

Descrizione intervento: Costruzione di n. 60 alloggi

Localizzazione: Comune di Livorno – Quartiere Fiorentina – Via Giordano Bruno



INDICE

A - Indicazione della situazione iniziale.....	5
<i>Situazione iniziale degli Atti amministrativi.....</i>	<i>5</i>
<i>Situazione iniziale delle aree e dei luoghi.....</i>	<i>5</i>
<i>Il “Blocco della Chiccaia”.....</i>	<i>9</i>
B - Indicazione degli obiettivi generali da perseguire e delle strategie per raggiungerli.....	10
C - Indicazione delle esigenze e dei bisogni da soddisfare.....	10
D - Indicazione delle regole e norme tecniche da rispettare.....	10
E - Indicazione dei vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto.....	12
F - Indicazione delle funzioni che dovrà svolgere l'intervento.....	12
G - Indicazione dei requisiti tecnici che dovrà rispettare.....	12
H - Indicazioni dell'impatto dell'opera sulle componenti ambientali e nel caso degli organismi edilizi delle attività e unità ambientali.....	12
I - Indicazioni delle fasi di progettazione da sviluppare e della loro sequenza logica nonché dei relativi tempi di svolgimento.....	12
L - Indicazione dei livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere.....	13
M - Indicazione dei limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento.....	14
N - Indicazione del sistema di realizzazione da impiegare.....	17
O - Elenco degli allegati necessari alla redazione del progetto.....	17

A - Indicazione della situazione iniziale

Situazione iniziale degli Atti amministrativi

Il Comune di Livorno ha formulato alla Regione Toscana una Proposta di intervento che prevede la demolizione di due edifici ERP siti in Livorno, Via Bruno, 14 e 16/18 e la successiva ricostruzione di tre edifici per complessivi 60 alloggi. Tale proposta è stata approvata con DGR 803/2013 assegnando al Comune di Livorno un finanziamento a valere sulle risorse della Legge 25 pari ad € 8.500.000,00.

L'intervento fruisce inoltre di un finanziamento integrativo a carico dei fondi derivanti dall'alienazione degli alloggi ERP ex L.560/93 per un importo di € 1.465.648,13. Tale importo è stato localizzato dal LODE livornese nella seduta del 07/05/2018, con Deliberazione n. 2.

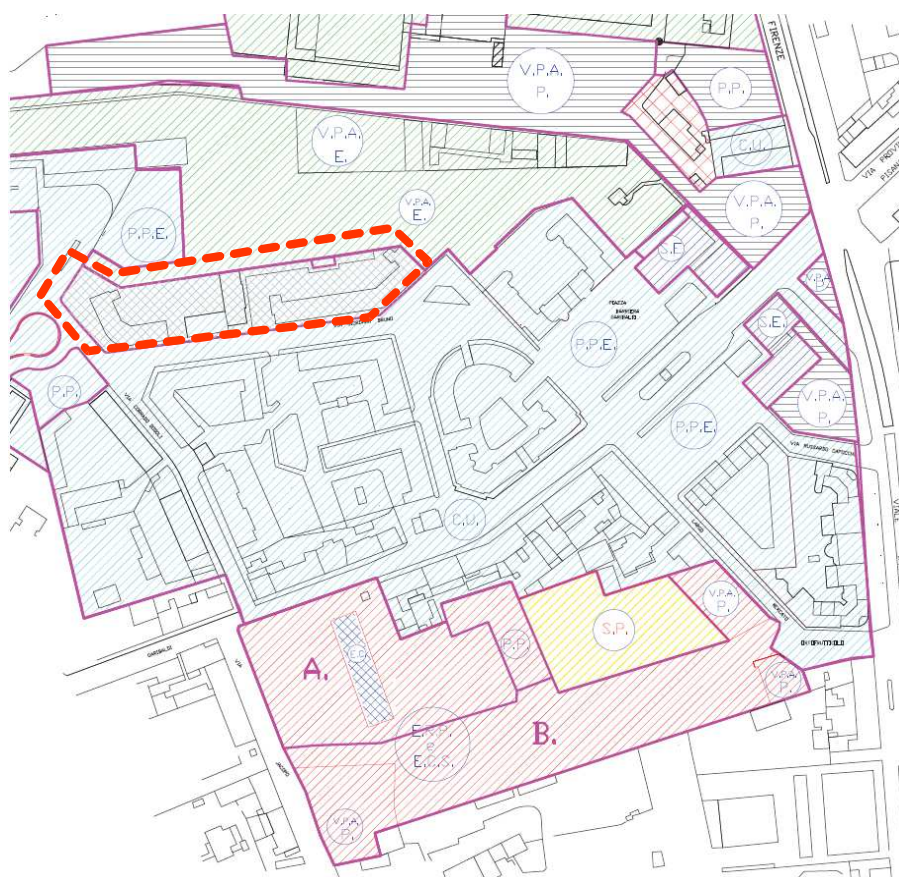
Il costo complessivo dell'operazione ammonta quindi ad € 9.965.648,13

Situazione iniziale delle aree e dei luoghi

L'area di intervento è compresa nell'ambito territoriale individuato dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Abitare Sociale e riqualificazione quartiere Garibaldi, approvato con Delibera del C.C. n. 139 del 15/11/2011.



La proposta di intervento riguarda in particolare l'Ambito 4a del Piano Particolareggiato citato in precedenza.



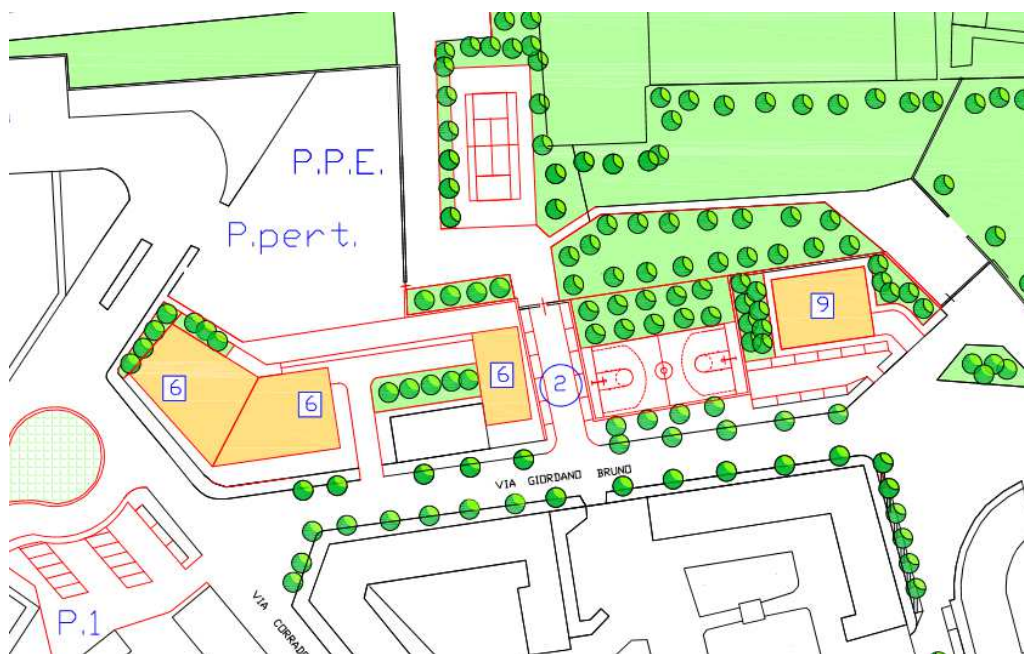
Sull'area insistono, allo stato attuale, quattro edifici ERP, di cui tre interessati, secondo le previsioni del Piano, da interventi di demolizione e ricostruzione. Gli edifici da demolire, corrispondenti ai civici n.14, n.16/18 e n.2/10, ospitano attualmente 125 alloggi, di cui 80 locati ad assegnatari ERP, 18 sfitti e 27 alienati a privati.

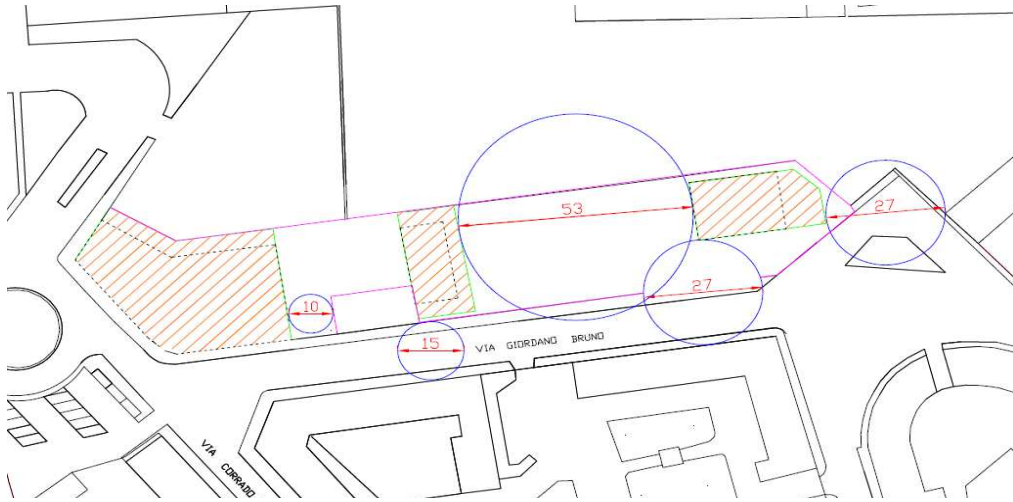


Il Piano prevede la ricostruzione, all'interno dell'Ambito 4, di quattro nuovi edifici per una volumetria residenziale complessiva utile di 22.582 mc



Il Consiglio Comunale con Deliberazione n.310 del 29/11/2016 ha approvato una Variante al Piano Particolareggiato di cui sopra, limitatamente all'area di via Giordano Bruno, corrispondente ai numeri civici nn.14 e 16/18, allo scopo sia di realizzare interventi maggiormente funzionali sotto il profilo distributivo/architettonico, sia di reperire spazi per parcheggi pertinenziali, obbligatoriamente previsti sia dalla normativa statale (art. 41 sexies L. n. 1150/1942) sia dalla specifica normativa regionale (DGR n. 328/1996 – All.B), trattandosi di interventi di edilizia residenziale pubblica, già ammessi, tra l'altro, a finanziamento da parte della Regione Toscana.
 La Variazione consiste quindi nella modifica del perimetro delle aree di concentrazione dell'edificato nonché nella definizione dei distacchi minimi tra le medesime.





B - Indicazione degli obiettivi generali da perseguire e delle strategie per raggiungerli

L'obiettivo dell'intervento è prioritariamente quello di dare attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato nonché quello di dare attuazione alla proposta approvata dalla Regione Toscana e dal LODE.

Conseguentemente dovranno essere tassativamente rispettate le previsioni tecniche, economiche, procedurali e temporali previste da detti documenti.

C - Indicazione delle esigenze e dei bisogni da soddisfare

Esigenza primaria correlata all'intervento è quella di operare una riqualificazione del Quartiere, proseguendo con le iniziative di ristrutturazione urbanistica già avviate, consentendo nello specifico la realizzazione di nuovi alloggi ERP che, pur nella complessiva riduzione del numero risponda alle istanze di emergenza abitativa contingenti contestualmente alla messa a disposizione di nuovi alloggi allineati ai più avanzati standard urbanistici ed edilizi attuali.

D - Indicazione delle regole e norme tecniche da rispettare

L'intervento in oggetto si configura quale intervento di nuova costruzione di edifici destinati alla residenza. Pertanto si applica a tale intervento tutta la normativa vigente in materia di nuove costruzioni edilizie, con riferimento sia al contesto nazionale (normativa nazionale) che a quello regionale, provinciale e comunale (normativa locale specifica di riferimento) per quanto concerne gli aspetti vincolanti in materia di progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, ecc.

Dovrà in particolare rispettare le Norme Tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Delibera del C.C. n. 139 del 15/11/2011 e successiva Variante approvata con Deliberazione n.310 del 29/11/2016.

Trattandosi di Edilizia Residenziale Pubblica dovranno altresì essere rispettate le Norme Tecniche Regionali emanate con Decreto 6315 del 24/12/2014 (vedi Allegato) che definiscono le caratteristiche di dotazione, di dimensionamento, distribuzione degli alloggi, nonché i costi massimi riconoscibili.

E - Indicazione dei vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto

Gli edifici in oggetto ricadono all'attualità fra gli immobili di cui all'art.12, primo comma del Codice dei Beni culturali e del paesaggio in quanto ultrasettantennali.

Per tali immobili CASALP ha pertanto inoltrato ai competenti Uffici della Soprintendenza specifica richiesta prot.1947 del 12/02/2013, ottenendo il parere favorevole alla demolizione degli immobili con prot. 4291 del 25/03/2013.

Si ritiene infine rilevante evidenziare che CASALP applica alle procedure realizzative dell'intervento, la normativa nazionale in materia di appalti pubblici (Dlgs.50/2016 e s.m.i.). Tale normativa è quindi da intendersi vincolante per quanto attiene alla fase di programmazione, progettazione, esecuzione e collaudo dell'opera. Sono inoltre vincolanti le disposizioni specifiche in materia di sicurezza dettate dal Dlgs.81/2008 e dalla L.R. T. n. 38/2007.

F - Indicazione delle funzioni che dovrà svolgere l'intervento

Nel contesto degli obiettivi e delle esigenze meglio dettagliate nei punti precedenti, l'opera da realizzata avrà funzione residenziale ed in particolare sarà attribuita al Patrimonio ERP di proprietà del Comune di Livorno.

G - Indicazione dei requisiti tecnici che dovrà rispettare

Tutti gli aspetti progettuali dovranno essere sviluppati in relazione ai vincoli/prescrizioni tecniche e normative finora richiamate. Per quanto concerne la tipologia edilizia e la sua articolazione compositiva e distributiva dovranno essere rispettate le prescrizioni delle Norme tecniche attuative del Piano e delle Norme Tecniche Regionali già richiamate.

Allo stato attuale è stata effettuata la progettazione architettonica preliminare e sviluppato un approfondimento a livello definitivo della medesima, con l'esclusione dei aspetti strutturali ed impiantistici.

Tale progettazione è da intendersi vincolante per la redazione della successiva progettazione definitiva ed esecutiva strutturale ed impiantistica.

A tal proposito si allegano, quale parte integrante del presente documento, gli elaborati progettuali architettonici.

H - Indicazioni dell'impatto dell'opera sulle componenti ambientali e nel caso degli organismi edilizi delle attività e unità ambientali

La valutazione dell'impatto dell'opera è stata effettuata in sede di redazione/approvazione del Piano Particolareggiato. Si rimanda pertanto alle norme di attuazione del medesimo Piano per verificare la conformità del progetto a tali valutazioni.

I - Indicazioni delle fasi di progettazione da sviluppare e della loro sequenza logica nonché dei relativi tempi di svolgimento

Per il presente intervento il progetto di fattibilità tecnica ed economica è costituito dalla Proposta redatta dal Comune di Livorno ed approvata dalla Regione Toscana con DGR 803/2013, richiamata nelle premesse.

Si procederà quindi alla sola redazione delle fasi progettuali definitiva ed esecutiva di cui all'art.23, commi 7 e 8 del Dlgs.50/2016.

La Società provvederà alla nomina di tutti i professionisti, interni ed esterni, che si dovranno occupare dell'elaborazione progettuale definitiva ed esecutiva nel suo complesso ed in particolare:

RUP

VERIFICATORE PROGETTO ESECUTIVO

INDAGINI GEOLOGICHE

RILIEVI PRELIMINARI AREA

COORDINATORE ATTIVITA' PROGETTAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

PROGETTO E D.O. STRUTTURALE

PROGETTO E D.O. IMPIANTI RISCALDAMENTO

PROGETTO E D.O. IMPIANTI GAS, AUTOCLAVE

PROGETTO E D.O. ACUSTICA

PROGETTAZIONE E D.O. ANTINCENDIO

PROGETTO E D.O. IMPIANTI ELETTRICI

COORDINAMENTO SICUREZZA PROGETTAZIONE

CONTABILIZZAZIONE COORDINATA PROGETTAZIONE

La tempistica prevista per la redazione delle fasi progettuali sopra richiamate è la seguente:

- Progettazione definitiva 60 giorni
- Non è incluso nel suddetto termine il tempo necessario alla verifica/approvazione dei progetti da parte di CASALP e quelli per l'inoltro/istruttoria/approvazione/rilascio titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione comunale
- Progettazione esecutiva 120 giorni

(a decorrere dall'approvazione del progetto definitivo da parte dell'A.C.)

L'avvio della progettazione esecutiva sarà subordinato alla approvazione, da parte del Comune di Livorno, del progetto definitivo e del rilascio del conseguente titolo abilitativo.

CASALP potrà eventualmente informare i tecnici incaricati dell'avvenuta approvazione del progetto anche nelle more del formale rilascio del titolo abilitativo, in modo da anticipare l'avvio della progettazione esecutiva.

L - Indicazione dei livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere

PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo, ove esistenti, dei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Esso dovrà comprendere in linea esemplificativa e non esaustiva i seguenti documenti:

- a) relazione descrittiva;
- b) relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica
- c) relazioni tecniche specialistiche;
- d) rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico ;
- e) elaborati grafici;
- f) calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- h) piano particellare di esproprio;
- i) computo metrico estimativo;
- j) quadro economico.

L'elenco di cui sopra nonché i contenuti di ogni singolo documento dovranno in ogni caso essere completi di ogni elaborato previsto dal Comune di Livorno ai fini del rilascio del titolo abilitativo, anche se non espressamente richiamato nelle norme citate.

PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

Esso dovrà comprendere in linea esemplificativa e non esaustiva i seguenti documenti:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piani di sicurezza e di coordinamento;
- g) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- j) quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- k) schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

L'elenco di cui sopra nonché i contenuti di ogni singolo documento dovranno in ogni caso essere completi di ogni elaborato previsto dalle procedure di approvazione ed appalto che saranno predisposte da CASALP in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La progettazione esecutiva sarà assoggettata alle verifiche previste dall'art.26 del Dlgs.50/2016 da parte di soggetto accreditato alla cui individuazione provvederà direttamente la Società.

M - Indicazione dei limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento

Il presente Programma usufruisce di due distinte linee di finanziamento:

€ 1.465.648,13 a carico della L.560/93
€ 8.500.000,00 a carico della L.R.25/2011

Il Quadro Tecnico Economico (QTE) complessivo è stato redatto utilizzando le specifiche delle norme regionali tecnico-economiche per l'edilizia sociale ex Decreto n.6315 del 24/12/2014 e dei relativi *massimali di costo*.

In particolare, una volta individuate le superfici realizzabili in relazione al dimensionamento del PRU, è stato determinato il *costo massimo riconoscibile* per ogni mq di superficie complessiva.

LOTTO 1

N.° alloggi da ripristinare	0
Costo lavori di ripristino	€ -
Costo espropri	€ 402.360,00
Costo demolizioni	€ 100.970,11
Costo Nuova costruzione	€ 2.334.953,78
Costo totale LOTTO 1	€ 2.838.283,89

LOTTO 2

N.° alloggi da ripristinare	28
Costo lavori di ripristino	€ 700.000,00
Costo espropri	€ 544.217,00
Costo demolizioni	€ 199.980,00
Costo Nuova costruzione	€ 5.683.167,24
Costo totale LOTTO 2	€ 7.127.364,24

COSTO TOTALE PROPOSTA € 9.965.648,13

L'importo dei lavori derivante dal Computo metrico Estimativo allegato al progetto esecutivo, compresi gli oneri per l'attuazione del Piano di Sicurezza, dovrà quindi essere compatibile con gli importi derivanti dal suddetto QTE.

In ogni caso si procederà ad una verifica di compatibilità dei costi con la capienza del finanziamento e con i massimali di costo già in sede di approvazione del progetto definitivo.

La verifica finale coinciderà con la validazione del progetto esecutivo.

I prezzi unitari per la stesura del C.M.E. dovranno essere quelli del “Prezzario dei Lavori Pubblici della Toscana - Anno 2018”, entrato in vigore il 01/01/2018. Tali prezzi hanno validità fino al 31 dicembre 2018, e possono essere transitoriamente utilizzati fino al 30 giugno 2019 per i progetti a base di gara la cui approvazione sia intervenuta entro tale data.

Il Prezzario regionale è adottato ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.Lgs. 50/2016 ed è lo strumento di riferimento per la quantificazione definitiva del limite di spesa dell'opera da realizzare, per l'elaborazione dei capitolati, per la definizione degli importi a base di appalto nonché per le valutazioni in ordine all'anomalia delle offerte.

N - Indicazione del sistema di realizzazione da impiegare

L'affidamento dei lavori, in coerenza con quanto esposto nel precedente punto, avverrà con procedura di evidenza pubblica da individuare fra quelle previste dal Decreto L.gs 50/2016 in relazione all'importo dei lavori da porre a base d'asta che deriverà dal progetto esecutivo.

Essendo tali importo stimato superiore alla soglia comunitaria di cui all'art.35, comma1, lettera a) del Codice il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

O - Elenco degli allegati necessari alla redazione del progetto

- A. Piano Particolareggiato
- B. Variante al Piano Particolareggiato
- C. Proposta Comune di Livorno
- D. Relazione generale 20 alloggi
- E. Tavola 1 20 alloggi
- F. Tavola 2 20 alloggi
- G. Tavola 3 20 alloggi
- H. Relazione generale 40 alloggi
- I. Tavola 1 40 alloggi
- J. Tavola 2 40 alloggi
- K. Tavola 3 40 alloggi
- L. Tavola 4 40 alloggi
- M. Render
- N. Norme regionali tecnico-economiche per l'edilizia sociale