Comune di Sapri

Provincia di Salerno

OGGETTO:

INTERVENTO DI RIQUALIFCAZIONE DEL NUCLEO ANTICO ED IMPIANTO STORICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

IL TECNICO

Sapri (SA), li Gennaio 2022

(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. 6

1. PREMESSA

Lo scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità del progetto di ***INTERVENTO DI RIQUALIFCAZIONE DEL NUCLEO ANTICO ED IMPIANTO STORICO*** 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.

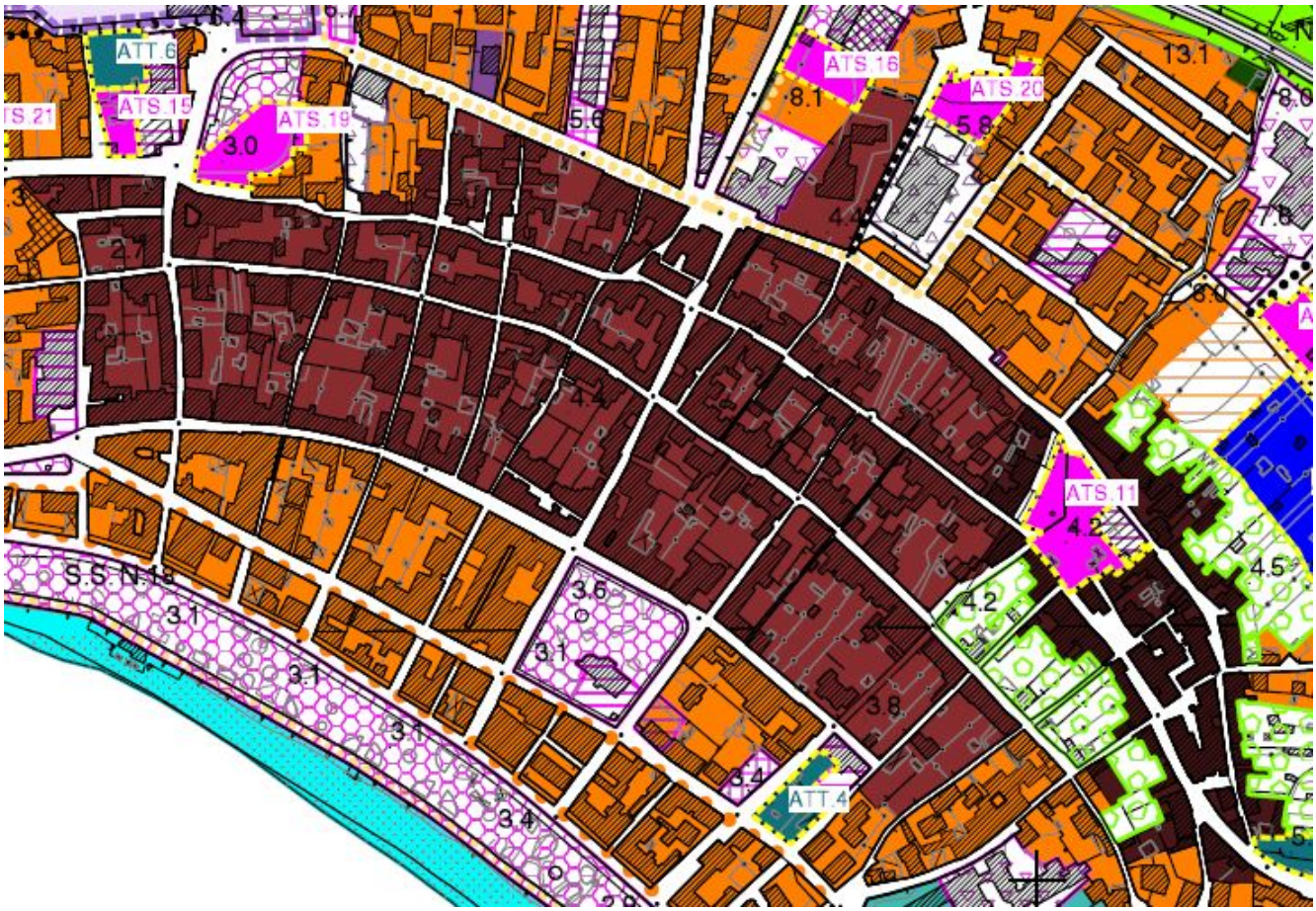

Fig. 2 Stralcio del Piano Urbanistico Comunale

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 due zone omogenee del PUC che sono il "Nucleo Antico (Borgo Marinella) e l'impianto Storico.

La zona omogenea "Nucleo Antico (Borgo della Marinella)" comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sul tessuto di primo impianto precedente al XVIII sec e che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione.

La zona omogenea conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968 comprende leparti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artisticoe di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, gli spazi inedificati e la reteviaria interna ai tessuti e può includere anche edifici di recente costruzione realizzati all'internoai margini dell'insediamento storico.

Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere l'immagine morfo-tipologica dell'impiantostorico, assicurando al contempo:

- La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specificaidentità storico-culturale;
- La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonalie/o ciclabili;
- La promozione dell'incremento di complessità funzionale attraverso la destinazione aservizi pubblici e privati degli spazi inutilizzati o sottoutilizzati.

In tale zona omogenea il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativapubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibilidelle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, ancheriuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di unPiano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da unaggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anchenon contigue, inscritte all'interno di una maglia stradale.

La zona omogenea "Impianto storico" conformemente alle disposizioni del D.I.1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio comprende i complessi urbanistorici compresi tra la fine del XVIII sec. ed il 1850 nonché le aree circostanti che ne costituisconoparte integrante.

Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere l'immagine morfo-tipologica dell'impiantostorico, assicurando al contempo:

• La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specificaidentità storico-culturale;

• La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonalie/o ciclabili;

• La promozione dell'incremento di complessità funzionale attraverso la destinazione aservizi pubblici e privati degli spazi inutilizzati o sottoutilizzati.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, subordinate ad un'accurata verifica delle struttureche ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernentiinterventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, nondevono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmenteriqualificare aree degradate recuperando il fascino dei luoghi, ed ispirandosi ove possibileal principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

In tale zona omogenea è comunque auspicabile la redazione di un Piano Attuativo volto agarantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, la riutilizzazione sociale dellestrutture più importanti e la creazione di spazi pubblici attrezzati

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

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO DI RIQUALIFCAZIONE DEL NUCLEO ANTICO ED IMPIANTO STORICO DI SAPRI	
A) LAVORI	
a1) Lavori a misura e/o coprpo	6.000.000,00
a2) Sicurezza	80,00
TOTALE A	6.000.080,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
b01) Imprevisti	300.004,00
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	**240.003,20**
b06 - Spese validazione progetto	**60.000,80**
b07 - INARCASSA 4% su b05.	**12.000,16**
b08 - EPAP (cassa geologi) 2% su b02.	**60**
b09 - iva 22% su b02, b03, b04, b05, b06,b07.	**72.614,12**
B1- TOTALE PRIMA FASE (da b01 a b08)	**702.682,28**
b09 - Direzione lavori e contabilità	360.004,80
b10 - Sicurezza in fase di esecuzione	360.004,80
b11- Supporto al RUP	60.000,80
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)	**5.160,06**
b15 - Collaudo statico e tec. Ammin.	60.000,80
b16 - INARCASSA 4% (su b09, b10, b11, b15)	36.000,48
b17 - IVA 22% su A e b01	1.386.018,48
b18 - IVA 22% (su b09, b10, b11,b 12, b15,b16)	198.992,64
B2- TOTALE PRIMA FASE (da b09 a b18)	**2.476.682,86**
COSTO TOTALE (B1 + B2)	3.179.365,14
COSTO TOTALE (A + B1 + B2)	**9.179.445,14**
TOTALE FINANZIAMENTO SOLO PROGETTAZIONE (b02+b03+b04+b05+b06+b08+b13+b14)	**413.838,34**