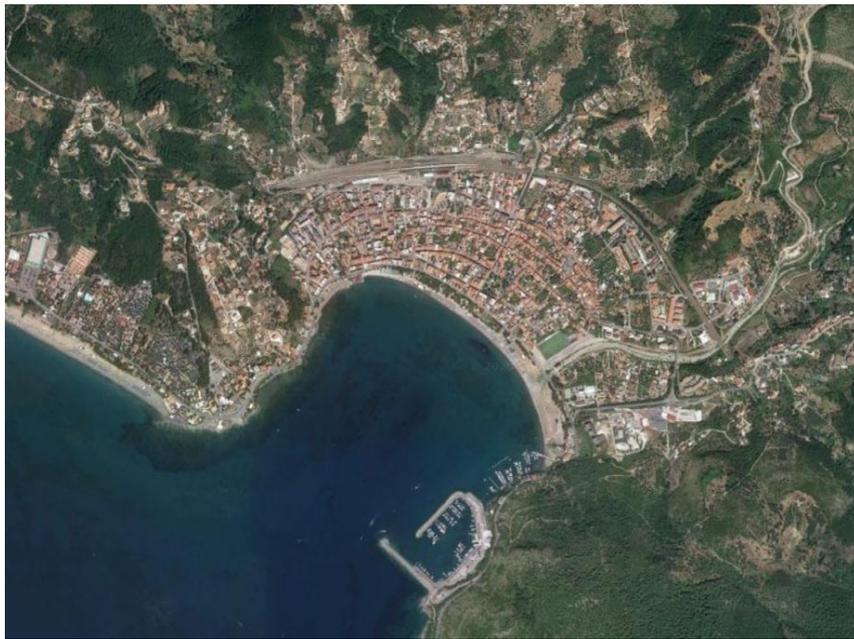




Comune di Sapri

Provincia di Salerno



OGGETTO:

INTERVENTO DI RIQUALIFCAZIONE AGGREGATO EDILIZIO LOC. PALI

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Sapri (SA), li Gennaio 2022

IL TECNICO

(Ufficio Tecnico Comunale)

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO.	3
3. LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEI LAVORI DA REALIZZARE	5
4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.....	5

1. PREMESSA

Lo scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità del progetto di **INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AGGREGATO EDILIZIO LOC. PALI** nel Comune di Sapri (SA),

Lo studio di fattibilità, quindi, costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque a monte della progettazione vera e propria.

Esso affronterà tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrati in relazione all'importanza e caratteristiche dell'opera e sarà basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, quindi, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO.

L'area oggetto di intervento è localizzata nella zona centrale della città di Sapri, rappresentando il fulcro della vita cittadina.



Fig. 1 Localizzazione dell'ambito nel contesto comunale.

Sapri è l'ultimo comune a sud della provincia di Salerno posto all'estremo sud della Campania, su una piccola pianura della costa che si affaccia sulla baia di Sapri, all'interno del golfo di Policastro che chiude a sud la costiera cilentana, ed è circondata a semicerchio dai monti dell'Appennino meridionale che si ergono alle sue spalle.

L'intero territorio ha un'estensione di 14,20 kmq, e la sua altezza s.l.m. varia da 0 a circa ml 600.

Confina con i Comuni di Torraca, Tortorella, Vibonati, Maratea, Rivello.

Da un punto di vista urbanistico, il paesaggio insediativo può essere schematizzato in un'articolazione che comprende quattro tipologie generali emergenti, individuabili in rapporto alla caratterizzazione storica, alle forme insediative ed alle relazioni con il contesto, e che restituisce classi diverse di qualità e di valori:

- il paesaggio naturale del Monte Ceraso, intrinsecamente di valore;
- l'insediamento storico di pianura di Sapri
- l'insediamento storico di crinale della frazione del Timpone;
- la città moderna di via Kennedy;
- il fronte mare con i giardini del lungomare e l'area archeologica;
- il verde attrezzato di Apprezzami l'Asino ad alta valenza paesaggistica.

Le aree di insediamento recente, che nel loro insieme definiscono un paesaggio insediativo frammentato in quanto privo di strutturate relazioni interne e di coerenza con il contesto; in merito va evidenziato che il loro incongruente inserimento nel contesto va riferito non soltanto agli aspetti paesaggistico-percettivi, ma, ricordando il significato che la Convenzione europea attribuisce al paesaggio, anche alle ricadute negative che un'inadeguata organizzazione urbanistica produce sul paesaggio come "ambiente di vita" della comunità locale.



Fig. 2 Stralcio del Piano Urbanistico Comunale

3. LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEI LAVORI DA REALIZZARE.

Il progetto in questione è finalizzato, in coerenza con sviluppo dettato dal Piano Urbanistico Comunale, alla riqualificazione di una vasta area del territorio comunale. Le aree d'intervento comprendono la zona omogenea del PUC "Aggregati da riqualificare".

La zona omogenea "Aggregati edilizi da riqualificare" comprende l'ambito urbanizzato diloc. "Pali" in cui l'edificato esistente è sorto prevalentemente in contrasto alle modalità di attuazione ed alle disposizioni normative dettate dal vigente strumento urbanistico; tale ambito risulta caratterizzato da una struttura insediativa residenziale privata piuttosto frammentata, caratterizzata da una scarsa qualità "architettonica" dei manufatti esistenti e priva di un sistema relazionale e infrastrutturale definito.

In tale ambito il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi mediante la definizione di un PUA i cui obiettivi sono:

- La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- Lo sviluppo di attività legate al turismo;
- Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.

In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari della zona B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.

La stima delle opere è stata desunta mediante comparazione con interventi simili già appalti e realizzati dall'Amministrazione Comunale, pertanto, la stima dei costi dell'intervento a farsi è così determinato:

CALCOLO SPESA SOMMARIO

CITTÀ DI SAPRI (SA) - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AGGREGATO EDILIZIO LOC. PALI
 CUP: F53H18000150008

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AGGREGATO EDILIZIO LOC. PALI			
A) LAVORI			
a1) Lavori a misura e/o coprpo			2.110.000,00
a2) Sicurezza			40.000,00
TOTALE A			2.150.000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE			
b01) Imprevisti			107.500,00
b02 - Relazione archeologica			3.000,00
b03 - Relazione geologiche			5.000,00
b04 - Rilievi e indagini sul campo			10.000,00
b05 - Progettazione definitiva, esecutiva e sicurezza in fase di progettazione			86.000,00
b06 - Spese validazione progetto			21.500,00
b07 - INARCASSA 4% su b05.			4.300,00
b08 - EPAP (cassa geologi) 2% su b02.			60
b09 - iva 22% su b02, b03, b04, b05, b06,b07.			28.569,20
B1- TOTALE PRIMA FASE (da b01 a b08)			265.929,20
b09 - Direzione lavori e contabilità			129.000,00
b10 - Sicurezza in fase di esecuzione			129.000,00
b11- Supporto al RUP			21.500,00
b12 - Spese per Pubblicità			4.500,00
b13 - Spese per commissioni			6.000,00
b14 - Incentivi art. 113 D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i. - Prima fase (2% importi a gara)			2.080,00
b15 - Collaudo statico e tec. Ammin.			21.500,00
b16 - INARCASSA 4% (su b09, b10, b11, b15)			12.900,00
b17 - IVA 22% su A e b01			496.650,00
b18 - IVA 22% (su b09, b10, b11,b 12, b15,b16)			71.940,00
B2- TOTALE PRIMA FASE (da b09 a b18)			895.070,00
COSTO TOTALE (B1 + B2)			1.160.999,20
COSTO TOTALE (A + B1 + B2)			3.310.999,20
TOTALE FINANZIAMENTO SOLO PROGETTAZIONE (b02+b03+b04+b05+b06+b08+b13+b14)			166.509,20