interesse comune, ferma restando la volumetria ammessa. Gli spazi pubblici, in particolare le aree di verde pubblico, devono costituire aree unitarie e per quanto possibile, continue.

L'intera area in oggetto è, inoltre, vincolata Paesaggisticamente, ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42, dichiarata di notevole interesse pubblico con **Decreto Ministeriale del 11 Ottobre 1967**, con la seguente motivazione: "*ha notevole interesse pubblico perché, costituisce un insieme paesistico veramente eccezionale, rimasto inalterato nel tempo, concorrendo a formare numerosi quadri naturali di suggestiva bellezza panoramica*".

3.4 Stato di fatto

Il complesso edilizio occupa una superficie di forma irregolare di notevoli dimensioni, circa 22.000 metri quadrati, ed è costituito da diciassette edifici per complessivi 114 alloggi, della superficie coperta di circa 4.750 metri quadrati e volume totale di circa 38.650 metri cubi, realizzati con tre diversi bienni di finanziamento della Legge 457/78 tra il 1985 e il 1993.

In particolare, i primi quattro edifici (24 alloggi), posti all'estremo Ovest del lotto, sono stati costruiti nell'anno 1985, ai sensi del 3° biennio della legge sopracitata; gli altri sono stati realizzati tra il 1988 e il 1993, ai sensi del 3° biennio, 2^a tranche, (otto edifici - 54 alloggi) e 4° biennio (cinque edifici - 36 alloggi).

Le abitazioni hanno superfici utili che variano tra 46 a 95 metri quadrati ciascuna. In particolare, quelli utilizzabili per giovani coppie e anziani (46 mq) sono 14, e le unità per famiglie più numerose (95 mq) sono 54. Le altre hanno superfici comprese tra 68 e 82 mq. Tredici fabbricati, a tre elevazioni, hanno copertura piana e tipologia in linea, e accolgono 92 alloggi, mentre i quattro edifici a due piani, dalla copertura a tetto e tipologia a schiera, accolgono 22 alloggi.

Tutti i suddetti edifici, allo stato, versano in uno stato di estremo degrado e abbandono sia per i danni e le asportazioni perpetrati da atti vandalici, sia per le occupazioni abusive operate dai ROM ancor prima dell'ultimazione dei lavori.

Inoltre, c'è da segnalare che la situazione attuale del costruito è ulteriormente aggravata dalla presenza di acque reflue tra l'estradosso delle fondazioni e l'intradosso dei solai di calpestio dei piani rialzati di tutti gli edifici in linea realizzati tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90 (9 edifici), che oltre ad aumentare il degrado delle strutture, ha causato, presumibilmente, lievi cedimenti differenziali in uno degli edifici. Nel quartiere vivono circa 50-60 famiglie con basso reddito e, presumendo che ogni nucleo sia composto da circa 4 persone, si può ipotizzare che esso sia abitato da circa 200-250 persone, molte delle quali di etnia ROM.

4 Esigenze, obiettivi generali, livelli prestazionali

Il progetto dovrà proporre una generale riqualificazione edilizia/architettonica e funzionale/sociale del contesto urbano oggetto di intervento mediante la completa demolizione e la successiva ricostruzione, per il miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti, realizzando la completa bonifica dell'area e la riqualificazione della strada di accesso, attualmente in terra battuta.

Nel progetto potranno essere proposti, nel rispetto dei limiti finanziari previsti, spazi e strutture per l'inclusione e la socializzazione, quali aree per lo sport, parchi, laboratori didattici, etc., con l'idea che riqualificare significa ristabilire quella "densità delle relazioni" spaziali, funzionali, economico-sociali e percettive.

Si tratta di avere attenzione alle pratiche d'uso della città, alle esigenze espresse dalle diverse *culture e categorie sociali* a partire dalla inderogabile necessità di garantire l'accessibilità e la percorribilità all'interno dei nuovi tessuti urbani integrandoli con la città esistente.

L'intenzione dell'Amministrazione è quella, pertanto, di perseguire e raggiungere i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;

- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano.

Gli obiettivi del progetto dovranno essere perseguiti mediante il rispetto dei seguenti criteri:

- Sostenibilità ambientale da ricercare attraverso l'adozione di tecnologie innovative finalizzate all'ottenimento dell'autonomia energetica delle singole componenti della soluzione progettuale proposta, con particolare riferimento a soluzioni mirate al generale contenimento dei consumi energetici anche con l'eventuale ricorso a fonti rinnovabili nonché all'adozione di tecnologie impiantistiche a risparmio energetico;
- Qualità e originalità della soluzione proposta con particolare attenzione alla riconoscibilità e innovazione delle soluzioni architettoniche, dei materiali, delle finiture, dell'illuminazione e delle sistemazioni esterne;
- Chiarezza ed esaustività nella rappresentazione progettuale;
- Utilizzo di materiali in tutto o in parte riciclati, naturali e/o rigenerabili, anche di provenienza locale in modo da ridurre i trasporti;
- Manutenibilità, durabilità, particolarità di materiali e componenti e controllabilità delle prestazioni nel tempo e per tutto il ciclo di vita dell'opera, con particolare riferimento a soluzioni mirate all'ottenimento dell'economicità della gestione e della manutenzione;
- Sostenibilità in termini di risparmio energetico ed idrico e riduzione delle emissioni di CO2.

Sono inoltre da privilegiare soluzioni tecniche che consentano di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione delle opere (ad esempio pre-fabbricazione, pre-assemblaggio dei componenti, etc.).

5 Requisiti tecnici e normativi

5.1 Riferimenti normativi

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, norme tecniche e regolamenti in materia di "appalti pubblici" o comunque applicabili al caso di specie.

Dovranno essere rispettate le norme e i regolamenti a livello nazionale e sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI ecc.), ma anche quanto dettato da norme e regolamenti a livello locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti, anche attraverso prescrizioni particolari.

A titolo indicativo e non esaustivo, dovranno essere rispettate:

- norme in materia di contratti pubblici;
- norme in materia urbanistica e dei beni culturali;
- normativa strutturale ed antisismica;
- norme in materia di risparmio/contenimento energetico;
- norme in materia di sostenibilità ambientale ed inquinamento;
- norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- norme in materia di sicurezza;

- norme in materia di prevenzione incendi;
- norme in materia di acustica.

Il progetto dovrà rispettare tutti gli eventuali vincoli di tutela presenti sul territorio, con particolare riferimento a quelli di tipo urbanistico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico e ai cui riferimenti normativi dovranno attenersi i progettisti incaricati.

5.2 Criteri generali di progettazione

Le costruzioni dovranno conseguire rispettare i requisiti di sicurezza nei confronti degli stati limite ultimi e di esercizio, sicurezza antincendio, durabilità e robustezza. In particolare, per durabilità, si intende la capacità della costruzione di mantenere nell'arco di vita nominale dell'opera, i livelli prestazionali per la quale è stata progettata, tenuto conto delle caratteristiche ambientali in cui si trova e del livello previsto di manutenzione.

I principali criteri guida per l'elaborazione del progetto sono di seguito sintetizzati:

- flessibilità compositiva e tipologica degli spazi abitativi, secondo una suddivisione moderna degli spazi;
- efficienza energetica mediante realizzazione di edifici "ad energia quasi zero";
- accessibilità delle parti comuni esterne ed interne garantita anche ai portatori di handicap motori ed ai disabili/anziani;
- ecosostenibilità e applicazione dei Criteri Ambientali Minimi, secondo quanto previsto dal D.M. 11/01/2017 per le specifiche tecniche degli edifici, dei componenti e del cantiere per quanto applicabili nella progettazione e nell'esecuzione dell'intervento di demolizione e nuova costruzione, nelle categorie di seguito elencate a titolo puramente indicativo:
 - Edilizia - (approvato con DM 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017);
 - Arredo urbano - (approvato con DM 5 febbraio 2015, in G.U. n. 50 del 2 marzo 2015)
 - Illuminazione pubblica (fornitura e progettazione) - (approvato con DM 27 settembre 2017, in G.U. n. 244 del 18 ottobre 2017);
 - Verde pubblico - (approvato con DM n. 63 del 10 marzo 2020, in G.U. n.90 del 4 aprile 2020).

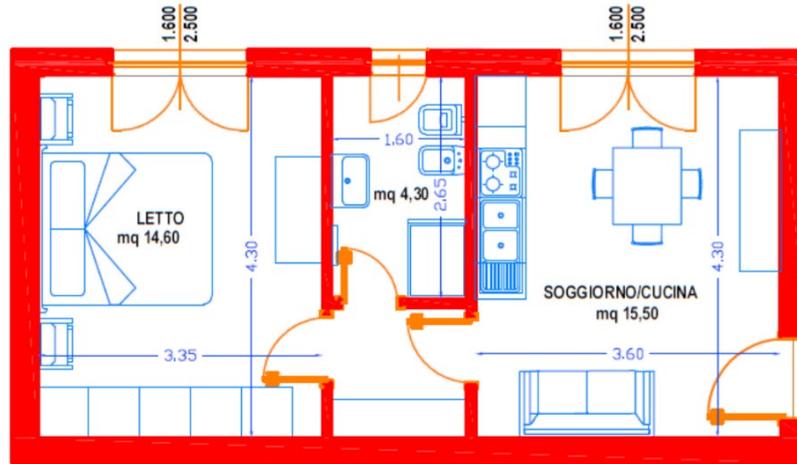
Parallelamente agli obiettivi generali sussistono alcuni fabbisogni specifici che rappresentano input del processo di progettazione.

Gli edifici dovranno avere una superficie massima che rispetti il rapporto di copertura di piano lordi, sviluppando un volume adeguato. Per la progettazione degli edifici, valutando l'opportunità di ridurre il rapporto di copertura e quindi il consumo del suolo, si ipotizza la previsione di blocchi a 3 o 4 piani di altezza. Tale scelta scaturisce anche dalla necessità di recuperare aree da destinare a spazi per la collettività. Al fine di indirizzare le progettazioni future, si è ipotizzata una previsione di n. 4 unità abitative di diversa metratura, in relazione alle varie esigenze dei nuclei familiari che dovranno usufruirne.

La rappresentazione delle seguenti tipologie ha carattere puramente indicativo e non vincolante nella redazione della progettazione. Nello specifico:

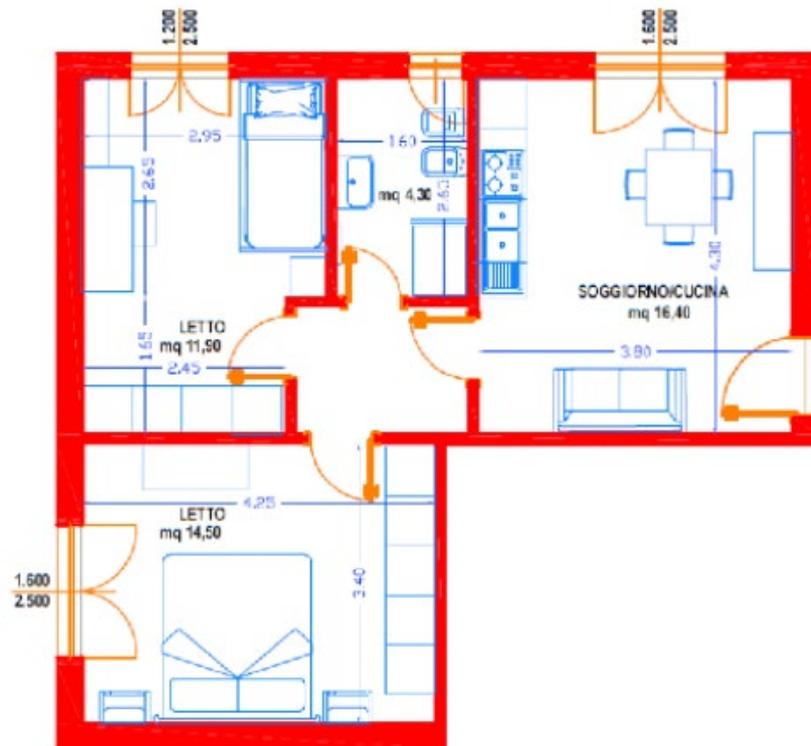
Tipologia	Mq Alloggi	Numero Alloggi	Volume lordo	Abitanti
1	46,00	25	3.450,00	50

TIPOLOGIA MQ 46,00



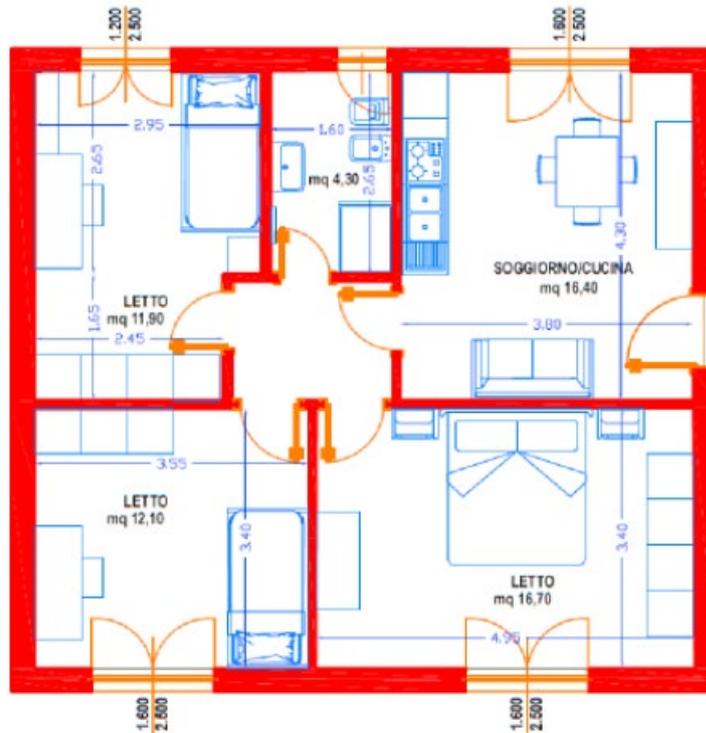
Tipologia	Mq Alloggi	Numero Alloggi	Volume lordo	Abitanti
2	60,00	30	5.400,00	90

TIPOLOGIA MQ 60,00



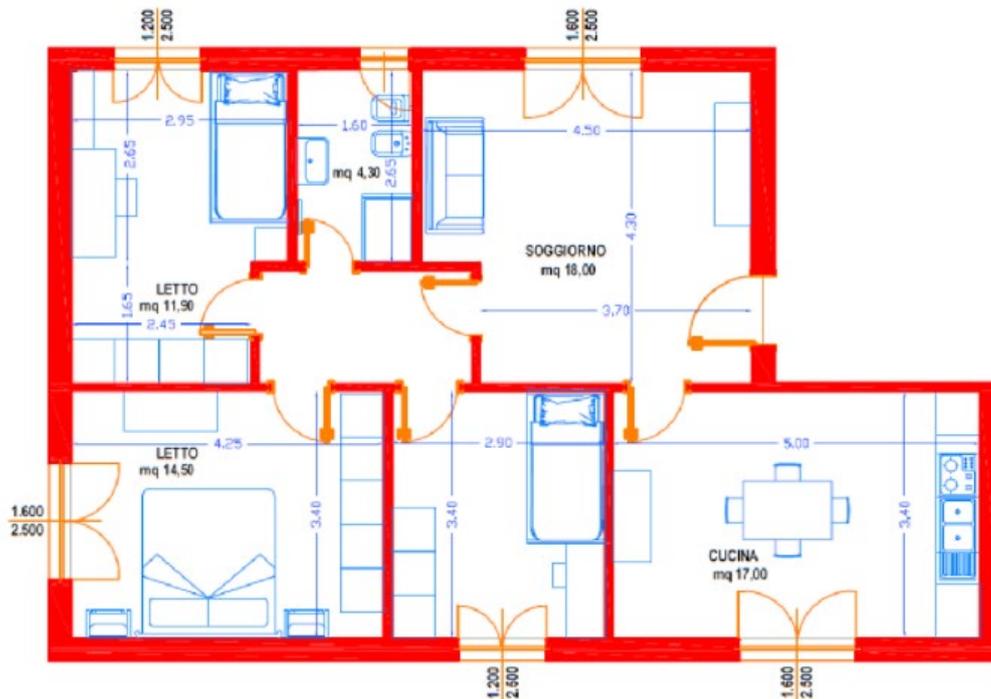
Tipologia	Mq Alloggi	Numero Alloggi	Volume lordo	Abitanti
3	75,00	20	4.500,00	80

TIPOLOGIA MQ 75,00



Tipologia	Mq Alloggi	Numero Alloggi	Volume lordo	Abitanti
4	95,00	20	5.700,00	80

TIPOLOGIA MQ 95,00



La distribuzione degli spazi dovrà trovare riscontro nel calcolo del “mq/abitante” che dovrà risultare maggiore o uguale al valore minimo di 25 mq lordi, calcolati secondo gli standard urbanistici vigenti.

In relazione alle tipologie previste in questo DIP si avrà 300 abitanti. Sarà cura dei progettisti del PTFE trovare ipotesi progettuali che possano aumentare spazi abitativi per incrementare gli abitanti, nel pieno rispetto degli indici del PSC e considerando la diminuzione del consumo del suolo.

6 Livelli della progettazione da sviluppare

Il livello da sviluppare a valle del concorso di progettazione a due gradi è il progetto di fattibilità tecnico ed Economica, redatto ai sensi e per gli effetti del combinato disposto del comma 4 dell’art. 154 e comma 6 dell’art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. sulla base dell’avvenuto svolgimento di indagini e rilievi in situ, storiche, paesaggistiche ed urbanistiche, di verifiche preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull’impatto ambientale e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; deve, altresì, ricomprendere le ulteriori valutazioni di vulnerabilità sismica, ovvero le eventuali diagnosi energetiche dell'opera in progetto, con riferimento al contenimento dei consumi energetici e alle eventuali misure per la produzione e il recupero di energia anche con riferimento all’impatto sul piano economico -finanziario dell'opera; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell’impatto ambientale, nonché i limiti di spesa, da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, nonché delle opere compensative o di mitigazione dell’impatto ambientale e sociale necessarie.

In questa fase di elaborazione (PFTE), il progettista incaricato svilupperà, nel rispetto dei contenuti del presente documento di indirizzo alla progettazione e secondo le modalità indicate, gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali. Il progetto di fattibilità dovrà consentire inoltre, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa.

7 Costo stimato dell’intervento e limiti finanziari da rispettare nelle proposte

La Città Metropolitana di Reggio Calabria - Settore 10, con la presente proposta denominata “*‘A Ciambra*” - *Programma di riqualificazione e rigenerazione urbana e sociale*”, intende avvalersi dei fondi inerenti la *Missione 5: Inclusione e Coesione - Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore - Investimento 2.3 Programma Innovativo della qualità dell'abitare*, per un importo complessivo di € 14.873.493,84.

Il costo stimato per la realizzazione dell’opera, comprensivo degli oneri di sicurezza, è di € 11.582.500,00 ed è stato quantificato sulla base del vigente prezziario regionale 2021, cui i concorrenti dovranno fare riferimento nella fase di proposizione.

Sia l’importo dei lavori, da valutare sulla base del vigente prezziario regionale 2021, che l’importo complessivo dell’intervento, costituiscono per il concorrente il limite massimo che non deve

essere superato in fase di presentazione delle proposte. Eventuali aggiornamenti del prezzario regionale costituiranno il presupposto di una successiva revisione in termini di quantificazioni dei costi dell'intervento.

7.1 Quadro economico

L'intervento prevede un importo complessivo di € 14.873.493,84, che include il costo del PFTE, il costo stimato dei lavori ed oneri di sicurezza, gli oneri di progettazione e le somme a disposizione dell'Amministrazione per IVA ed imprevisti. Tale importo costituisce il limite finanziario da rispettare nella progettazione delle opere.

Il Quadro Economico definitivo dell'intervento in oggetto, da predisporre secondo quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. 207/10, sarà elaborato in fase di redazione del Progetto Esecutivo, sulla base del Quadro Tecnico Economico di previsione, così come da quadro economico si seguito rappresentato.

QUADRO ECONOMICO			
A	LAVORI		
1	Lavori a base d'asta		€ 11.300.000,00
2	Oneri aggiuntivi per la sicurezza		€ 282.500,00
3	Importo complessivo dell'appalto		€ 11.582.500,00
B	SPESE GENERALI		
1	Spese Tecniche		
	1.1	Concorso di Idee	€ 0,00
	1.2	Studio di Fattibilità	€ 75.286,25
	1.3	Supporto al RUP	€ 66.020,25
	1.4	Progettazione definitiva, esecutiva, Direzione lavori, misure e contabilità	€ 486.465,00
	1.5	Responsabile sicurezza in fase progettuale e esecutiva	€ 78.761,00
	1.6	Relazione geologica e prove	€ 44.013,50
	1.7	Collaudatore strutturale	€ 40.538,75
	1.8	Validazione progetto	€ 37.064,00
	1.9	Collaudatore amministrativo	€ 46.330,00
	SOMMANO		€ 874.478,75
2	Incentivo art. 113 del D. Lgs n. 50 del 2016 (2%)		€ 231.650,00
3	Cassa di previdenza sulle competenze tecniche 4% (B1.1,B1.2,B1.3,B1.4,B1.5,B1.7,B1.8,B19)		€ 33.218,61
4	Cassa di previdenza sulle competenze tecniche 2% (B1.3)		€ 880,27
5	Lavori in economia per bonifica		€ 100.000,00
6	Interferenze e spese allacci ai pubblici servizi		€ 8.000,00
7	Contributo all'A.V.C.P. e SUAM (0,3%)		€ 34.747,50
8	Imprevisti, pubblicità,		€ 43.296,48
	TOTALE PARZIALE SPESE GENERALI		€ 451.792,86
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1	ESPROPRI, ACQUISIZIONI OCCUPAZIONE DI AREE		€ 645.000,00
2	* I.V.A. sui lavori (10%) (A3)		€ 1.158.250,00
3	* I.V.A. sui lavori in economia (10%) (B4)		€ 10.000,00
4	* I.V.A. sulle competenze tecniche e su Cassa di Previdenza (22%) (B1 - B3)		€ 151.472,23
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE:		€ 1.964.722,23
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO:		€ 14.873.493,84

Il concorrente potrà, nella seconda fase del concorso, rimodulare le somme a disposizione per renderle maggiormente coerenti con la proposta presentata.

8 Limitazioni e vincoli da rispettare nelle proposte ideative e nella progettazione

Nel presente paragrafo vengono riportate indicazioni, limitazioni e vincoli da tenere conto nello sviluppo della proposta di idee (1° grado) e della progettazione (2° grado).

L'intervento proposto dovrà prevedere la completa demolizione dei manufatti esistenti nell'area.

L'area su cui localizzare il complesso deve essere limitata alla superficie ricompresa nelle particelle catastali individuate al punto 3.2 del presente DIP. Non è ammessa l'occupazione di ulteriori aree.

Il complesso di immobili da realizzare dovrà rispondere ad una domanda di alloggi in grado di ospitare almeno 95 nuclei familiari, con un numero complessivo di almeno 300 abitanti. Gli alloggi dovranno avere una tipologia adatta ad ospitare da 2 a 4 persone. Dovranno essere previsti altresì adeguati spazi comuni.

L'inserimento degli edifici sul lotto dovrà, ai sensi del Codice civile, del codice della strada e degli strumenti urbanistici vigenti, essere conforme ai seguenti parametri di base:

- altezza massima degli edifici mt 14,00;
- distanza minima del costruito dalla strada ml 7,00;
- distanza minima del costruito dai lotti circostanti e confini catastali ml 10,00;
- larghezza minima della strada ml 9,00.

Eventuali deroghe allo strumento urbanistico dovranno essere evidenziate dal concorrente. Non è comunque ammesso il consumo di nuovo suolo.

L'importo dei lavori è stato stimato in € 11.582.500,00 e non potrà essere superato dal concorrente. La stima dovrà essere effettuata, al fine di non alterare le previsioni già effettuate dall'Amministrazione, sulla base del vigente prezziario della Regione Calabria 2021.

L'importo complessivo è stato quantificato in € 14.873.493,84, di cui € 11.582.500,00 per lavori, € 1.326.271,61 per spese generali ed € 1.964.722,23 per somme a disposizione della stazione appaltante. Il concorrente è libero di rimodulare le somme a disposizione del quadro economico.

Reggio Calabria, 19/07/2022

Il Responsabile del Procedimento
Pianif. Terr. Giandomenico Gangemi

