



Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE PENITENZIARIA

DIREZIONE GENERALE PER LA GESTIONE DEI BENI, DEI SERVIZI E DEGLI INTERVENTI IN MATERIA DI EDILIZIA PENITENZIARIA
Ufficio III – Coordinamento tecnico e gestione beni immobili

Restauro e risanamento conservativo della ex
scuola “Riccardo Pitteri” – Via dei Cappuccini 10,
Gorizia

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO III
Arch. Massimo Santoro

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
Arch. Daniela Di Croce

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Salvatore Marra
Arch. Caterina Alfonsi

Ottobre 2024

COMUNE DI GORIZIA



SCUOLA ELEMENTARE „RICCARDO PITTERI “



INDICE

PREMESSA	2	F_2 – Urbanistica	17
A) ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI	2	G) LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E COPERTURA FINANZIARIA	21
A_1 - Inquadramento urbano	2	G_1 – Copertura finanziaria	21
A_2 - Dati catastali	3	G_2 – Calcolo sommario della spesa	21
A_3 – Analisi storica	3	G_3 – Quadro economico	22
A_4 – Analisi descrittiva	6	H) INDICAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	23
A_5 – Interventi già realizzati	9	I) PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE DEI LAVORI	23
A_6 – Stato di conservazione	10	L) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI	23
B) OBIETTIVI, FUNZIONI ED ESIGENZE	11	M) TIPOLOGIA DEL CONTRATTO	23
C) REQUISITI TECNICI	12	N) SPECIFICHE TECNICHE CAM	23
C_1 – Requisiti tecnici in relazione alla legislazione tecnica vigente	12	O) LOTTI FUNZIONALI	23
C_1.1 – Edilizia	13	P) INDIRIZZO PER IL MONITORAGGIO AMBIENTALE, GEOTECNICO E STRUTTURALE	23
C_1.2 – Tutela beni culturali e paesaggistici	13	Q) SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI	23
C_1.3 – Impianti tecnologici, risparmio energetico e fonti rinnovabili	13	R) AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA	24
C_1.4 – Prevenzione incendi	13	S) UTILIZZO DELLE ECONOMIE DERIVANTI DA RIBASSI D'ASTA	24
C_1.5 – Sicurezza	14	T) ELABORATO PROGETTUALE DELLA SICUREZZA	24
C_1.6 – Criteri ambientali minimi	14	U) CRONOPROGRAMMA ATTIVITA'	25
D) LIVELLI DI PROGETTAZIONE	14	ALLEGATI	
D_1 – Progetto di fattibilità tecnico ed economica	15	➤ Allegato A	26
D_2 – Progetto esecutivo	15	➤ Allegato B	41
E) ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI	16		
E_1 – Documenti componenti il PFTE	16		
E_2 – Documenti componenti il progetto esecutivo	16		
F) RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	17		
F_1 – Vincoli	17		



PREMESSA

In data 30 gennaio 2023 il Ministero della Giustizia – D.A.P. ha acquisito dal Comune di Gorizia, tramite l'Agenzia del Demanio, il complesso immobiliare già denominato "ex Scuola elementare Riccardo Pitteri" sito nel Comune di Gorizia (GO) in Via dei Cappuccini 10, come da verbale Prot. n. 2023/786.

Tale operazione rappresenta un'opportunità per l'incremento degli spazi detentivi e trattamentali nell'adiacente Istituto penitenziario, mediante il trasferimento di spazi destinati ad attività amministrative, direzionali ed alloggiative nel nuovo edificio acquisito.

La redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione ("DIP") è diretta conseguenza del quadro esigenziale e della soluzione individuata nel documento di fattibilità delle alternative progettuali "DOCFAP" e ne indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione dei successivi livelli di progettazione.

Il presente Documento è coerente alla documentazione tecnica e storica acquisita e alle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli-Venezia Giulia nonché delle risultanze derivanti dallo studio della vulnerabilità sismica e dai sopralluoghi effettuati in loco.

Nello specifico, in coerenza con l'articolo 3 dell'allegato I.7 del Codice dei Contratti Pubblici D.lgs. 36/2023, saranno approfondite le seguenti indicazioni:

- Analisi dello stato dei luoghi;
- Obiettivi, funzioni ed esigenze;
- Requisiti tecnici;
- Livelli di progettazione;
- Elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- Raccomandazioni per la progettazione;
- Limiti economici da rispettare e copertura finanziaria;
- Indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento;
- Procedura di scelta del contraente;

- Criterio di aggiudicazione;
- Tipologia del contratto;
- Specifiche tecniche CAM;
- Lotti funzionali;
- Indirizzo per il monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale;
- Specifiche tecniche per l'utilizzo dei materiali, elementi e componenti;
- Affidamento dei servizi di architettura e ingegneria;
- Utilizzo delle economie derivanti da ribassi d'asta;
- Elaborato progettuale della sicurezza;
- Cronoprogramma attività.

A – ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

A_1 - Inquadramento urbano

L'ex scuola "Riccardo Pitteri" sorge nel centro urbano della città di Gorizia, in Via dei Cappuccini n. 10, circondato da un'ampia area di pertinenza alberata con relativo parcheggio.

Più precisamente, l'edificio risulta confinante con Via Giuseppe Barzellini, Via dei Cappuccini, la Casa Circondariale "Angiolo Bigazzi", il Tribunale ed edifici privati.

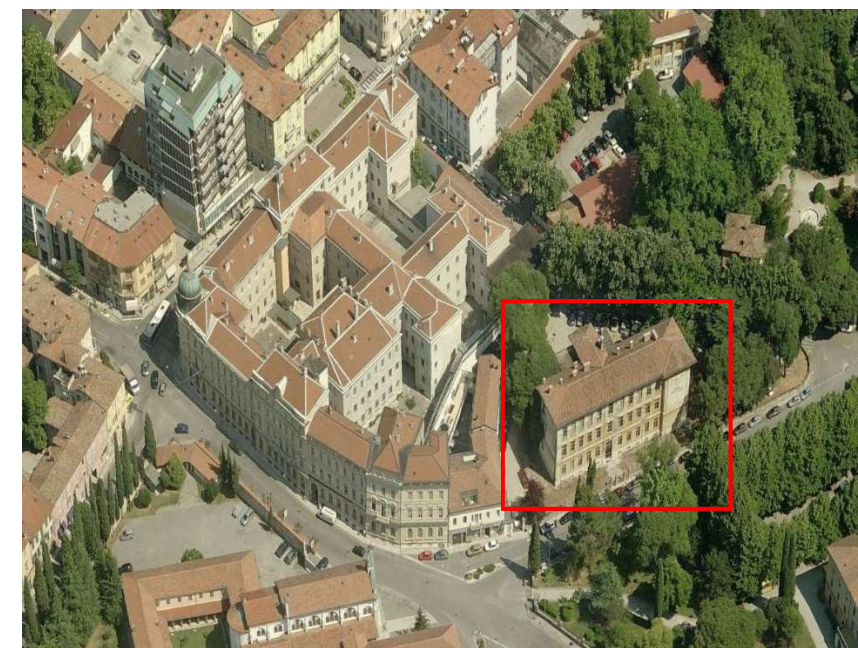
L'area è individuata catastalmente al Foglio 18 particella 1565/1. Urbanisticamente si contraddistingue come "Aree per servizi e attrezzature collettive di interesse generale fuori standard" e in minima parte "Aree per le sedi stradali esistenti", comprendente edifici del Gruppo 3.

L'immobile è stato dichiarato d'interesse culturale con apposito decreto datato 11 settembre 2006, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.



- Ortofoto con evidenza dell'area relativa all'immobile denominato "ex scuola Riccardo Pitteri" – fonte "Google Earth"

Dal punto di vista della classificazione sismica, Gorizia insiste nella Zona 2, così come individuata nell'allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 845 del 06/05/2010, che suddivide il territorio regionale in tre zone in funzione dell'accelerazione sismica su suolo rigido orizzontale.



- Foto aerea con evidenza dell'edificio "ex scuola Riccardo Pitteri" – fonte "Bing maps"



A_2 - Dati catastali

L'immobile "ex scuola Riccardo Pitteri" e la relativa area esterna di pertinenza risultano identificati catastalmente come segue:

- all'Ufficio Tavolare di Gorizia P.T. 748 di Gorizia c.t. 8°, particella 1565/1 ente urbano;
- al Catasto Terreni al Foglio 18 particella 1565/1, qualità classe: ente urbano;
- al Catasto Fabbricati, sezione urbana B, al Foglio 18 particella 1565/1 subalterno 3 categoria F/2 (Unità collabente).

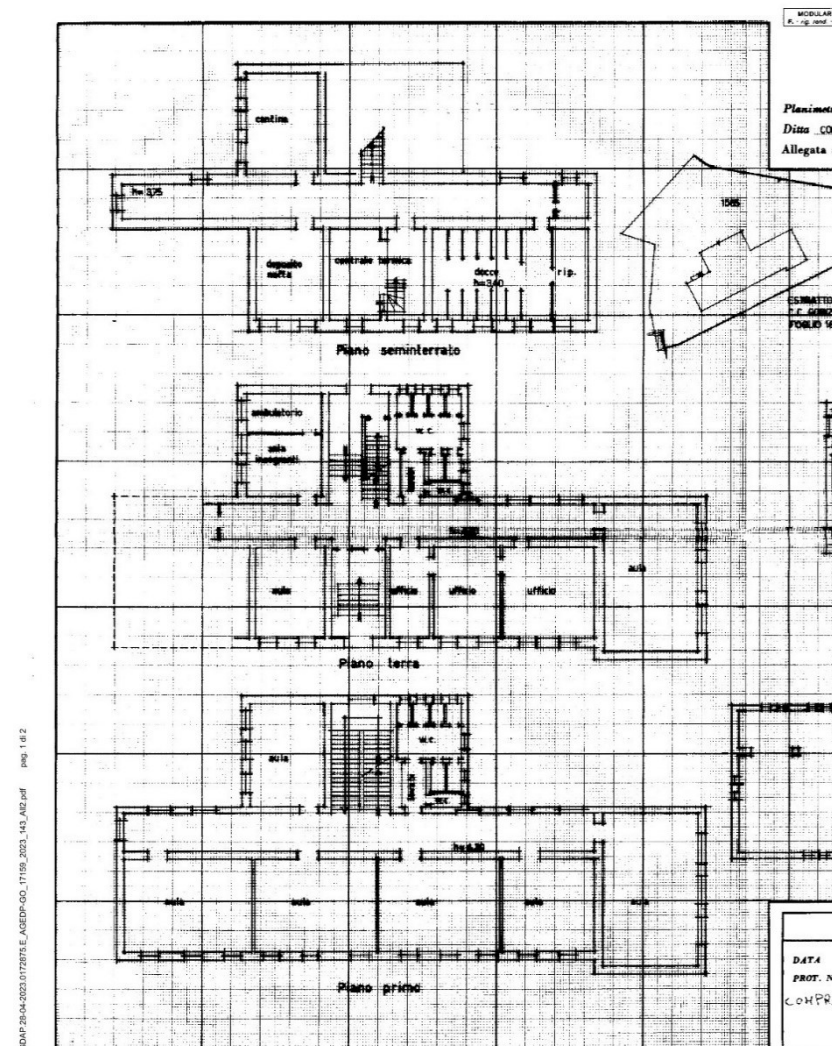
L'attuale particella 1565/1 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 1565, a seguito del quale sono state scorporate le particelle 1565/2 (cabina elettrica) e 1565/3 (area marginale con fabbricato fatiscente).

L'edificio è gravato inoltre, in base al contratto di compravendita e costituzione di servitù in data 13/10/2009 – Rep. R° 11939, Not. Arcidiacono, di diritto di servitù di veduta per n. 20 aperture a favore del fabbricato confinante, censito con la particella n. 950. (P.T. 785).



- Estratto di mappa con evidenziazione delle particelle catastali, dopo il frazionamento catastale

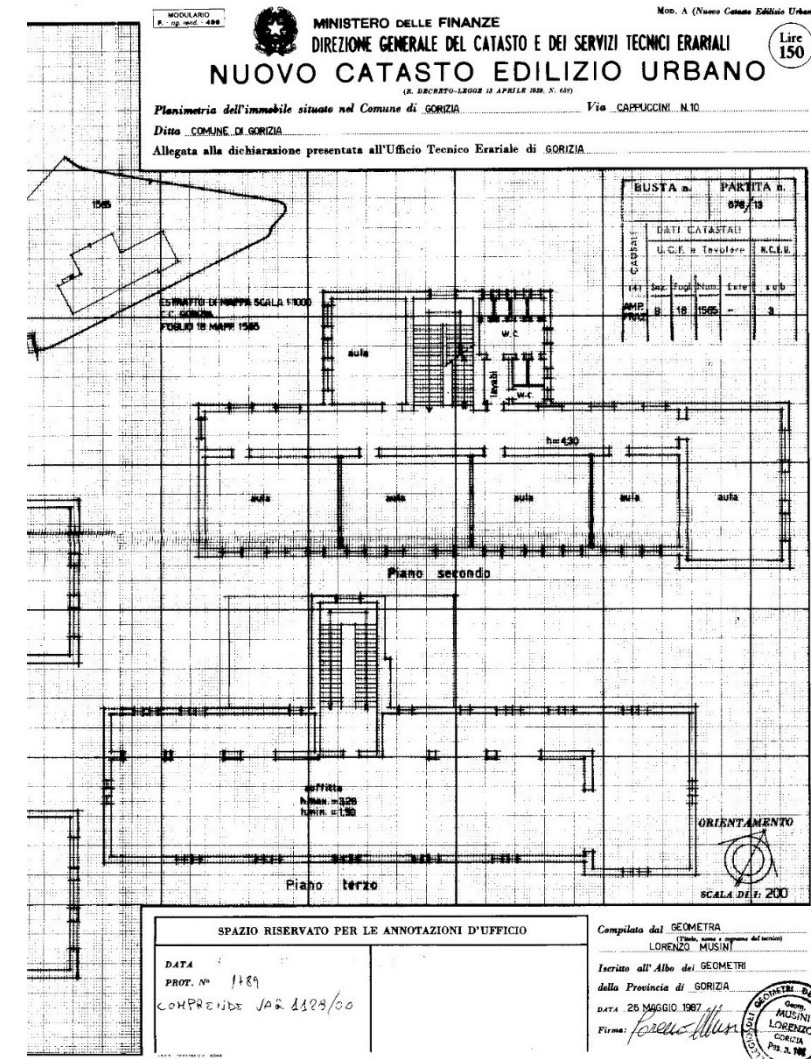
Si riportano di seguito le planimetrie catastali datate 1987, elaborate prima del frazionamento e riportanti gli ampliamenti post-bellici relativi al volume dei servizi.



- Planimetrie catastali dei piani seminterrato, terra e primo, redatte nel 1987

Appare evidente come le planimetrie suddette risultino mancanti di porzioni del fabbricato comunque esistenti.

In particolare, non è rappresentato un ambiente al piano seminterrato, e la parte finale del piano terra adibita ad alloggio del custode.



- Planimetrie catastali dei piani secondo e terzo, redatte nel 1987

A_3 – Analisi storica

Tramite le fonti cartografiche del catasto storico di Gorizia sec. XIX-XX, risalenti agli anni 1822-1839 è possibile distinguere l'isolato in cui insiste l'edificio, corrispondente a quello che veniva denominato come "Borgo d'Italia". Nel dettaglio, l'area destinata ad accogliere l'ex scuola R. Pitteri, fino a quel tempo risultava ineditata e destinata prevalentemente a verde, mentre nel complesso era già presente il principale assetto viario.



- (Catasto secc. XIX-XX – Mappe) - Estratto di mappa - Fasc. I - Gorz mit der Enel: Prestan im Kusterlande, Gorzer Kreis 1822 - Foglio I



- (Catasto secc. XIX-XX) - Estratto di mappa - Fasc. II - Mappa censuaria - Mappa suppletoria del Comune di Gorizia 1313

La Scuola elementare maschile “Riccardo Pitteri” fu realizzata negli anni 1909 – 1910 dal Comune di Gorizia, su progetto dell’architetto Silvano Baresi (1884-1958), allievo di Fischer e laureato a Vienna nel 1907, poi assunto all’Ufficio Edile Municipale di Gorizia nel

1908. Il progetto, datato settembre 1908, è il primo firmato dal giovane architetto. All’edificio si riservò un lotto di un isolato che ospitava già il nuovo complesso del Tribunale (1899-1902).

Presso l’archivio storico della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli-Venezia Giulia è depositato il fascicolo relativo al progetto originario della scuola con la seguente segnatura archivistica “Archivio storico del Comune di Gorizia (1830-1927), busta 1542, filza 3255, fascicolo separato 281” di cui si riportano gli elaborati grafici originali, testimonianza della prima impostazione planimetrica oltre agli elaborati di variante.

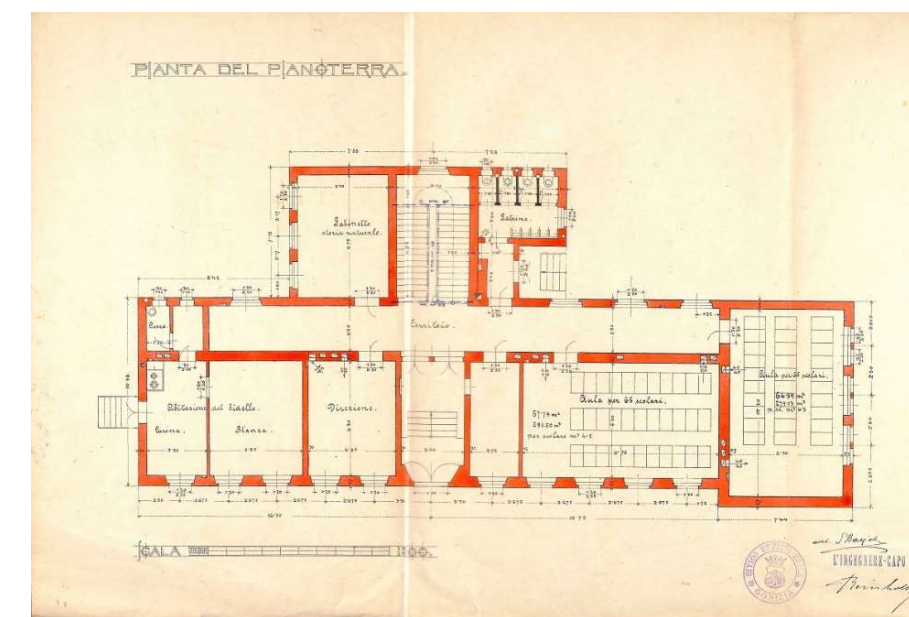


- Archivio storico del Comune di Gorizia – planimetria generale

Dalla loro lettura si nota la prima configurazione degli spazi dei servizi igienici, antecedente ai lavori di ampliamento degli stessi, che saranno eseguiti durante la ricostruzione post-bellica, oltre a qualche differenza relativa allo schema del tetto, anch’esso probabilmente oggetto di intervento nel recupero per i danni causati durante la prima guerra. Le incongruità nelle rappresentazioni del piano copertura sono dovute anche al fatto che il progetto originario è stato oggetto di varianti. La regolarità geometrica del volume e il sottile gioco di asimmetrie ricordano gli edifici della secessione viennese, soprattutto nel trattamento delle

superfici e nella composizione dei volumi. Interessanti risultano il trattamento plastico delle facciate con decorazioni, trattamenti delle superfici e spessori chiaroscurali come anche la linda aggettante di legno e l’apparato decorativo della fascia di coronamento. Nella composizione originaria dell’edificio, nei locali del seminterrato erano state ricavate un’ampia sala da bagno con dodici docce, i locali per la caldaia a vapore e quelli per il combustibile, cantine e ripostigli.

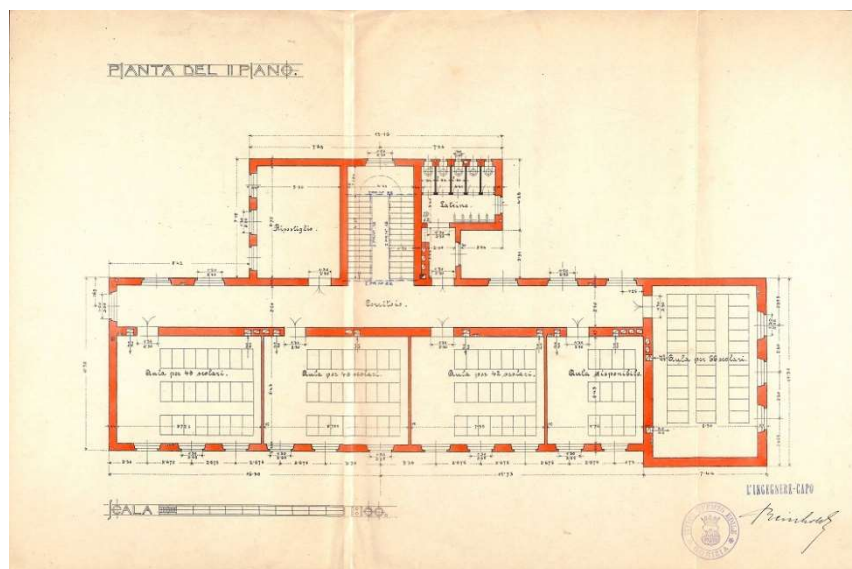
Al piano rialzato era collocata l’abitazione del custode, con due stanze, cucina e servizi, la stanza del direttore, un laboratorio di storia naturale, due aule scolastiche e i servizi igienici.



- Archivio storico del Comune di Gorizia – pianta del piano rialzato (piano terra)

Al primo piano era collocato un laboratorio di fisica, una sala da disegno, altre tre aule e servizi igienici, mentre al secondo piano, un laboratorio, un ripostiglio, quattro aule e servizi igienici. Chiudeva un ampio sottotetto.

I servizi igienici, in serie di quattro per piano, erano preceduti da antibagno completo di orinatoi a muro e lavabi.



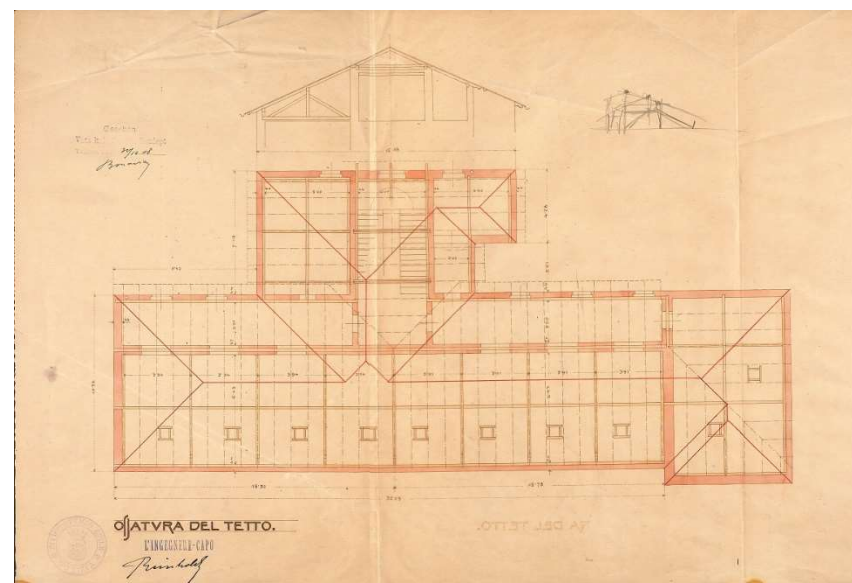
• Archivio storico del Comune di Gorizia – pianta del secondo piano

L'antico impianto fognario invece era a funzionamento biologico con pozzo assorbente. L'esame delle piante evidenzia la suddivisione spaziale tipica degli edifici pubblici dell'epoca, con le aule disposte in corrispondenza della facciata principale, i locali accessori verso il giardino retrostante, mentre i servizi igienici racchiusi con la scala in un unico corpo.

L'aerazione delle aule era garantita da un sistema di camini realizzati all'interno delle murature.

La ringhiera in ferro battuto della scala di collegamento riporta motivi decorativi tipici dell'epoca: riccioli e centri concentrici al cui centro campeggia una rosa a quattro petali, presente anche all'esterno nei rilievi del cornicione al secondo piano.

Le strutture di orizzontamento tra i piani erano costituite da solai di cemento armato resi afoni da soffitti sospesi alle membrature e comprendevano una pavimentazione di "linoleum" applicata direttamente alla struttura, mentre in copertura il progetto prevedeva un'ossatura con capriate doppie, orditura secondaria di travicelli con piano sovrastante di tavole e manto in coppi. Non è chiaro se il volume dei servizi igienici e quello adiacente al vano scala, coperti con tetto piano impermeabilizzato da manto in asfalto, siano opera della prima variante o della ricostruzione post-bellica.

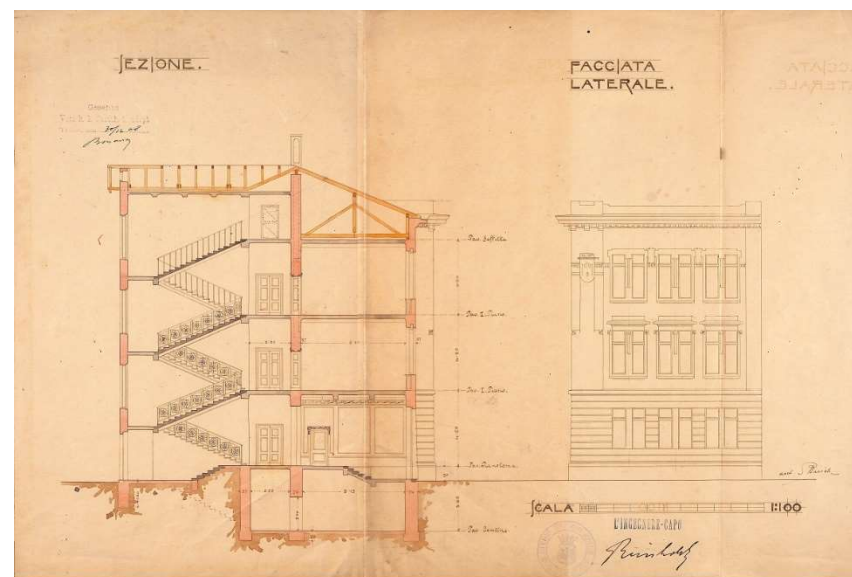


• Archivio storico del Comune di Gorizia – schema del tetto

Gli infissi esterni vennero realizzati in legno di larice, le porte interne in legno a due battenti, di cui quelle delle aule con sopraporta modanato, decorati con i nomi illustri a cui le aule stesse erano dedicate.

Nelle facciate esterne una nota caratterizzante, sui tre prospetti principali, è da attribuire al fregio terminale realizzato con colori ad olio, su fondo azzurro e motivi di nastri e viticci, reggenti il consueto motivo floreale e scudi da parata si alternano a scudi rotondi con cartigli.

A seguito della guerra del 1915/18 lo stabile subì rilevanti danni



• Archivio storico del Comune di Gorizia – sezione e facciata laterale



• Archivio storico del Comune di Gorizia – facciata principale

anche nelle strutture portanti, nei solai, nelle murature e in parte del tetto, vennero divelti i pavimenti, asportati i serramenti, distrutti i bagni e gli impianti di riscaldamento; in facciata furono fortemente danneggiati gli intonaci.

L'ufficio tecnico comunale nel 1919 eseguì un recupero totale dell'edificio che riportò il fabbricato alla composizione originale apportando solo qualche minima variazione: l'ampliamento dei bagni con due servizi supplementari per gli alunni e un servizio per gli insegnanti, con la sostituzione dell'originale linda a cassettoni con una struttura in perlinato.

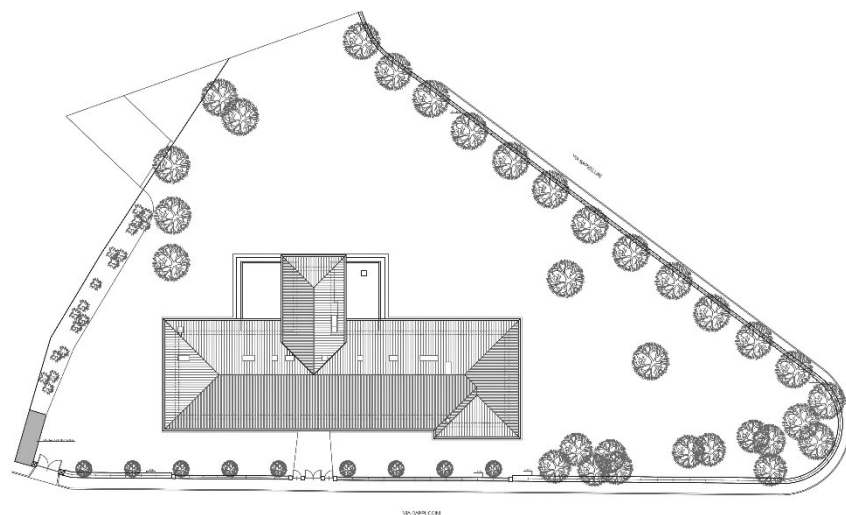
L'Ex scuola elementare “Riccardo Pitteri”, costituisce una preziosa testimonianza del clima culturale ed artistico della città agli inizi del Novecento, senza radicali innovazioni nelle suddivisioni spaziali come per l'impiego di ornamentazioni troppo audaci.

Dal 2006 con apposito decreto di vincolo del 11/09/2006 l'immobile risulta dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Nel 2019 il Ministero della Giustizia ha manifestato l'interesse ad acquisire l'edificio al fine di implementare gli spazi trattamentali detentivi e funzionali dell'attiguo istituto penitenziario e, nel giugno 2020 la Giunta comunale ha deliberato la disponibilità alla cessione, conclusa positivamente il 30 gennaio 2023.

A_4 – Analisi descrittiva

L'edificio sorge su un ampio lotto di forma trapezoidale di superficie pari a circa 3.400 mq, parzialmente alberato e recintato da un muretto con grate metalliche soprastanti, confinante per due lati con Via dei Cappuccini e Via Giuseppe Barzellini, e per altri due lati in parte con gli edifici della Casa Circondariale e in parte con edifici privati.



- Planimetria generale

L'edificio, la cui superficie coperta è pari a circa 540 mq, è collocato parallelamente alla via dei Cappuccini, dalla quale avviene l'accesso principale.

La costruzione si sviluppa con tre piani fuori terra, più un ampio sottotetto in sommità e un livello seminterrato, ed è costituita da un volume principale di forma pressoché rettangolare, destinato alle aule scolastiche e un volume retrostante sporgente comprendente la scala e i servizi.

La superficie lorda per piano (SLP) è la seguente:

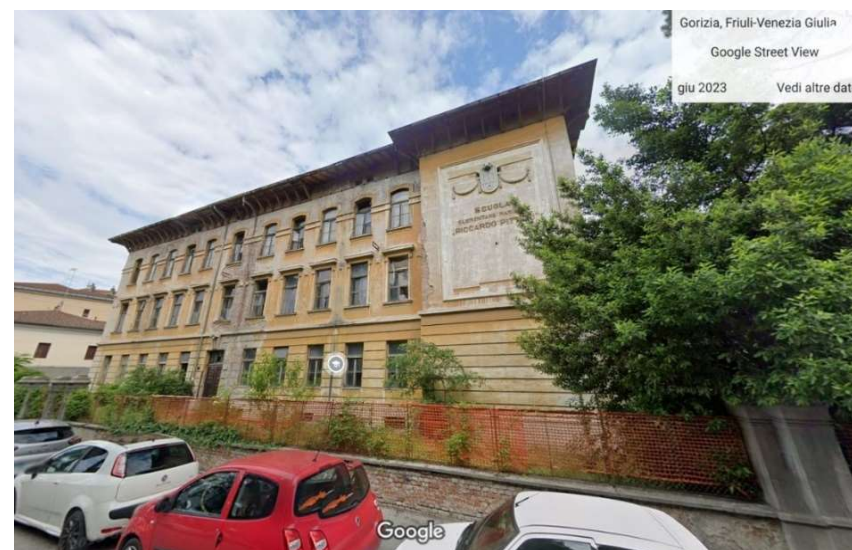
- Piano seminterrato circa 435 mq – h max circa 3,70 m;
- Piano rialzato/terra circa 540 mq – h max circa 4,30 m;
- Piani primo e secondo circa 540 mq – h max circa 4,30 m;
- Piano sottotetto circa 460 mq – h max 3,30 m e h min 1,50 m;
- Superficie terrazzi piani circa 80 mq.

La SLP totale risulta pertanto pari a circa 2.595 mq.

La rappresentazione dello stato di fatto, mediante piante, prospetti e sezioni, viene riportata in **Allegato A** al presente documento. Tale restituzione grafica si basa su elaborati già esistenti e acquisiti da questa Amministrazione, ma sono da intendersi puramente indicativi e da ridefinire a seguito di opportuna e dettagliata campagna di rilievo essenziale per la redazione del PFTE.



- Vista da Via dei Cappuccini – fonte Google Street View



- Vista frontale da Via dei Cappuccini – fonte Google Street View



- Vista su lato posteriore con volume servizi nord ovest



- Vista su lato posteriore con volume servizi nord est

La struttura è costituita da solide murature portanti perimetrali e di spina realizzati in mattoni pieni di laterizio, per uno spessore complessivo variabile tra o 40 ed i 60 cm e sottotetto da 33 cm (muri a tre, quattro e due teste).

Le murature al piano seminterrato risultano invece realizzate in calcestruzzo, privo di armatura, con spessore oscillante tra i 60 e gli 80 cm.

Gli orizzontamenti ai vari piani sono realizzati con una soletta piena in c.a. per corridoi e parte dei servizi igienici, mentre a soletta nervata nelle zone con luci maggiori. Al loro intradosso vi è la

presenza di una sottile lastra in c.a. con funzione di controsoffitto appesa superiormente tramite armature ad uncino. Il sistema è diverso per l'alloggio del custode dove il solaio è realizzato con una struttura leggera in legno. La pavimentazione attuale degli ambienti interni, di epoca più recente, è realizzata in parquet maschiettato con tessitura a spina di pesce.



• Particolare della stratigrafia della pavimentazione interna

Superiormente la copertura a falde è composta da un'orditura principale con capriate arcarecci e telai in legno, mentre quella minore da correntini a sostegno delle tavelle in laterizio pieno su cui poggia il manto di coppi. I due volumi che affiancano il vano scala sul retro dell'edificio sono invece a copertura piana.



• Particolare delle orditure interne della copertura a falde

La distribuzione verticale è garantita da un'unica scala posta nel volume retrostante, formata da gradini prefabbricati in c.a. incastrati nella muratura e appoggiati esternamente mediante un sistema di travi metalliche IPE rivestite con stucco di finitura e il cui parapetto è realizzato con una ringhiera in ferro battuto arricchita da elementi decorativi, mentre la distribuzione orizzontale ai piani avviene attraverso un ampio corridoio dal quale si accede alle aule e ai servizi, illuminato da ampie finestre.



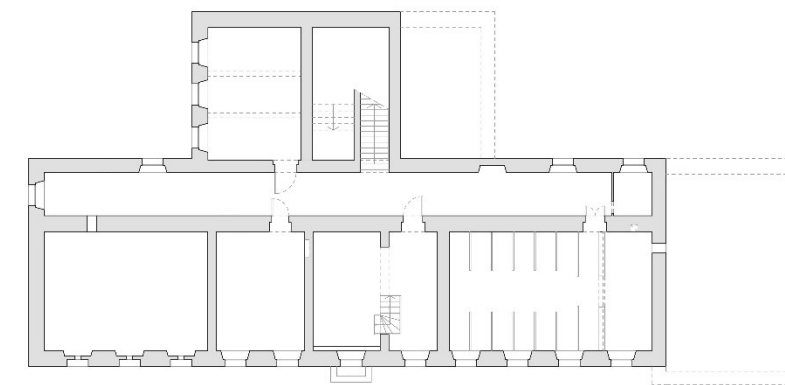
• Particolare della ringhiera della scala di collegamento verticale

La destinazione dei locali ai vari piani ricalca la configurazione originale dell'edificio.

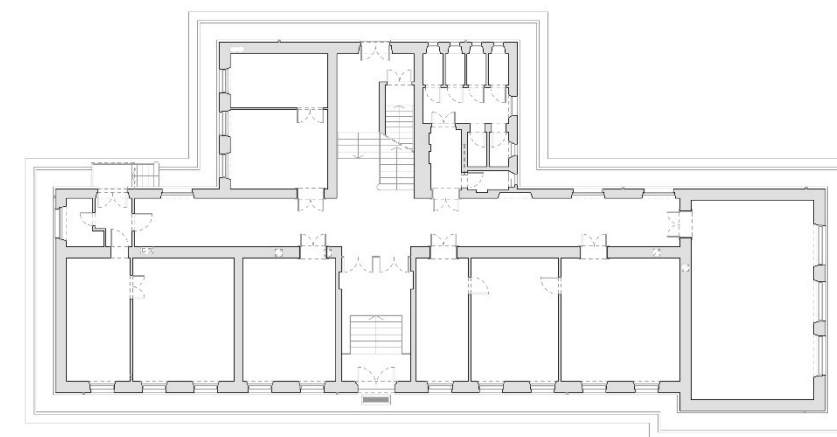
Al piano seminterrato si trovano: un'ampia sala docce, locali caldaia, locali tecnici e ripostigli e una rampa per l'accesso al piano soprastante.

Al piano rialzato c'è l'alloggio del custode, composto da cucina, camera e servizio con accesso indipendente sul retro della struttura, una sala insegnanti, aule e gli uffici amministrativi, vano scala e nucleo servizi igienici.

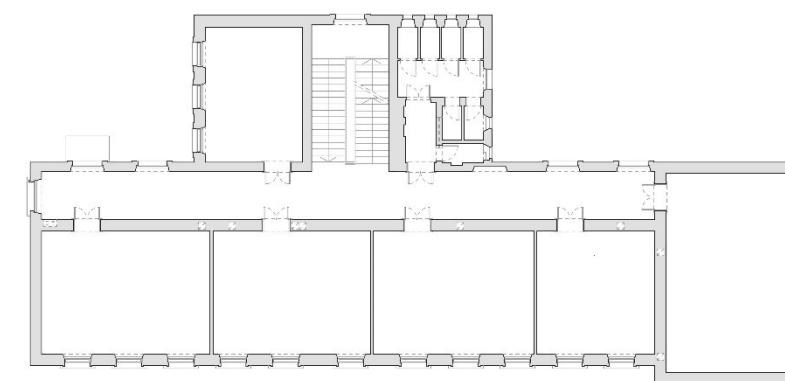
Al primo e al secondo piano sono dislocati ampi locali destinati ad aule e laboratori, oltre al vano scala e al nucleo dei servizi igienici.



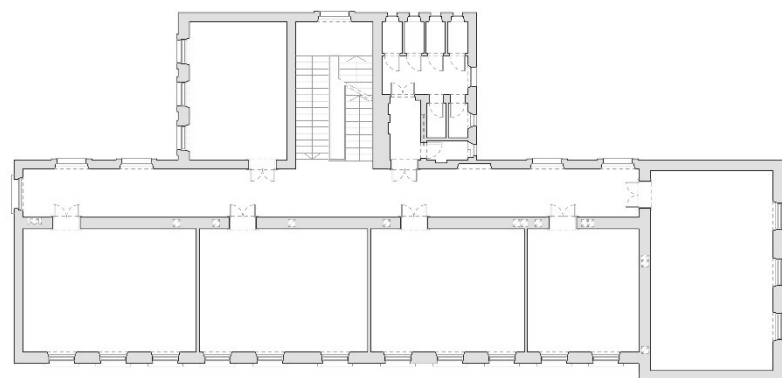
• Stato di fatto – Pianta piano seminterrato



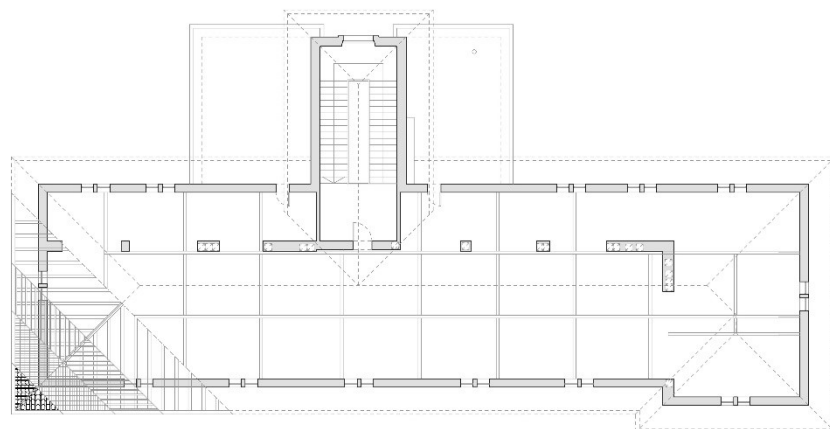
• Stato di fatto – Pianta piano rialzato



• Stato di fatto – Pianta piano primo



• Stato di fatto – Pianta piano secondo



• Stato di fatto – Pianta piano sottotetto

Gli infissi esterni sono in legno di larice, e i vani finestra hanno proporzioni che accentuano la verticalità del prospetto. Le porte interne delle aule e dei locali con accesso dal corridoio sono in legno, a doppia anta, caratterizzate da un ampio sopra luce di fattura pregevole, con cornici lavorate, contenente su alcuni le intitolazioni delle aule a personaggi illustri dell'epoca, e per altri invece la destinazione d'uso.

Il prospetto principale prospiciente Via dei Cappuccini è di forma pressoché rettangolare, con la parte destra leggermente sporgente rispetto alla restante facciata. Sulla facciata di questo avancorpo, privo di aperture, è posizionata la gigantesca lapide con cornice modanata in intonaco, e lo stemma del comune con l'intitolazione della scuola.



• Particolare del corridoio con le porte di accesso alle aule



• Particolare della lapide con iscrizione su avancorpo

Il prospetto opposto è caratterizzato da un volume emergente rispetto alla facciata, che ospita al suo interno il vano scala di collegamento tra i livelli, affiancato ad ogni piano da una ampia sala adiacente e il nucleo dei servizi igienici.

Uno zoccolo di pietra calcarea riveste la parte bassa dell'edificio includendo le finestre del seminterrato, zoccolatura che sul fronte nord risulta realizzata con malta cementizia. Segue poi un trattamento bugnato a fasce orizzontali in corrispondenza del piano terra delimitato da cornice marcapiano. Il fondo dei restanti piani è realizzato in intonaco liscio tinteggiato.

Sulla facciata principale e su quelle laterali si allineano tre ordini di finestre, le cui cornici sono differenziate per ciascun livello.

Al piano terra le aperture sono riquadrate nel bugnato; le finestre del primo piano sono dotate di cornice, davanzale e cimasa modanati, gli spazi tra queste sono ritmati orizzontalmente da piastrelle con elementi floreali a forte rilievo.

Le aperture all'ultimo livello provviste di davanzale, si concludono superiormente con un arco ribassato e sono inserite, interrompendone la continuità, in un cornicione decorato costituito da due cornici in rilievo e da un decoro centrale con il motivo della rosa a quattro petali ripetuto in serie.

Sul retro le ampie finestre sono dotate di una cornice in lieve aggetto; le finestre dei servizi sono invece strette e prive di decorazione.



• Stato di fatto – Prospetto Sud-Est



• Stato di fatto – Prospetto Sud-Ovest



• Stato di fatto – Prospetto Nord-Ovest



• Stato di fatto – Prospetto Nord-Est

Degni di nota sono i dettagli decorativi dell'edificio; il portale di accesso è sormontato da una piattabanda con una ricca voluta posta in chiave.

Nella facciata principale e in quelle laterali le fasce decorate con motivi geometrico floreali terminano con la peculiare decorazione dipinta a guazzo, la quale risulta delimitata tra la linda in legno e le finestre dell'ultimo livello. Tale decorazione forma un fregio dipinto con variopinti motivi *Liberty*, fortemente degradato ma ancora leggibile, su fondo azzurro, con nastri, viticci e il consueto motivo floreale in cui scudi da parata si alternano a scudi rotondi con cartigli.

In alto, una linda di legno aggettante a cassettoni con canali di gronda e pluviali finemente sagomati corrono lungo il perimetro



• Particolare del portale di ingresso con voluta delle facciate, con i pluviali che in origine si sviluppavano sottotraccia a partire dal livello del cornicione decorato dell'ultimo livello. Chiude l'edificio una copertura costituita da capriate lignee e tetto a falde con coppi, ad esclusione di due porzioni dell'edificio

sul lato posteriore che terminano con copertura piana.



• Particolare del fregio decorato, cornice decorata e linda in legno



• Particolare del pluviale di gronda

A_5 – Interventi già realizzati

Oltre a quanto già descritto, interventi successivi alla ricostruzione post-bellica, hanno riguardato la sostituzione del pavimento in linoleum con un pavimento ligneo e l'allacciamento fognario. A seguire nessun altro intervento rilevante risulta eseguito e da ciò ne deriva l'elevato degrado delle finiture esterne, del manto di

copertura e degli ambienti interni. Fa eccezione il recente intervento di messa in sicurezza provvisoria in corrispondenza della copertura e altri interventi di puntellamento.

A_6 – Stato di conservazione

Da decenni l'immobile non è più utilizzato e attualmente versa in uno stato di completo abbandono e degrado.

Sulla scorta dell'ottima tecnologia costruttiva adottata all'epoca, gli elementi strutturali principali denotano un buon livello di conservazione sia nelle murature portanti perimetrali e di spina, che negli orizzontamenti composti da solaio nervato in c.a., ad esclusione della zona dell'alloggio del custode dove è presente un solaio in legno.



• Particolare del degrado delle superfici interne

La sostanziale integrità statica della struttura denota l'alta qualità della tecnica costruttiva, caratterizzata da un equilibrio planimetrico che riconduce ad un comportamento scatolare dell'edificio.

In pessime condizioni invece il manto di copertura, collassato in più punti con conseguenti copiose infiltrazioni meteoriche che hanno compromesso la sottostante struttura provocando danni ingenti

alla linda in legno. Le infiltrazioni hanno comportato l'ingresso di acqua lungo le murature perimetrali, dove sono innestati arcarecci, diagonali e capriate portando a degrado le porzioni terminali degli stessi elementi. Per tali motivi tutta l'orditura minore e la linda sono da ritenersi irrecuperabili, interventi di recupero possono essere adottati invece nei confronti delle orditure principali. La carpenteria metallica di connessione degli elementi inoltre è indebolita e ossidata. Le infiltrazioni sono presenti anche in corrispondenza dei corpi posteriori a copertura piana, dove l'impermeabilizzazione non garantisce più un'adeguata tenuta all'acqua.

L'impianto di smaltimento delle acque nere, realizzato con condutture a vista, presenta segni di perdite diffuse.

I serramenti delle finestre sono sconnessi, di difficile manovrabilità e con le superfici vetrate ormai andate in frantumi in più punti.

All'interno l'edificio porta con sé i forti segni dell'abbandono, in modo particolare nelle finiture dei vari ambienti. Gli intonaci sono fortemente degradati, con distacco di stucchi e tinte, nonché degradati sono i pochi elementi di arredo ancora presenti e le porte interne di pregevole fattura e valore storico-estetico, estesi fenomeni di infiltrazione sono poi evidenti lungo le pareti perimetrali.



• Particolare dei fenomeni di infiltrazione degli ambienti interni

Le pareti in calcestruzzo del piano seminterrato denotano una scarsa presenza di legante cementizio, evidenziata già dalla disgregazione delle carote prelevate durante l'esecuzione delle prove, propedeutiche alla verifica della vulnerabilità sismica, ad ogni modo oltre al deterioramento dell'intonaco non sono comunque rilevabili dissesti statici o quadri fessurativi.

Quasi tutti i solai non presentano fessure o dissesti, ad esclusione di quelli della zona di corridoio tra la scala e l'ala S-W a livello del piano sottotetto, dove sono visibili le armature ossidate del sottotetto e del vano scala, dovuti al perdurare nel tempo delle infiltrazioni, con conseguente necessità di puntellamento delle suddette zone.

La struttura della scala interna non porta segni di cedimento strutturale, ma distacchi di intonaco all'intradosso per effetto delle infiltrazioni oltre che per la mancanza di manutenzione nel tempo. Esternamente e negli elementi di finitura, il degrado e lo stato di abbandono risultano più evidenti. Vaste porzioni di intonaco risultano distaccate o in fase di distacco, lasciando trasparire la muratura sottostante, così come distacchi in più punti sono evidenti tra gli elementi decorativi quali cornici e modanature.



• Degrado esterno con distacco di intonaco, cornici e decori e infissi divelti

Un danno rilevante è sicuramente costituito dal dilavamento che ha subito e continua a subire la decorazione a fregio, elemento caratterizzante l'immagine dell'edificio.

Il forte degrado in facciata è anche conseguenza del dissesto della linda in legno di coronamento e del relativo sistema di grondaie e pluviali, i quali in più punti risultano sconnesi, divelti e non più funzionali, con evidenza di perdite anche in corrispondenza dei pluviali ancora insistenti sottotraccia. La tessitura muraria è inoltre parzialmente sconnessa proprio in corrispondenza dei vecchi pluviali incassati, a conferma di ciò, in alcuni punti, vi sono le fessurazioni affioranti in superficie.

Le murature prive di intonaco sono state nel tempo esposte alle intemperie e all'azione dilavante delle precipitazioni meteoriche. Tale azione meccanica ha portato alla disgregazione della malta tra i giunti, oltre che in alcuni punti del materiale lapideo stesso riducendo di conseguenza legame e compattezza della muratura.

Le infiltrazioni in corrispondenza della linda del tetto inoltre hanno comportato il rigonfiamento del legno di testa della copertura, con effetto demolitivo verso l'apparato murario di sommità.

Nell'area esterna, in gran parte destinata al verde e alberata, l'assenza di manutenzione e pulizia ordinaria, ha provocato la proliferazione di vegetazione infestante, la quale in più punti ha ormai raggiunto il paramento esterno dell'edificio, amplificandone le cause di degrado. La pertinenza esterna presenta facile accessibilità, anche se da migliorare per garantirne, in futuro, l'accesso ai mezzi di soccorso.

La dotazione impiantistica è palesemente antiquata, risultando di conseguenza inadeguata alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento era del tipo a vapore a bassa pressione, con tubazioni principali poste a soffitto del piano seminterrato e montanti sottotraccia. Gli antichi corpi scaldanti sono costituiti da elementi in ghisa. Il vecchio generatore termico in ghisa e il serbatoio sono ancora ubicati al piano seminterrato, da dove parte il vecchio camino e condotto fumario in muratura.



• Particolare del dissesto della linda in legno



• Particolare della vegetazione infestante sul paramento murario esterno

B – OBIETTIVI, FUNZIONI ED ESIGENZE

L'obiettivo principale dell'intervento è la riqualificazione generale dell'edificio al fine di creare di nuovi spazi a servizio della confinante Casa Circondariale, per consentire una ridistribuzione degli uffici e degli alloggiamenti, attualmente localizzati all'interno dell'Istituto, in modo da liberare locali da destinare ad attività trattamentali e

detentive, di cui l'Istituto penitenziario ha particolarmente bisogno.

La soluzione progettuale prescelta è la **"Soluzione n. 2"**, così come individuata nel Documento delle Alternative Progettuali ("DOCFAP"). In tale documento sono state messe a confronto ed analizzate due soluzioni, relativamente alla destinazione d'uso dell'edificio oggetto di intervento; comparazione che ha portato all'individuazione della soluzione migliore a seguito della valutazione di carattere funzionale, tecnico ed economico.

In questo quadro i locali dell'edificio saranno ristrutturati e destinati alle seguenti funzioni:

- Magazzini, archivi, locali deposito, spogliatoi, locali tecnici e lavanderia da collocare nel piano seminterrato;
- Spazi per accoglienza e distributivi, cucina e sala mensa, sala di rappresentanza, e aule didattiche al piano rialzato;
- Segreteria, Ragioneria, uffici della Direzione, sale riunione e convegni, ufficio Tecnico e Contabile al piano primo;
- Camere e alloggi agenti e magazzino vestiario al piano secondo.

Tali spazi sono meglio rappresentati nell'**Allegato B** al presente documento, nel quale l'individuazione degli stessi ai vari livelli e la relativa organizzazione spaziale non assumono carattere prescrittivo. In sede di redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica si provvederà a dimensionare e stabilire la definitiva organizzazione in funzione anche dei necessari approfondimenti in ordine al sistema degli impianti e agli interventi di carattere strutturale da eseguire.

Gli interventi, che dovranno essere previsti dal progetto di fattibilità tecnico-economica e da quello esecutivo, saranno finalizzati al restauro e risanamento conservativo dell'immobile con lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali e architettonici dell'immobile. Bisognerà avere cura inoltre che gli stessi interventi siano sempre calibrati nel rispetto dei caratteri storico-artistici dell'edificio, in linea anche con le prescrizioni della Soprintendenza competente.



Da quanto premesso e sulla scorta delle risultanze derivanti dallo studio di vulnerabilità sismica e di tutte le analisi, indagini, sopralluoghi e ogni altro aspetto conoscitivo sull'immobile, si riportano, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti interventi:

1 – Interventi strutturali e di miglioramento sismico

- Consolidamento delle murature interne ed esterne;
- Consolidamento delle pareti in c.a. del piano seminterrato;
- Sostituzione del solaio ligneo al piano rialzato con altro in laterocemento e consolidamento dei solai ai vari livelli;
- Consolidamento della scala interna;
- Consolidamento dei nodi murari;
- Ripristino della continuità muraria di nicchie e cavità;
- Consolidamento dei solai dissestati del livello sottotetto;
- Consolidamento e ripristino dell'orditura primaria di copertura;
- Realizzazione di un cordolo di ripartizione di sommità.

2 – Opere edili e di restauro conservativo

- Rifacimento delle pavimentazioni interne;
- Realizzazione di nuove partizioni interne secondo il criterio della reversibilità e del minimo intervento;
- Controsoffittature per alloggio impianti;
- Rasatura e tinteggiatura di tutti gli ambienti interni;
- Rifacimento della piccola orditura e del manto di copertura;
- Impermeabilizzazione delle coperture;
- Tinteggiatura delle superfici esterne;
- Sostituzione degli infissi esterni;
- Ripristino degli elementi architettonici di pregio interni ed esterni;
- Restauro del fregio di coronamento;
- Restauro delle porte interne di pregio e del parapetto in ferro della scala principale.

3 – Interventi impiantistici e tecnologici

- Impianto elettrico, citofonico, telefonico, TV e di rete;
- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto idrico sanitario e fognario;

- Impianto di climatizzazione;
- Impianto antincendio;
- Realizzazione di un impianto ascensore interno all'edificio.

4 – Opere esterne

- Creazione di aree destinate a parcheggi;
- Rifacimento della recinzione esterna con riconfigurazione degli accessi;
- Nuovo impianto di illuminazione;
- Sistemazione del verde con impianto di irrigazione;
- Opere di connessione, edili ed impiantistiche, con l'Istituto Penitenziario;
- Impianto di videosorveglianza e controllo;
- Irreggimentazione delle acque meteoriche con sistema di recupero.

C – REQUISITI TECNICI

C_1 – Requisiti tecnici in relazione alla legislazione tecnica vigente

I requisiti tecnici di carattere generale che gli interventi in oggetto dovranno rispettare discenderanno dalle progettazioni di opere ed impianti in base alle vigenti normative di settore.

La realizzazione delle opere avrà come fine la realizzazione di un intervento tecnicamente valido e di qualità, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di realizzazione, manutenzione e gestione e sarà mirata, tra l'altro, al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili. Dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

L'intervento in oggetto dovrà rispettare le vigenti normative in materia di edilizia civile, di sicurezza impiantistica, di igiene e sicurezza sul lavoro ed essere conforme ai criteri di edilizia e di sicurezza. In particolare, la realizzazione degli interventi dovrà assicurare:

- la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- il miglioramento sismico del manufatto, considerando le esigenze di conservazione del bene architettonico, la necessità di preservare il manufatto da danni sismici e i requisiti di sicurezza in relazione alle funzioni svolte.
- la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- il risparmio e l'efficientamento energetico, il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi si reputa necessario che vengano osservate tutte le norme e prescrizioni:

- inerenti alla conformità, alle norme tecniche per le nuove costruzioni nonché alle norme ambientali, urbanistiche, sismiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- inerenti alle normative tecniche per gli interventi in zona sismica;
- inerenti alle normative sul risparmio energetico e l'approvvigionamento da fonti rinnovabili;
- inerenti alle normative sui criteri ambientali minimi (CAM) in vigore;
- inerenti alle normative CEI /UNI e norme tecniche di settore;
- inerenti agli impianti tecnologici da installare o già presenti in conformità al DM 37/08;
- inerenti alla prevenzione incendi e prescrizioni VV.FF.;
- inerenti alla sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del titolo IV del D.lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni.



Il progetto, pertanto, dovrà essere redatto secondo le indicazioni del D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Oltre alle normative menzionate saranno da tenere in considerazione leggi, provvedimenti e altre normative locali in vigore.

C_1.1 – Edilizia

- D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, (Rettifica G.U. n.47 del 25/02/2002) e ss. mm. ii. (D.lgs. 301/2002, Legge 166/2002, D.M. 37/2008);
- D.M. 17/01/2018 “Norme tecniche per le costruzioni” e relativa circolare applicativa;
- D.P.C.M. del 09/02/2011 “Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni”;
- D.P.R. n. 246 del 21/04/1993 “Regolamento di attuazione della direttiva 89/106/CEE relativa ai prodotti da costruzione”;
- D.M.LL.PP. 236/1989 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”;
- D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- Legge n. 13 del 09/01/1989 “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”.

C_1.2 – Tutela beni culturali e paesaggistici

- D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;

C_1.3 – Impianti tecnologici, risparmio energetico, fonti rinnovabili e acustica

- Legge 9 gennaio 1991 n. 10 “Uso razionale dell'energia e risparmio energetico”;
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 “Regolamento di attuazione della legge n. 10/91”;
- D.lgs.19 agosto 2005, n. 192 attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- D.lgs. del 29 dicembre 2006 n. 311 “Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;
- D.P.R. del 02 Aprile 2009 n. 59 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;
- D.lgs. n. 28 del 03 Marzo 2011 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
- D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37 “Regolamento concernente l'attuazione dell'art.11- quaterdecies, comma 13, lettera a), della legge n. 248 del 02/12/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- D.P.C.M. del 14/11/1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”;
- D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 “Superamento delle barriere architettoniche - per la parte che ha attinenza con gli impianti tecnici in genere”;
- Legge 13 luglio 1966 n. 615 “Provvedimenti contro

l'inquinamento atmosferico”;

- D.P.R. n. 1391 del 22 dicembre 1970 “Regolamento per la esecuzione della legge 13 luglio 1966 n. 615 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico”;
- Legge 1/3/1968 n. 186 “Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinario, installazione di impianti elettrici ed elettronici”;
- Legge 18/10/1977 n. 791 “Attuazione delle direttive CEE n.73/23 relative alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione”;
- D.P.C.M. 01/03/1991 “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno e ss. mm. ii.”;
- Legge n. 447 del 26/10/1995 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”;
- D.P.C.M. del 05/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- UNI 11367 “Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari – Procedura di valutazione e verifica in opera”;
- NORME CEI pertinenti;
- Decreto 11 gennaio 2017 “Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili”.

C_1.4 – Prevenzione incendi

In merito alla prevenzione incendi il progettista dovrà tenere conto delle seguenti normative di settore:

- Circolare esplicativa del Ministero dell'Interno n. 36 del 11/12/1985 “Prevenzione incendi: chiarimenti interpretativi di vigenti disposizioni e pareri espressi dal Comitato centrale tecnico scientifico per la prevenzione incendi su questioni e problemi di prevenzione incendi”;
- Nota del Ministero dell'Interno – Direzione Centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica – Area prevenzione incendi



- prot. n. P366/4101 sott. 123 del 09/05/2008 indirizzata al Gabinetto del Ministro della Giustizia;
- Circolare prot. 3181 del 15 marzo 2016 avente ad oggetto “Linea guida per la valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1° agosto”. (Il documento è una linea guida che, sebbene condivisa dal MiC ed approvata dal CCTS è da considerarsi un ausilio per il progettista, non obbligatorio, per la individuazione delle misure tecniche che si intendono adottare in caso di ricorso all'istituto della deroga);
- D.M. 3 agosto 2015 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”;
- D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”;
- D.M. 7 agosto 2012 e allegati “Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151”;
- D.M. 16/02/2007 “Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione”;
- Decreto del Ministero dell'interno 9 marzo 2007 “Prestazioni di resistenza al Fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo nazionale dei Vigili del Fuoco”;
- D.M. 16/02/1982 Ministero dell'Interno “Modificazione del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi”;
- D.M. 10/03/1998 “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”;

- D.M.18/09/2002 Ministero dell'Interno “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private, aggiornata con D.M. 19 marzo 2015”.

C_1.5 – Sicurezza

- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.lgs. 3 agosto 2009, n. 106 “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

C_1.6 – Criteri ambientali minimi

- D.M. 23/06/2022 Ministero della transizione ecologica “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”.

D - LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Ai sensi dell'art. 41, Libro I Parte IV, del nuovo codice dei contratti pubblici D.lgs. 36/2023, la progettazione si articola su due livelli di approfondimento tecnico: il **progetto di fattibilità tecnico-economica** e il **progetto esecutivo**.

Essa è finalizzata ad assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;
- c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;
- d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;
- e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;
- f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche anche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43;
- h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
- i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.



D_1 – Progetto di fattibilità tecnico-economica

Il progetto di fattibilità tecnico-economica, di seguito «PFTE», costituisce lo sviluppo progettuale della soluzione che, tra le alternative possibili messe a confronto nel DOCFAP, presenta il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività.

Consiste in una relazione programmatica del quadro delle conoscenze, sviluppato per settori di indagine, nonché dei metodi di intervento, con allegati i necessari elaborati grafici. Il quadro delle conoscenze è la risultante della lettura dello stato esistente e consiste nella indicazione delle tipologie di indagine che si ritengono necessarie per la conoscenza del bene culturale e del suo contesto storico e ambientale.

Il PFTE è elaborato sulla base della valutazione delle caratteristiche del contesto nel quale si inseriranno i lavori di cui trattasi, compatibilmente con le preesistenze anche di natura ambientale, paesaggistica e archeologica.

Il PFTE:

- a) individua, tra più soluzioni possibili, quella che esprime il rapporto migliore tra costi e benefici per la collettività in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;
- b) contiene i necessari richiami all'eventuale uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
- c) sviluppa, nel rispetto del quadro delle necessità, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma;
- d) individua le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecno-logiche dei lavori da realizzare, compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali;
- e) consente, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa;
- f) contiene tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte;
- g) contiene il piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Durante la fase di progettazione della fattibilità tecnica ed economica saranno svolte indagini e studi conoscitivi di natura geologica e geotecnica, idrologia ed idraulica, sismica, destinazioni urbanistiche, valore architettonico e storico-artistico, vincoli normativi e quant'altro ritenuto utile per la determinazione:

- a) dell'assetto geometrico-spaziale dell'opera (localizzazione sul territorio);
- b) degli aspetti funzionali dell'opera;
- c) delle tipologie fondazionali e strutturali (in elevazione) dell'opera medesima;
- d) della eventuale interferenza con il patrimonio culturale e archeologico;
- e) delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale e sui contesti archeologici, ai fini della loro valorizzazione e restituzione alla comunità locale tramite opere di conservazione o dislocazione;
- f) di una previsione di spesa attendibile.

Inoltre, il PFTE, dovrà tenere conto del contesto pertinenziale l'edificio riguardo alla movimentazione e alle modifiche del terreno circostante, limitando il più possibile qualsiasi modifica sostanziale. Le linee guida di cui all'articolo 29, comma 5, del Codice dei beni culturali e del paesaggio possono definire norme tecniche e criteri ulteriori preordinati alla progettazione e alla esecuzione dei lavori.

D_2 – Progetto esecutivo

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

Il progetto esecutivo:

- a) sviluppa un livello di definizione degli elementi tale da individuarne compiutamente la funzione, i requisiti, la qualità e il prezzo di elenco;
- b) è corredato del piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita e determina in dettaglio i lavori da realizzare, il loro costo e i loro tempi di realizzazione;

Il progetto esecutivo è redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza dei servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste.



E - ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI

E_1 – Documenti componenti il PFTE

Il PFTE, ai sensi degli Allegati I.7 e II.18 del D.lgs. 36/2023 sarà composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
 - b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
 - c) relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
 - d) modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice, quando presenti;
 - e) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
 - f) computo estimativo dell'opera;
 - g) quadro economico di progetto;
 - h) cronoprogramma;
 - i) 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, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
 - l) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.
- Inoltre, poiché trattasi di progettazione riguardante un bene culturale, ai sensi degli articoli 13 e 14 dell'Allegato II.18 del D.lgs. 36/2023, oltre ai documenti di cui sopra, faranno parte del progetto di fattibilità tecnico-economica i seguenti elaborati:
- Indagini, ricerche preliminari riguardanti:
 - Analisi storico-critica;
 - Materiali costitutivi e le tecniche di esecuzione;
 - Il rilievo e la documentazione fotografica del manufatto;

- La diagnostica;
- L'individuazione del comportamento strutturale e l'analisi dello stato di conservazione, del degrado e dei dissesti;
- Scheda tecnica, che descrive le caratteristiche, le tecniche di esecuzione, lo stato di conservazione del bene, nonché le modifiche dovute a precedenti interventi e fornisce altresì indicazioni di massima degli interventi previsti e delle metodologie da applicare. Sono individuate e classificate le eventuali superfici decorate di beni architettonici e i materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico. Nell'ambito procedimento di autorizzazione di cui agli articoli 21 e 22 del codice dei beni culturali e del paesaggio, la scheda tecnica, prima della definizione del progetto di fattibilità tecnico-economica è sottoposta al Soprintendente competente, che ne approva i contenuti entro 45 giorni, aggiornando, se del caso, il provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale.

E_2 – Documenti componenti il progetto esecutivo

Il progetto esecutivo, ai sensi dell'Allegato I.7 e del II.18 del Dlgs 36/2023, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, è composto dai seguenti documenti:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- l) computo metrico estimativo e quadro economico;

- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
 - n) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
 - o) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
- Inoltre, come specificato dall'art. 15 dell'Allegato II.18, il progetto esecutivo indica in modo compiuto, entrando nel dettaglio e sulla base delle indagini eseguite, le esatte metodologie operative, le tecniche, le tecnologie dell'intervento, i materiali da utilizzare riguardanti le singole parti del complesso; prescrivere le modalità tecnico-esecutive degli interventi; elaborato sulla base di indagini dirette e adeguate campionature di intervento, giustificate dall'unicità dell'intervento conservativo.



F - RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

F_1 – Vincoli

Con decreto n. 105 dell'11/09/2006 del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli-Venezia Giulia, l'immobile è stato riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. rimanendo, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel già menzionato decreto legislativo. Con l'autorizzazione all'alienazione del bene rep. 97 del 23/05/2019 da parte del Segretariato regionale del ministero dei beni e le attività culturali del Friuli-Venezia Giulia sono state impartite le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- *Non dovranno essere realizzati interventi che vadano a modificare in maniera significativa l'impianto planimetrico originale, nonché interventi che vadano a depauperare le caratteristiche architettoniche degli immobili, con attenzione anche alla conservazione delle finiture originarie. Tutte le opere, come previsto dalla normativa vigente, dovranno comunque essere oggetto di autorizzazione ex art. 21 del D.lgs. 42/2004;*
- *L'eventuale cambio di destinazione d'uso sarà sottoposto dalla nuova proprietà all'esame della Soprintendenza competente.*

F_2 – Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'immobile denominato *Ex scuola Riccardo Pitteri* è sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia, in vigore dal 18 ottobre 2001.

L'area su cui sorge l'edificio è classificata per la maggior parte come **"Aree per servizi e attrezzature collettive di interesse generale fuori standard – Attrezzature per il culto, la vita associativa, cultura e zone militari di progetto"** disciplinata dall'art. 33bis delle Norme Tecniche di Attuazione (Aree a servizi e attrezzature collettive di interesse generale destinate al soddisfacimento dei fabbisogni urbani e delle attività necessarie alla razionalizzazione e al miglioramento quantitativo e qualitativo di quelli esistenti) e in minima parte, così come specificato dal CDU (Fascicolo n. 10.09.22/1871-23), **"Aree per le sedi stradali esistenti"** disciplinate dall'art. 34 – aree per la viabilità delle NTA.

L'edificio inoltre è parte del **"Patrimonio della Città"** definito all'art. 10 e viene collocato secondo la classificazione del successivo art. 11 *tra gli edifici del GRUPPO 3* (edifici caratterizzanti la parte di città). Nello specifico, l'art. 33 bis richiama per le destinazioni d'uso l'art.4 punto 11 comma 17 bis (servizi fuori standard): "Uffici della pubblica amministrazione comunale, regionale, provinciale, dello stato e delle relative aziende...", "Impianti, uffici e servizi dipendenti o di pertinenza del Ministero..." e "Strutture logistiche di supporto delle Forze di Ordine Pubblico...". Sempre l'art.4, comma 18 bis segnala che per tutte le categorie di servizi sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali: uffici, residenza del custode o personale addetto (massimo 150 m2 SLP).



• Estratto telematico con individuazione del vincolo diretto n. 105



• Estratto telematico della classificazione urbanistica - Area fuori standard (a)



• Estratto telematico del patrimonio della città - edificio "ex R. Pitteri"



L'art. 33 bis al punto B specifica i seguenti obiettivi del Piano: migliorare la dotazione e la qualità dei servizi urbani, integrare le diverse aree a servizi, favorire la riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di nuove aree a servizi ed attrezzature, tutelare e tramandare i parchi e i giardini storici. Il punto C riporta che per la realizzazione di servizi pubblici è possibile il passaggio da una categoria di destinazione d'uso all'altra, previa approvazione del progetto preliminare di lavori o opere pubbliche, anche di competenza di enti pubblici diversi, da parte del consiglio comunale. Detta inoltre al punto D punto 5 i parametri urbanistici ed edilizi: rapporto di copertura (35%), indice di edificabilità fondiaria: 0,6 mq/mq, l'altezza massima che non deve essere superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio presenti, distanza dai confini privati pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m o in aderenza, distanza dal filo stradale di 5 m o rispetto del filo edilizio preesistente e distanza tra i fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 m o in aderenza.

Al punto 6 si chiarisce che per le aree a servizi e le attrezzature facenti parte del patrimonio della città, gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, nel rispetto dell'immagine storica, e rispettare le prescrizioni riportate agli articoli 13 e 15.

Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 “Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive” riferite alla Città antica e castello (zona A). Secondo il punto 7 invece, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale sono consentiti: ampliamenti in deroga ai parametri urbanistici-edilizi per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità, deroghe ai parametri edilizi per realizzazione di opere pubbliche e deroghe ai parametri di qualità per adeguamenti funzionali e per il rispetto delle leggi vigenti di settore, per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità.

L'Ex scuola elementare “Riccardo Pitteri” come detto è anche parte del “Patrimonio della Città”, definito dall'art. 10 come l'insieme dei

caratteri architettonici, storici, naturali, ambientali, paesaggistici, sociali, che connotano lo spazio urbano e il territorio. Il PRG fornisce per essi obiettivi e prescrizioni di tutela e valorizzazione, individuando per l'appunto gli edifici da tutelare suddivisi per gruppi.

Per gli edifici, il patrimonio della città è disciplinato agli artt. 11-12-13-15-16. L'Ex scuola Riccardo Pitteri rientra quindi nel gruppo 3 (edifici caratterizzanti la parte di città), secondo la classificazione riportata all'art. 11: “Edifici che, sia pure dotati di una certa qualità intrinseca, vengono tutelati in ragione del contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana di ogni singola parte della città... Per tali edifici l'obiettivo del Piano è la conservazione dei caratteri e delle qualità ambientali e la tutela di eventuali elementi di particolare pregio”.

L'art. 12 specifica come gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono attuati nel rispetto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive facenti riferimento agli elementi costitutivi degli edifici e a tre diverse localizzazioni, precisate nell'Allegato 1 delle Norme: 1-Città antica e Castello (Zona A), 2-Città ottocentesca (Zone B1, B2, B3, B4), 3-Edilizia rurale con specificazioni relative ai borghi urbani ed extraurbani e agli Ambiti boschivi (E2) e di interesse agricolo-paesaggistico (E4).

L'art. 13 disciplina gli interventi ammessi sugli edifici esistenti tramite un elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici dei vari gruppi.

Per il gruppo 3 all'esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato sono ammesse: conservazione, ripristino e valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari; ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora degradate o crollate, ma con lo stesso posizionamento; modeste alterazioni delle quote di imposta delle coperture non superiori a 0,80 m, purché nel rispetto della configurazione originale; sono ammesse modifiche planimetriche verso spazio privato quando dettate da esigenze tecniche funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile;

consentita la creazione di abbaini secondo precise prescrizioni; conservazione e ripristino delle finiture con materiali e tecniche congrue e salvaguardando gli elementi di pregio e senza impoverimento dell'apparato decorativo.

Per l'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi: conservazione, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e senza alterare la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; è consentita la sostituzione degli orizzontamenti; gli interventi strutturali per l'adeguamento alla normativa antisismica sono sempre ammessi; conservazione e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti; sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o chiusura di porte, anche per aggregazione o suddivisione di unità immobiliari senza alterare gli elementi architettonici di pregio; conservazione e ripristino di tutte le finiture, qualora non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio; realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni già segnalate.

Per gli impianti tecnologici e volumi tecnici sono ammessi: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici compresi ascensori ed elevatori devono essere realizzati prioritariamente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo dell'area pertinenziale e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio; qualora la localizzazione all'interno comprometta la conservazione degli elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno nel rispetto della linea di colmo del tetto, preferibilmente



verso spazio privato e che comunque permettano la lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; gli ascensori dovranno differenziarsi dall'edificio per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro o simili) e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata. Per le aree di pertinenza sono ammesse: costruzione di parcheggi stanziali e di relazione; non devono essere occupati spazi liberi comuni, percorsi storici o eliminato l'impianto arboreo preesistente se di pregio.

L'art. 15 (Zona A – Città antica e Castello – centro storico), chiarisce come la disciplina degli edifici di interesse storico (Gruppo 1,2,3,4,5) presenti nella Zona A è estesa agli edifici appartenenti agli stessi gruppi riconosciuti all'esterno della zona A.

Specifica come tutti gli interventi devono conservare le qualità puntuali degli edifici individuate nella tavola “Città antica e Castello: elementi di vincolo” e rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 “individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive”. Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità e nel rispetto della normativa di cui all'art. 13.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi

vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate, per ogni gruppo di edifici, all'Art.13.

Al punto C2 viene chiarito che Le aree libere di pertinenza degli edifici compresi nella Zona A “Città antica e Castello” e costituenti il “Patrimonio della città” sono, di norma, inedificabili.

La creazione di parcheggi in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni relative per i diversi Gruppi di edifici (art.13) è consentita solo a condizione non alteri spazi verdi preesistenti, impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occulti architetture di pregio.

In merito all'**Allegato 1 alle NTA** “*Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive*” relativamente alla Città antica e Castello (Zona A) vengono elencate le seguenti prescrizioni:

Facciate rivolte verso spazio pubblico e privato

- Materiali di finitura e rivestimenti

I materiali tradizionali di finitura delle facciate devono essere in malta con sabbia di fiume nel rispetto della tipologia della tradizione locale. Devono essere mantenute, se presenti, le fasce inferiori, realizzate in paramenti a bugne orizzontali in intonaco sagomato.

- Tinteggiatura esterna

Le tinteggiature devono essere realizzate con impasti di terre naturali con calce diluita. I colori devono caratterizzare i diversi periodi storici di impianto, delimitati nell'allegata tavola A, e precisamente:

1. Nucleo di impianto medioevale:

Città bassa: piazza Cavour, riva Castello, via Rastello, via delle Monache, via Cocevia: tonalità di colori scuri: rosso mattone, terra verde, giallo cromo scuro e rosso cadmio scuro.

2. Piazza Vittoria e prosecuzioni sotto il colle: diverse sfumature di grigio

3. Altre zone del centro storico: colori pastello di tonalità tenui quali grigio, giallo, rosa, beige, verde.

La fascia inferiore dell'edificio (solitamente interessato da botteghe, laboratori e negozi) può avere diversa colorazione,

realizzata con colori più decisi rispetto al resto della facciata.

Per quanto riguarda gli edifici pubblici, devono essere usate tinte pastello sui toni del giallo ocra (su modello di Schonbrunn).

Possono essere scelte colorazioni diverse solo se motivate da documentazione storica (fotografie, dipinti, relazioni, ecc.) o da saggi effettuati sull'intonaco esistente.

- Zoccolature

Le zoccolature tradizionali devono essere realizzate in pietra locale (calcare grigio) bocciardata.

Esse possono essere lavorate con diverse modanature o trattate in modo da riprodurre finti ciottoli di fiume. Sono consentite, inoltre, zoccolature in pietra artificiale (a tempera) o semplicemente sagomate dal diverso spessore dell'intonaco.

- Elementi decorativi

Sono presenti, nelle facciate degli edifici appartenenti alle parti del centro storico di impianto più recente. Gli elementi decorativi presenti, quali: marcapiani, lesene, fregi, timpani e cornici delle aperture, nicchie con statue, coronamenti, affreschi, ecc., devono essere mantenuti.

Finestre

- Tipologia serramenti e materiali

I serramenti devono essere in legno con mantenimento del disegno e delle proporzioni caratterizzanti l'intero edificio, facente parte del Patrimonio della città, e precisamente:

a due ante in legno, più un elemento superiore orizzontale eventualmente ribaltabile (è ammessa l'assenza della ribaltina per altezze del foro inferiori a cm. 120 e l'anta unica per larghezze inferiori a cm. 90);

a due ante tripartiti in senso orizzontale (è ammessa l'anta unica, non tripartita, per larghezze del foro inferiori a cm. 90)

È ammesso l'uso di materiali diversi (alluminio preverniciato, ecc.) se indispensabile al conseguimento della certificazione energetica dell'edificio, previa campionatura o idoneo materiale documentale del serramento proposto da depositare presso l'Ufficio edilizia privata. È in ogni caso obbligatorio il rispetto del



disegno e delle proporzioni sopradescritte.

Devono essere mantenuti, se presenti, i telai in legno, aggettanti verso lo spazio pubblico e sporgenti dalla facciata di circa 20 cm. I serramenti delle verande devono essere realizzati in legno o altro materiale preverniciato dello stesso colore delle finestre.

Le controfinestre collocate in epoche recenti dovranno essere eliminate in caso di interventi edilizi riguardanti i serramenti.

- Colore

I serramenti devono essere verniciati con varie tonalità di grigio chiaro o bianco.

- Cornici ed elementi decorativi

Devono essere mantenute, qualora presenti, le cornici delle finestre, in pietra locale o semplicemente modellate dal diverso spessore dell'intonaco, le mensole, gli architravi, i timpani, gli elementi decorativi di diversa fattura. Non possono essere sostituite da cornici o elementi in materiali leggeri.

Porte e portoni

- Tipologia serramenti e materiali

I portoni devono essere in legno pieno, eventualmente lavorato, a due ante. Nelle parti superiori devono essere mantenute, se presenti, le grate in ferro lavorato.

Qualora eventuali disposizioni della Polizia Municipale, in osservanza di norme del Codice della Strada, obbligassero all'arretramento dell'accesso carraio il portone non potrà essere spostato all'interno dell'androne, ma rimarrà collocato il loco, lasciato aperto; eventualmente potrà essere collocato, alla distanza prescritta dal Codice della Strada, un secondo portone realizzato in legno o con inferriate.

- Colori

I portoni devono essere verniciati con tinte scure che vanno dal marrone al nero.

- Portali

Devono essere mantenuti i portali in pietra locale ad arco ribassato o ad arco semplice e, se presenti sulla chiave di volta, stemmi

nobiliari, date, iniziali, mascheroni, eccetera.

Coperture

- Tipologie e materiali

Le coperture devono essere a falde con manto di copertura in coppi tondi, o tavelle piatte, con struttura portante preferibilmente in travi di legno.

Devono essere mantenute le tavelline, qualora presenti, in mattone pieno visibili dalla strada, con decorazioni a motivi geometrici.

- Cornicioni

Devono essere mantenuti i cornicioni caratterizzati da diverse modanature (linde sagomate) e da elementi decorativi in terracotta lavorata.

- Gronde

Le gronde devono essere realizzate in rame, o in altri metalli o leghe, eventualmente sagomate secondo i disegni della tradizione locale. La parte terminale dei pluviali prospicienti lo spazio pubblico dovrà essere, ove possibile, incassata nella muratura come previsto dal Regolamento edilizio. Nel caso di dimostrata impossibilità i terminali esterni dovranno essere in ghisa. È vietato l'uso di acciaio inox.

- Comignoli e canne fumarie

I comignoli devono essere in mattoni lisciati a malta (di diverse dimensioni) dello stesso colore della facciata e presentare eventualmente il tettuccio in coppi.

Ove fosse necessario installare nuove canne fumarie in acciaio inox esterne alla muratura, dovranno essere opportunamente mascherate con pannellature in laterizio dipinte con gli stessi colori delle facciate.

Orizzontamenti

- Tipologia costruttiva

Devono venir mantenuti gli orizzontamenti realizzati a travi e assito in legno e a volta in mattoni per i locali al piano terra (magazzini, botteghe, locali di servizio) e le scale (volta a crociera, volta a botte). Solo eccezionalmente è consentito l'uso del cemento armato, del

latero-cemento e da solai sorretti da putrelle in ferro in sostituzione di quelli già realizzati con queste tipologie costruttive ovvero per dimostrata necessità di aumentare la rigidità degli orizzontamenti al fine di adeguare l'edificio alla normativa antisismica, con esclusione di quelli in rapporto visivo con lo spazio pubblico.

Scale

Tipologia e materiali

Devono essere mantenute le scale in pietra e in legno e i corrimani, quando presenti, in legno, pietra o in metallo lavorato.

Androni

L'individuazione degli androni di particolare valore storico-testimoniale, e la loro tutela, è demandata alle tavole di analisi e di progetto del Piano Particolareggiato del Centro storico.

- Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli androni devono essere prevalentemente in ciottoli di fiume con fascia centrale o fasce laterali in pietra locale (calcare).

Superfici non edificate

Le superfici non edificate, qualora non utilizzate a giardino o ad orto devono essere ricoperte di ghiaino o pavimentate in pietra locale o in ciottoli di fiume.

Devono essere mantenute le recinzioni dei giardini realizzate in pietra.

Impianti tecnici e antenne TV

Gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori e impianti di ricezione di segnali audiovisivi, devono essere disposti sulle facciate interne delle costruzioni.

I pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura, essere aderenti od integrati alla stessa e non impegnare più del 20% della falda.

Tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che



dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti.

Per gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 o all'interno delle aree soggette al vincolo paesaggistico, possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.lgs. stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D.lgs. 42/2004 recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

I serbatoi, le pompe di calore, le caldaie e i depuratori, nonché le cabine di energia elettrica, devono essere organicamente inseriti all'interno delle corti o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi e collocati in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati, oppure venire mascherati con opere di arredo (grillages o siepi).

L'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:

1. in caso di manutenzione straordinaria del tetto si deve provvedere alla centralizzazione delle antenne satellitari, mediante l'installazione di un'antenna collettiva;
2. qualora esista un giardino o cortile interno, l'antenna collettiva deve essere collocata individuando il sito con minor impatto visivo;
3. in caso di edifici con tetti a falda l'installazione deve avvenire su una delle falde prospicienti il cortile;
4. l'apparato di ricezione deve presentare una colorazione in grado di mimetizzarsi con quella del manto di copertura; le dimensioni devono essere il più possibile ridotte e comunque di diametro non superiore al metro;
5. le antenne satellitari individuali devono essere collocate sui balconi prospicienti il cortile interno.

G - LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E COPERTURA FINANZIARIA

G_1 – Copertura finanziaria

I lavori che si realizzeranno sono stati inseriti nel programma di edilizia penitenziaria 2023 del Dipartimento dell'Amministrazione penitenziaria, pubblicato in data 08/06/2023, con fondi a valere sul pertinente Piano Gestionale del **Capitolo di bilancio 7300** e in assegnazione alla Direzione Generale per la gestione dei beni, dei servizi e degli interventi in materia di edilizia penitenziaria e a cura dell'Ufficio III Coordinamento tecnico e gestione dei beni immobili con sede a Roma; pertanto è stata accertata la disponibilità economica per l'esecuzione dell'intervento che risulta essere il limite finanziario da rispettare.

G_2 – Calcolo sommario della spesa

La stima preliminare dei lavori è elaborata sulla base delle lavorazioni previste, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, inclusi i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso.

In prima approssimazione, in mancanza di interventi analoghi eseguiti su strutture esistenti nella medesima area geografica, partendo da stime pregresse effettuate in considerazione dei costi sostenuti per gli interventi di ristrutturazione del limitrofo Istituto Penitenziario risalenti al 2019 e rivalutati in base agli aggiornamenti statistici degli stessi al 2024, il costo unitario per gli interventi in oggetto si stima pari a circa € 1.750/mq applicato sulla superficie lorda del fabbricato.

A tale valore sono stati aggiunti gli importi stimati per la sistemazione dell'area esterna di pertinenza e per le opere edili e impiantistiche di connessione con il limitrofo Istituto.

Pertanto, l'importo complessivo dei lavori, in questo modo valutato, risulta pari a circa € 5.200.000, che in maniera esemplificativa, può essere ripartito nelle categorie di lavori come nella tabella che segue.

STIMA DEI LAVORI

Lavori a corpo comprensivi degli oneri per la sicurezza

Strutture	
Interventi strutturali e di miglioramento sismico	€ 1.100.000,00
Edilizia (Restauro e risanamento conservativo)	
Interventi architettonici e di restauro	€ 2.500.000,00
Interventi impiantistici e tecnologici	€ 1.000.000,00
Opere esterne	
Interventi di sistemazione della pertinenza esterna e opere di connessione con l'Istituto Penitenziario	€ 600.000,00
	€ 5.200.000,00

Di seguito si riporta il “Quadro Economico” di massima dell'opera, comprensivo anche delle somme a disposizione dell'amministrazione, che sarà soggetto a successivi approfondimenti in rapporto al livello di progettazione di cui fa parte, ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato I.7 del D.lgs. 36/2023.



G_3 – Quadro economico

QUADRO ECONOMICO			
A	LAVORI		
A1	Importo dei lavori a corpo	5.044.000,00 €	
A2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso pari al 3% di A1	156.000,00 €	
	Totale Lavori - Totale A (A1+A2)	5.200.000,00 €	5.200.000,00 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1	Allacciamento ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	5.000,00 €	
B2	Imprevisti pari al 5% di A	260.000,00 €	
B3	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione lavori	941.761,57 €	
B4	Incentivo di cui all'art. 45 del D. Lgs. 36/2023, nella misura del 2% di A	104.000,00 €	
B5	Verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del D. Lgs. 36/2023 - servizio esterno all'Amministrazione	111.311,20 €	
B6	Spese per commissioni giudicatrici * - commissione interna all'Amministrazione	- €	
B7	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116, comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	8.000,00 €	
B8	Spese per collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici ** - attività interne all'Amministrazione	- €	
B9	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del D. Lgs. 36/2023	- €	
B10	Contributi previdenziali su onorari professionali CNPAIA (4% di B3+B5)	42.122,91 €	
B11	IVA su onorari professionali e relativi contributi previdenziali (22% di B3+B5+B10)	240.943,05 €	
B12	IVA su indagini e laboratori (22% di B7)	1.760,00 €	
B13	IVA sui Lavori a base d'asta (10% di A)	520.000,00 €	
B14	IVA su Imprevisti (10% di B2)	26.000,00 €	
	Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione - Totale B	2.260.898,73 €	2.260.898,73 €
TOTALE COSTO INTERVENTO - Totale A+B		7.460.898,73 €	7.460.898,73 €



H – INDICAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il sistema di realizzazione dell'intervento consiste nell'affidamento con unica gara della redazione del PFTE e del progetto esecutivo, mediante bando di gara per l'affidamento di servizi e forniture nei settori ordinari di importo superiore alle soglie europee. Successivamente alla verifica e validazione della progettazione si procederà all'affidamento dell'esecuzione dei lavori mediante procedura di gara per l'affidamento di lavori nei settori ordinari di importo inferiore alle soglie europee.

Sul PFTE, ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 36/2023, posto a base di gara, sarà convocata la Conferenza dei Servizi semplificata ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90, nel corso della quale sarà valutata anche l'assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, le cui risultanze saranno acquisite nel corso della Conferenza stessa e saranno corredate, qualora non emerga la sussistenza dell'interesse archeologico, delle eventuali prescrizioni relative alle attività di assistenza archeologica in corso d'opera.

I – PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE DEI LAVORI

L'aggiudicazione dell'appalto per l'esecuzione dei lavori avverrà mediante procedura negoziata e comunque ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera d) del D.lgs. 36/2023.

L – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

La stazione appaltante procederà all'aggiudicazione dei lavori sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ovvero del prezzo più basso ai sensi dell'art. 50 comma 4 del D.lgs. 36/2023. I documenti di gara stabiliranno i criteri di aggiudicazione dell'offerta. Nello specifico, in caso di offerta economicamente più vantaggiosa, la valutazione si baserà su criteri oggettivi, quali gli aspetti qualitativi, ambientali o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto. I documenti indicheranno in questo caso i singoli

criteri di valutazione e la relativa ponderazione. Per ciascun criterio di valutazione prescelto potranno essere previsti sub-criteri e sub-pesi o sub-punteggi.

M – TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

La tipologia di contratto individuata è il contratto a corpo, ai sensi dell'art.31 dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023, stipulato per iscritto tra la stazione appaltante e l'operatore economico aggiudicatario della realizzazione dell'opera.

N – SPECIFICHE TECNICHE CAM

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministro. I CAM sono strutturati in 3 "macro-categorie", a seconda della fase di affidamento:

- criteri per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi;
- selezione dei candidati, clausole contrattuali, specifiche tecniche, criteri premianti;
- criteri per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi – clausole contrattuali, criteri premianti;
- criteri per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi;
- specifiche tecniche progettuali, clausole contrattuali (per l'affidamento di lavori), criteri premianti.

L'articolo 57 del D.lgs. 36/2023 sancisce l'obbligatorietà delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei CAM in riferimento al DM 23 giugno 2022 n. 256 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi".

O – LOTTI FUNZIONALI

L'appalto dei lavori sarà costituito da un unico lotto poiché la suddivisione in lotti dello stesso comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e non sarebbe coerente con gli obiettivi strategici dell'intervento stesso.

P – INDIRIZZO PER IL MONITORAGGIO AMBIENTALE, GEOTECNICO E STRUTTURALE

Si rimanda al progetto della fattibilità tecnico economica l'eventuale studio e redazione della progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, qualora ritenuto necessario.

Q – SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI

La soluzione progettuale dovrà essere la più performante in relazione a quelle che sono le attuali tecnologie a disposizione sul mercato, soprattutto in tema di contenimento energetico.

Il progetto dovrà mirare all'utilizzo di materiali e tecnologie all'avanguardia sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e storici del manufatto e del suo contesto. La scelta delle tecnologie, dei materiali da costruzione e di finitura dovrà essere ispirata quindi al rispetto delle caratteristiche storico artistiche, avendo comunque cura di garantire un idoneo comfort abitativo ed elevate caratteristiche di tipo energetico ambientale; in virtù di ciò i materiali gli elementi ed i componenti individuati dovranno assolvere le funzioni di efficienza energetica in termini di risparmio energetico.

L'edificio dovrà essere in possesso dei requisiti tecnici previsti da tutte le normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, sicurezza dell'impianto e delle attrezzature, prevenzione incendi, prevenzione da fulmini e agenti atmosferici, igiene, di isolamento termico acustico nonché quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche.



Le opere dovranno essere progettate, eseguite, collaudate e soggette a manutenzione in modo tale da consentirne il loro pieno utilizzo in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza stabilito dalle norme.

Le opere così realizzate dovranno essere durevoli nel tempo, anche attraverso misure di protezione e manutenzione e di conseguenza tutti i materiali, le tecnologie e i componenti dovranno essere di facile gestione e manutenzione, oltre che garantire elevate prestazioni nel tempo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo avranno lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici.

R – AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA

Ai sensi dell'art. 41, commi 13 e 15, del D.lgs. 36/2023 e nel rispetto delle indicazioni presenti nel codice, l'importo stimato per l'affidamento del servizio di progettazione finalizzato alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, del progetto esecutivo, della Direzione dei Lavori e del Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione è pari a euro 941.761,57 oltre iva e contributi previdenziali.

Per l'affidamento del servizio di verifica esterna della progettazione, l'importo massimo stimato è pari a euro 111.311,20 oltre iva e contributi previdenziali.

S – UTILIZZO DELLE ECONOMIE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA

Si prevede la possibilità per la stazione appaltante di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta per la copertura degli oneri derivanti dalla revisione dei prezzi nonché per motivate varianti in corso d'opera e per quanto altro previsto dalla normativa vigente in materia.

T – ELABORATO PROGETTUALE DELLA SICUREZZA

È prevista la redazione del piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del Titolo IV, Capo I, del D.lgs. 81/2008.

Tutte le indicazioni riportate nel presente documento dovranno essere attentamente verificate e sviluppate durante la redazione delle fasi progettuali.

L'applicazione e la definizione delle regole e delle norme da applicare ai fini della progettazione è demandata ai progettisti.



CRONOPROGRAMMA ATTIVITA'

[illegible]



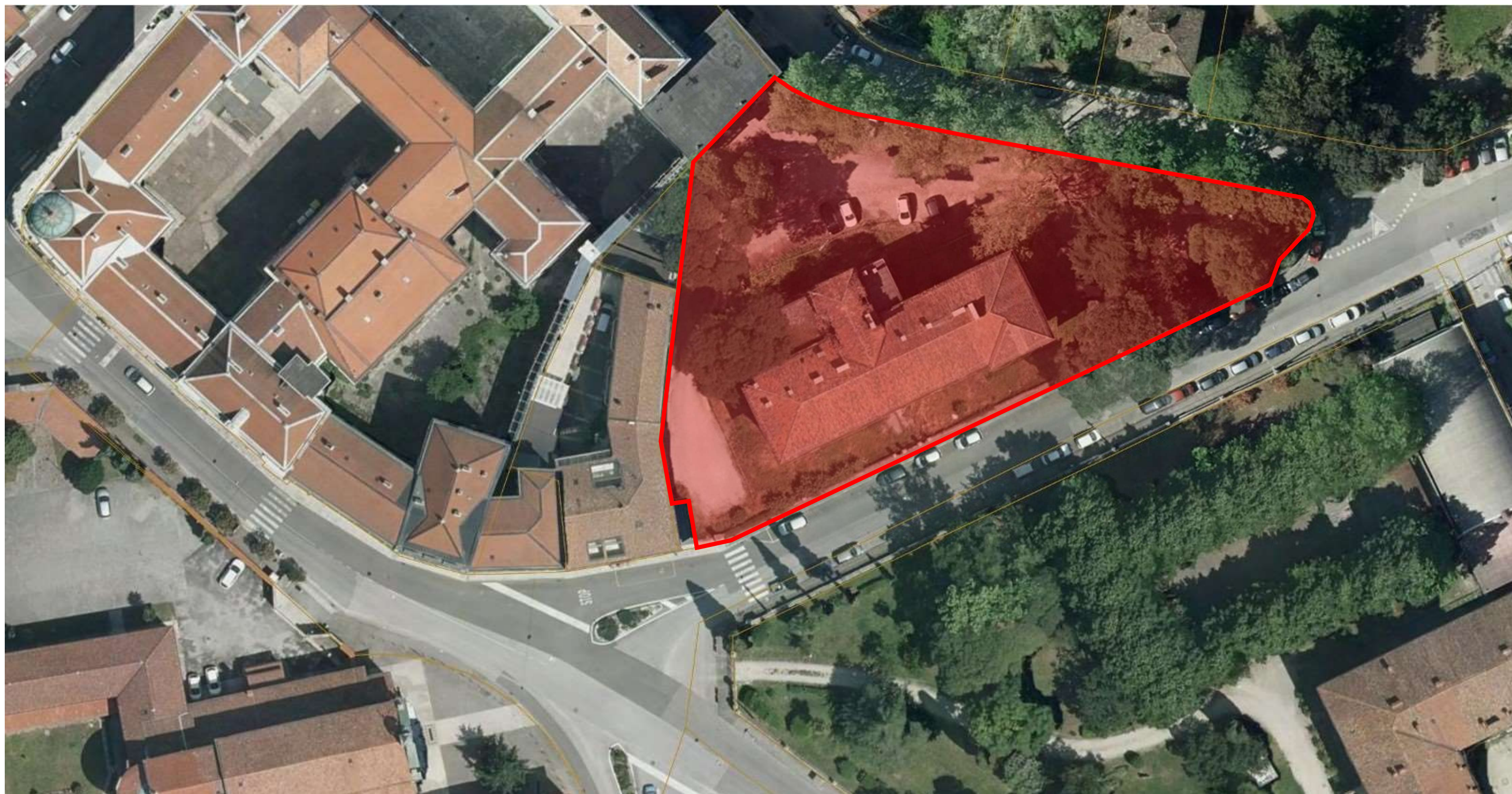
ALLEGATO A

STATO DI FATTO

ORTOFOTO.....	27
PLANIMETRIA GENERALE.....	28
PIANTA PIANO SEMINTERRATO.....	29
PIANTA PIANO RIALZATO.....	30
PIANTA PIANO PRIMO.....	31
PIANTA PIANO SECONDO.....	32
PIANTA PIANO SOTTOTETTO.....	33
PIANTA COPERTURA.....	34
PROSPETTO SUD-EST.....	35
PROSPETTO SUD-OVEST.....	36
PROSPETTO NORD-OVEST.....	37
PROSPETTO NORD-EST.....	38
SEZIONE A-A.....	39
SEZIONE B-B.....	40

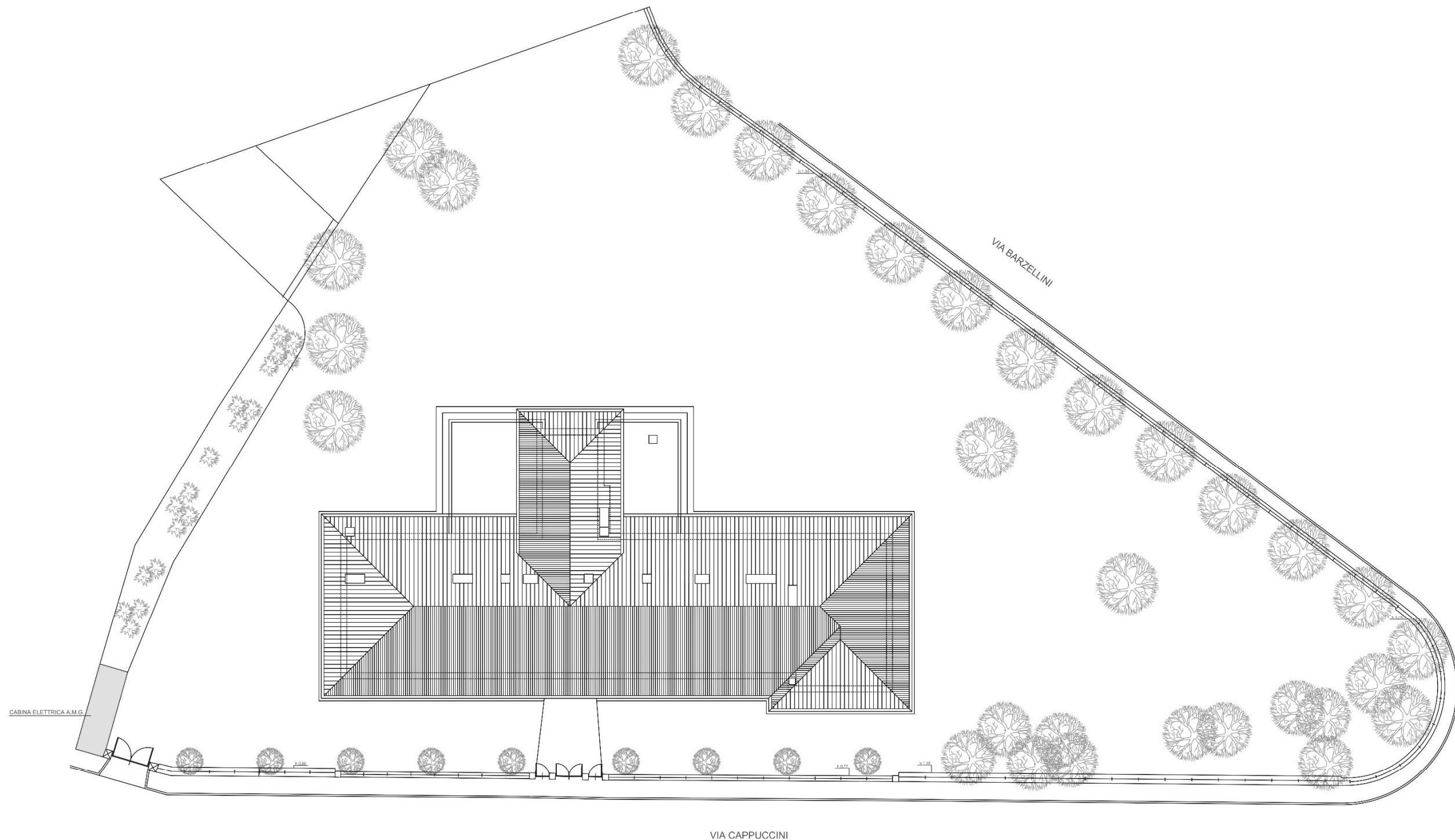


Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di intervento



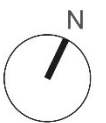
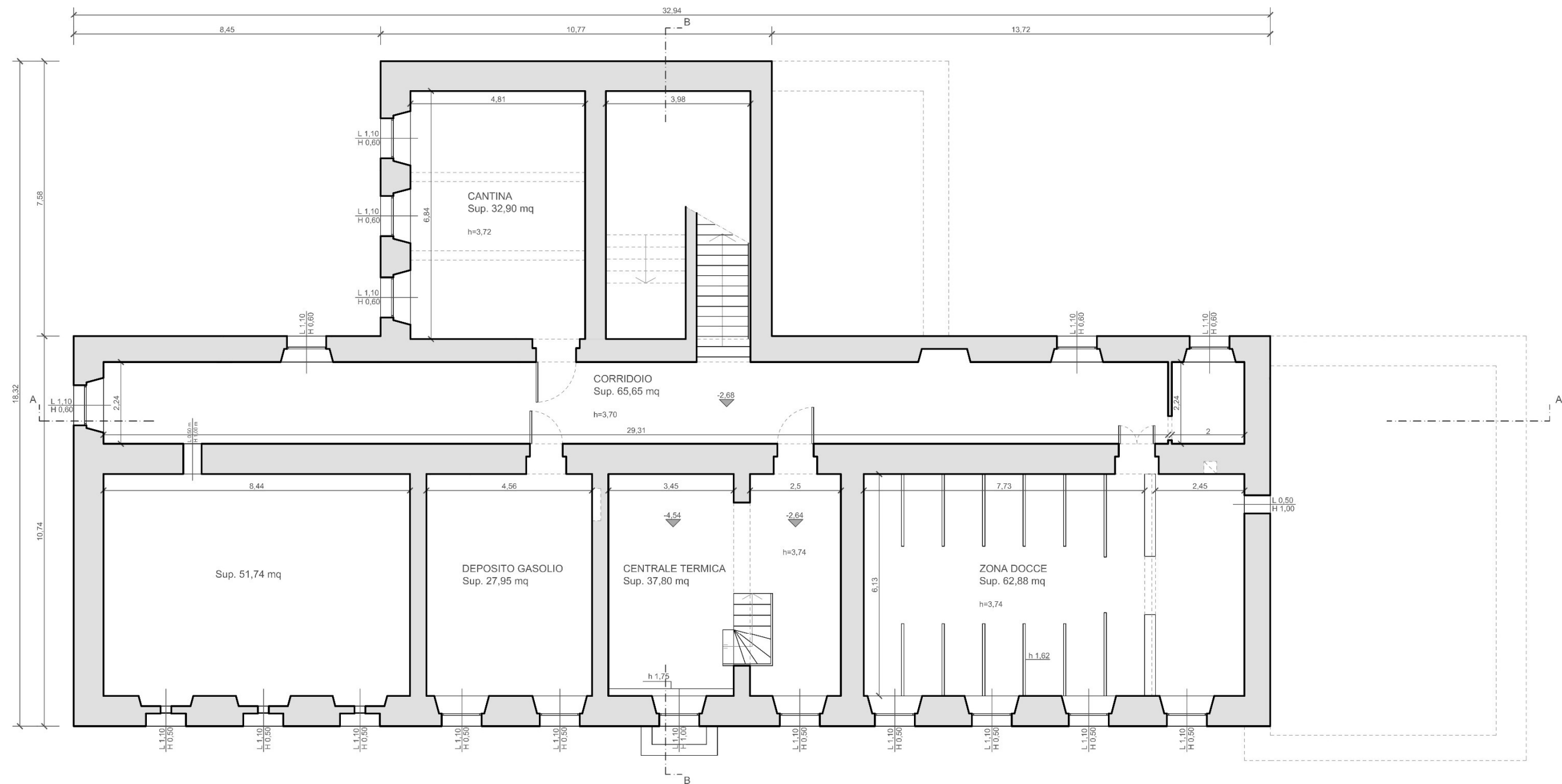


PLANIMETRIA GENERALE
STATO DI FATTO



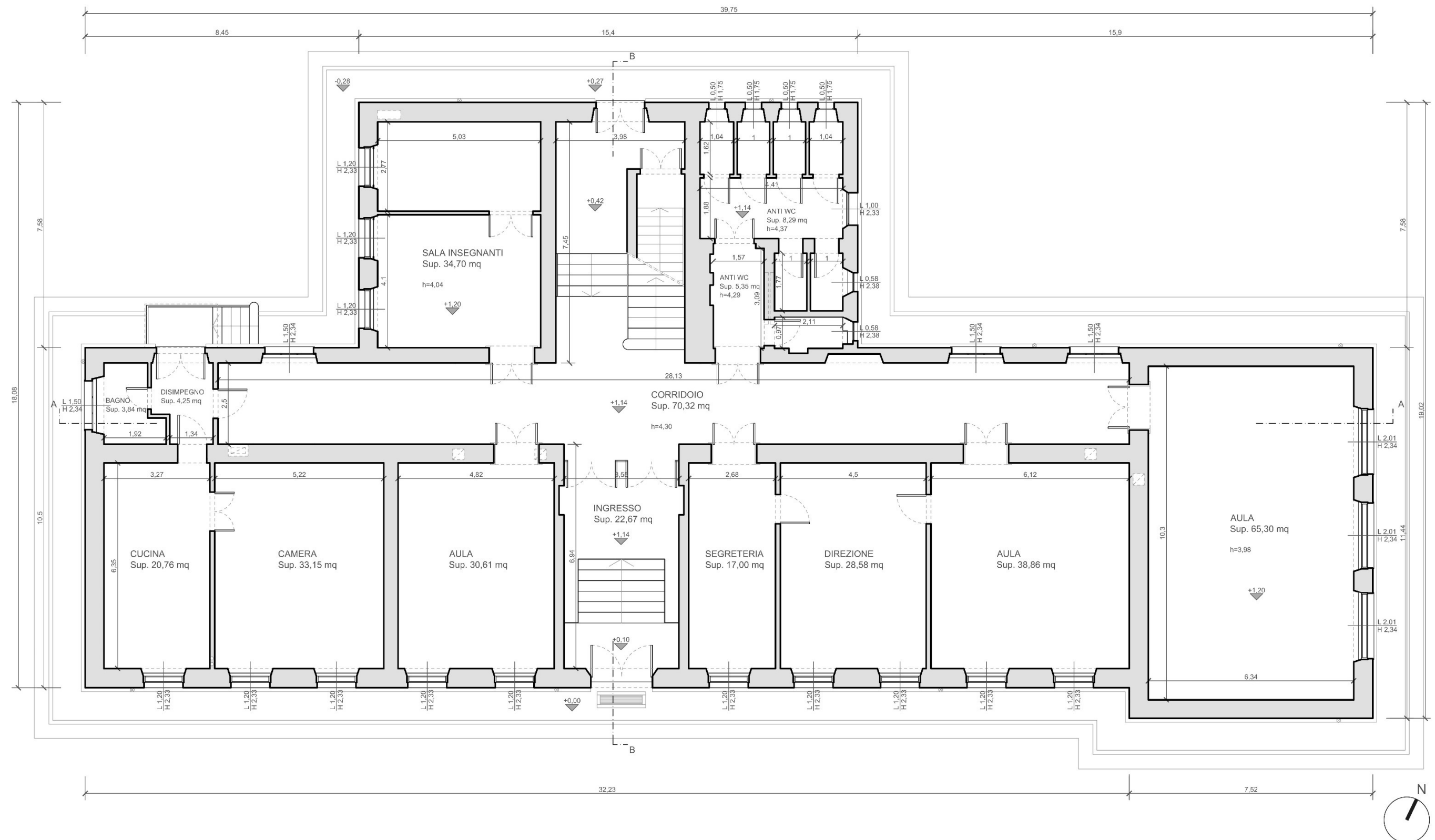


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
STATO DI FATTO



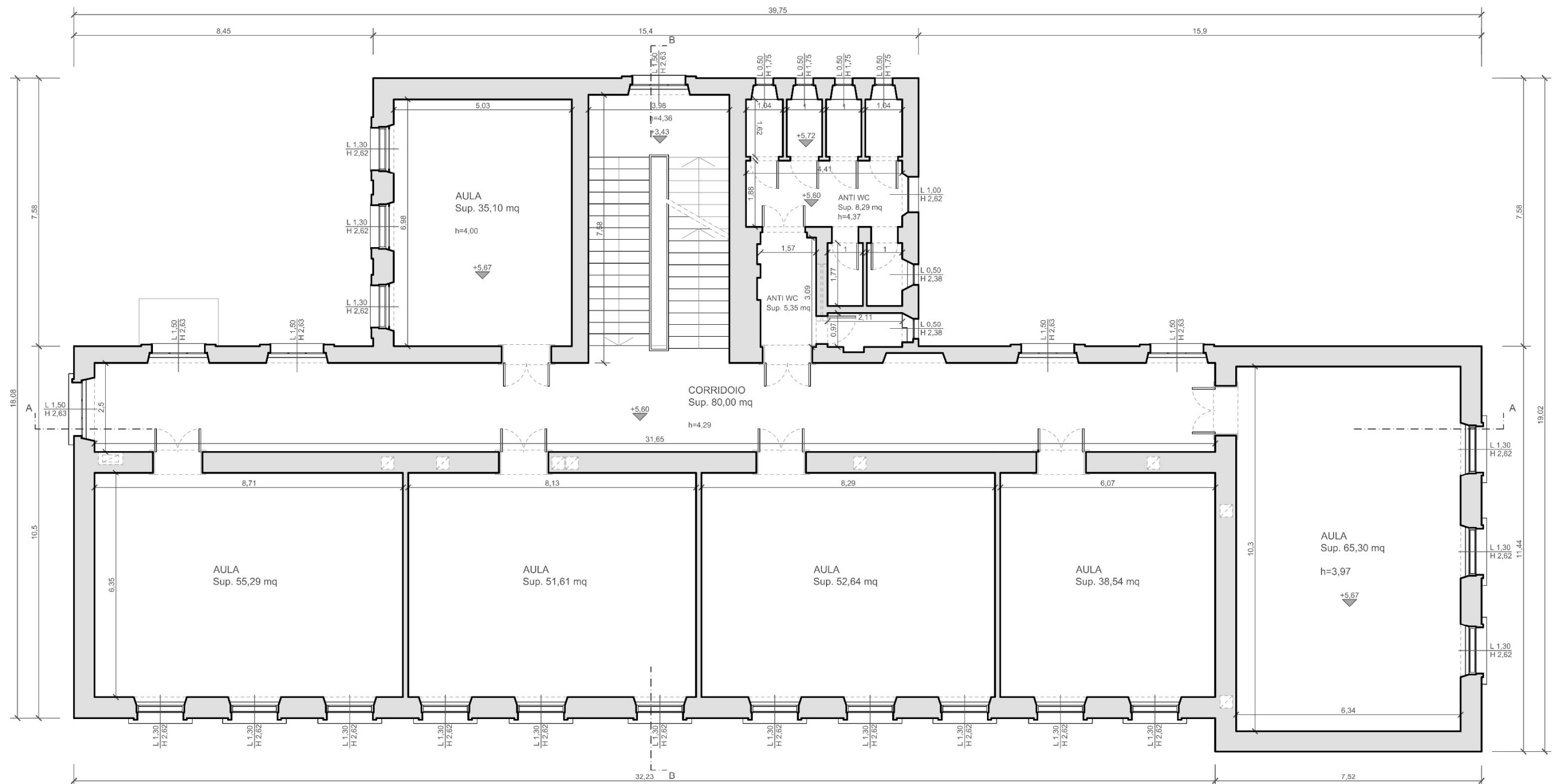


PIANTA PIANO RIALZATO
STATO DI FATTO



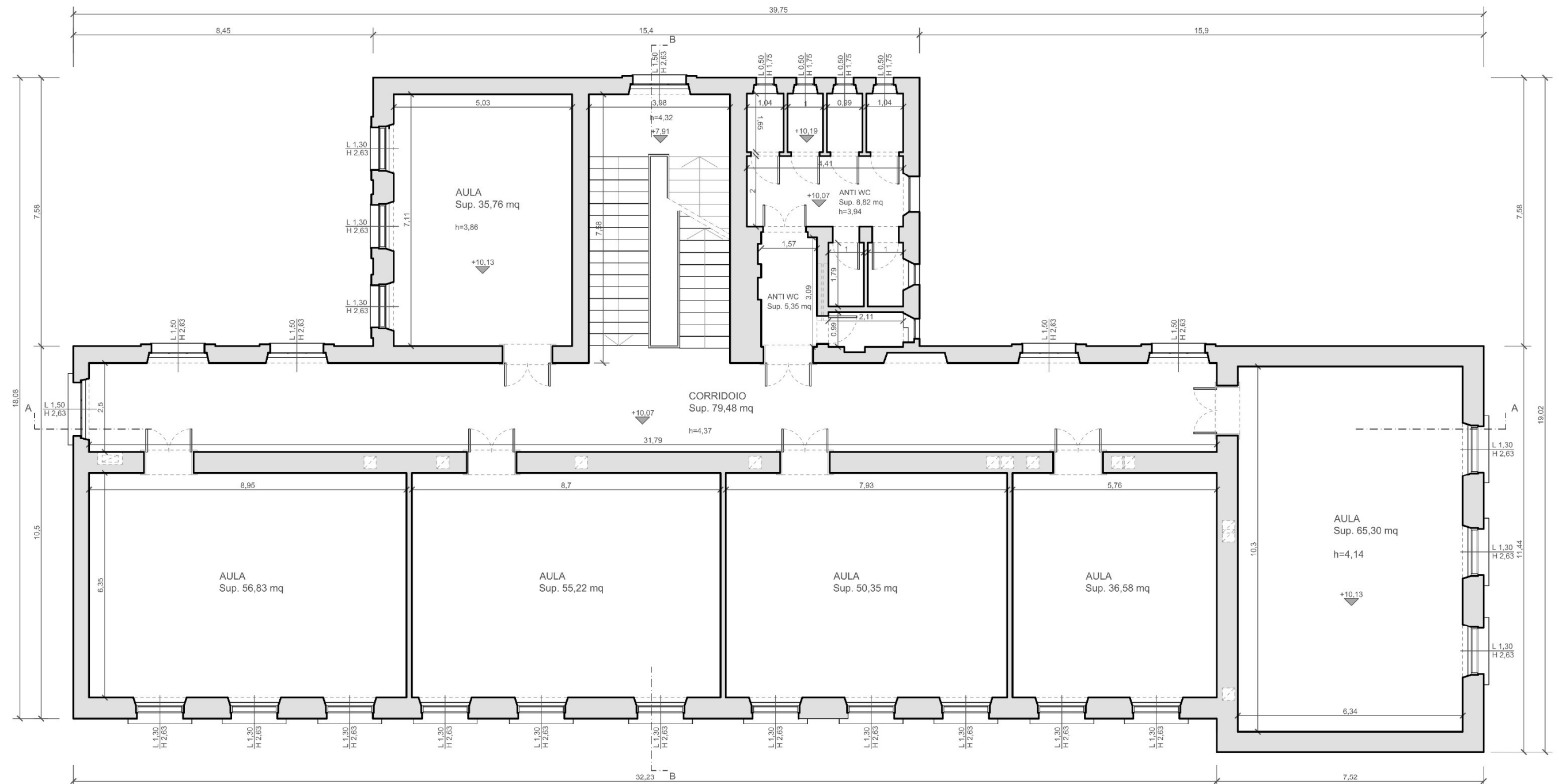


PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO



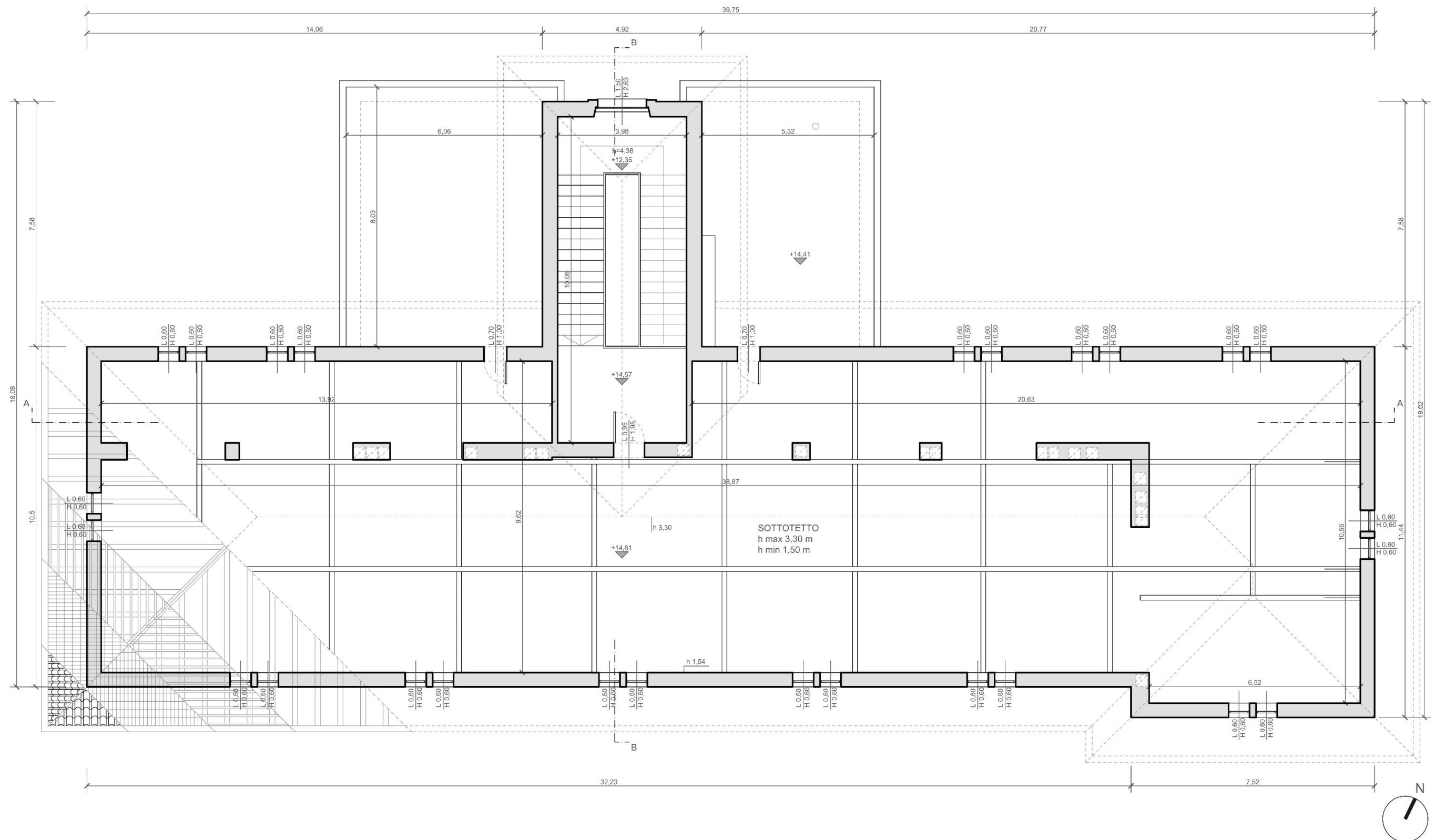


PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO



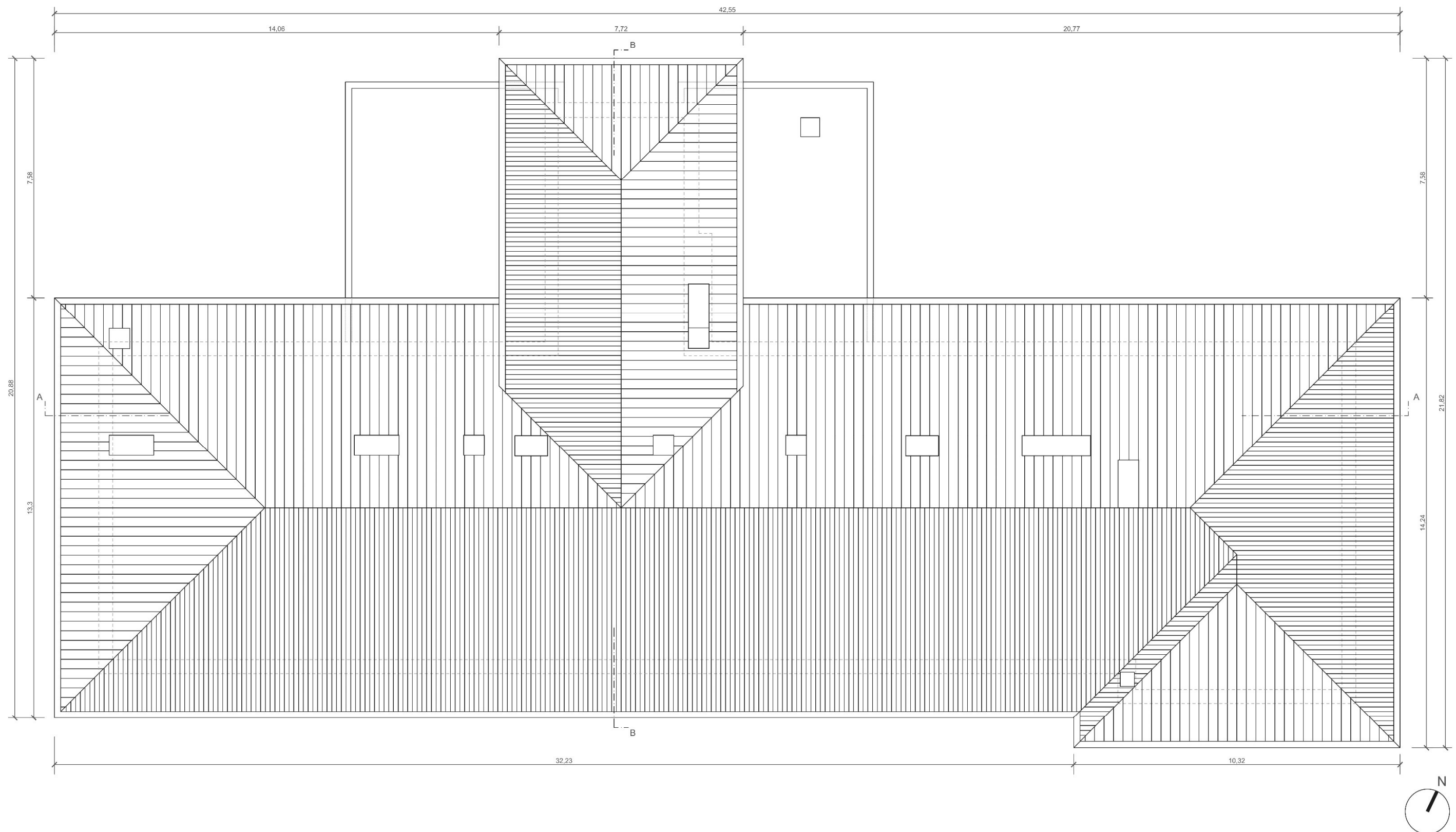


PIANTA PIANO SOTTOTETTO
STATO DI FATTO



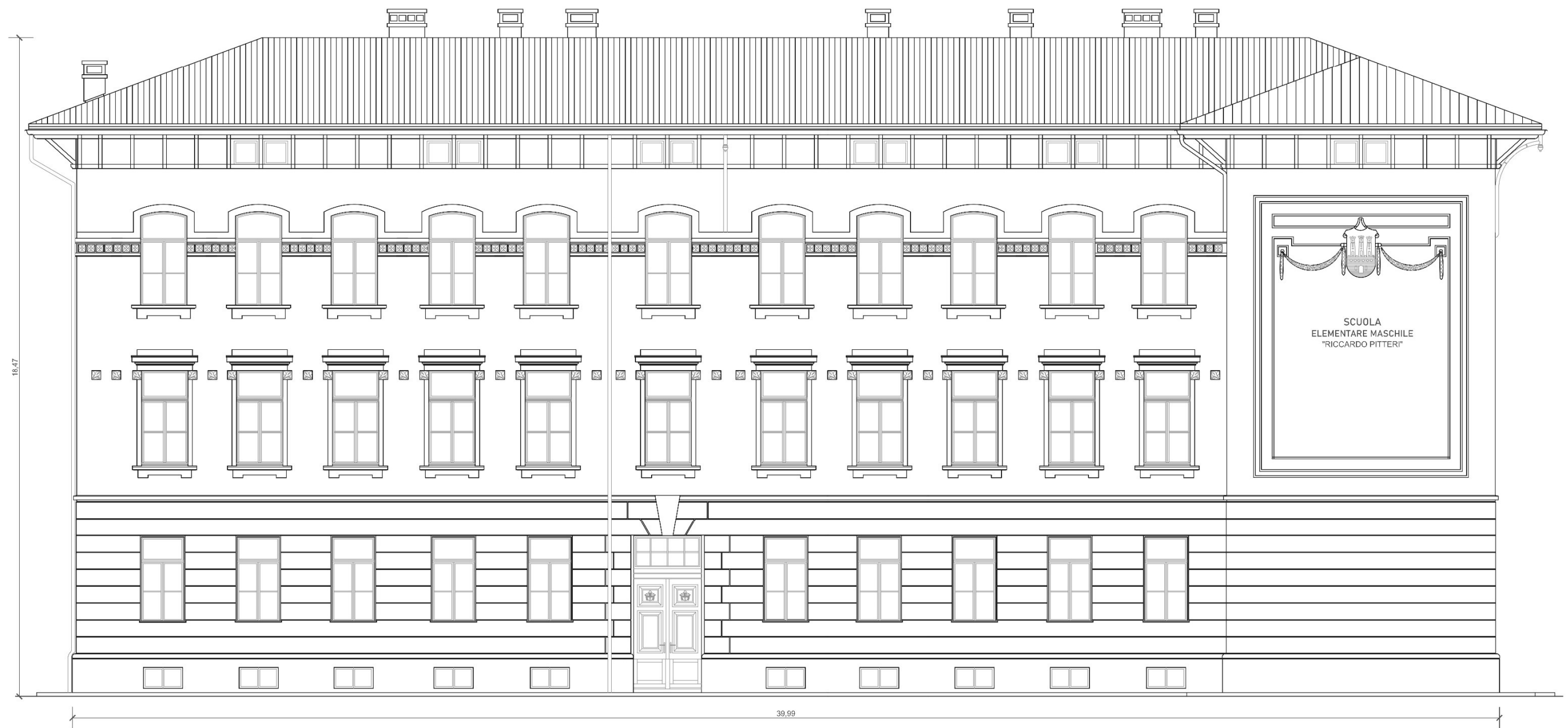


PIANTA COPERTURA
STATO DI FATTO





PROSPETTO SUD-EST
STATO DI FATTO





PROSPETTO SUD-OVEST
STATO DI FATTO





PROSPETTO NORD-OVEST
STATO DI FATTO



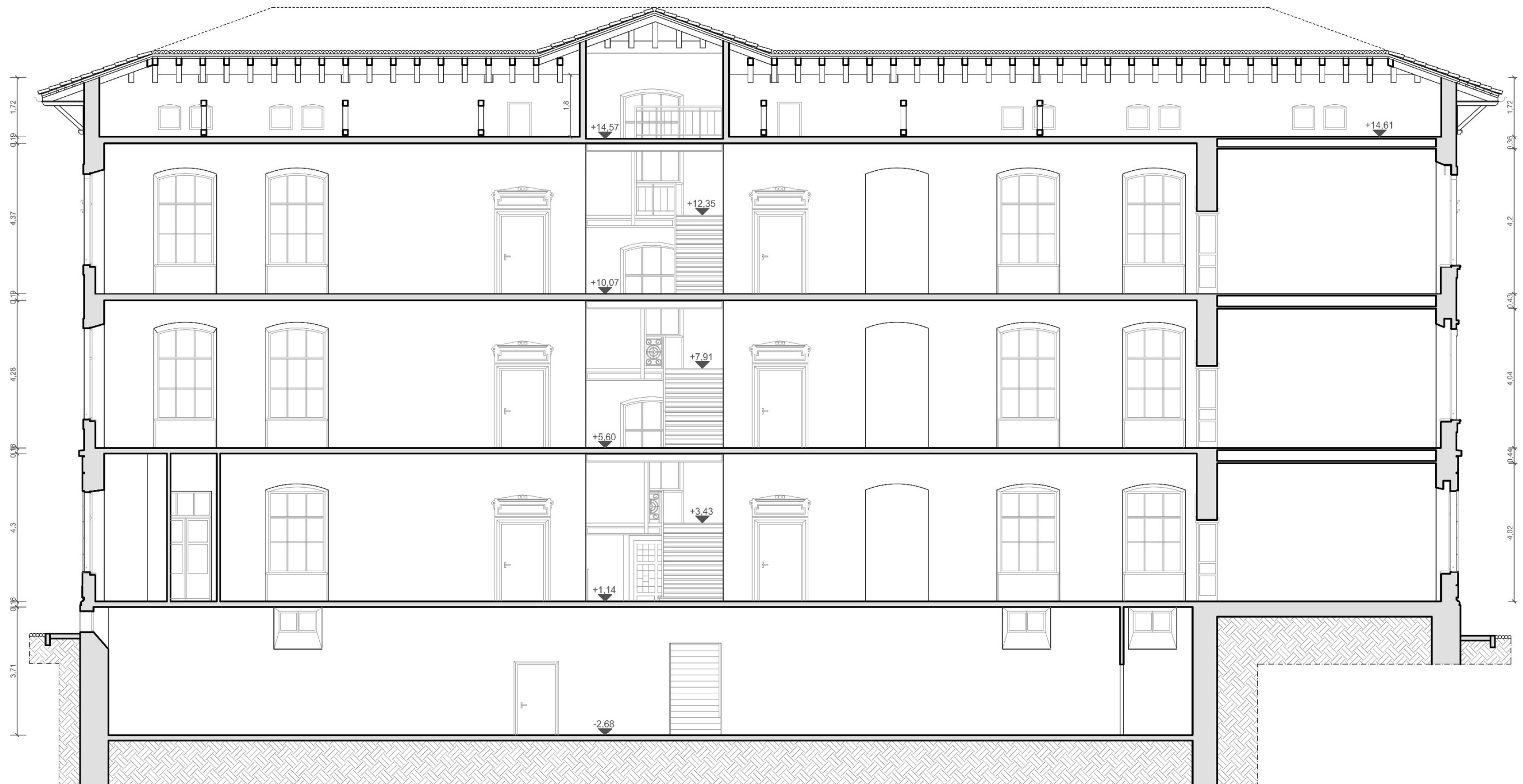


PROSPETTO NORD-EST
STATO DI FATTO



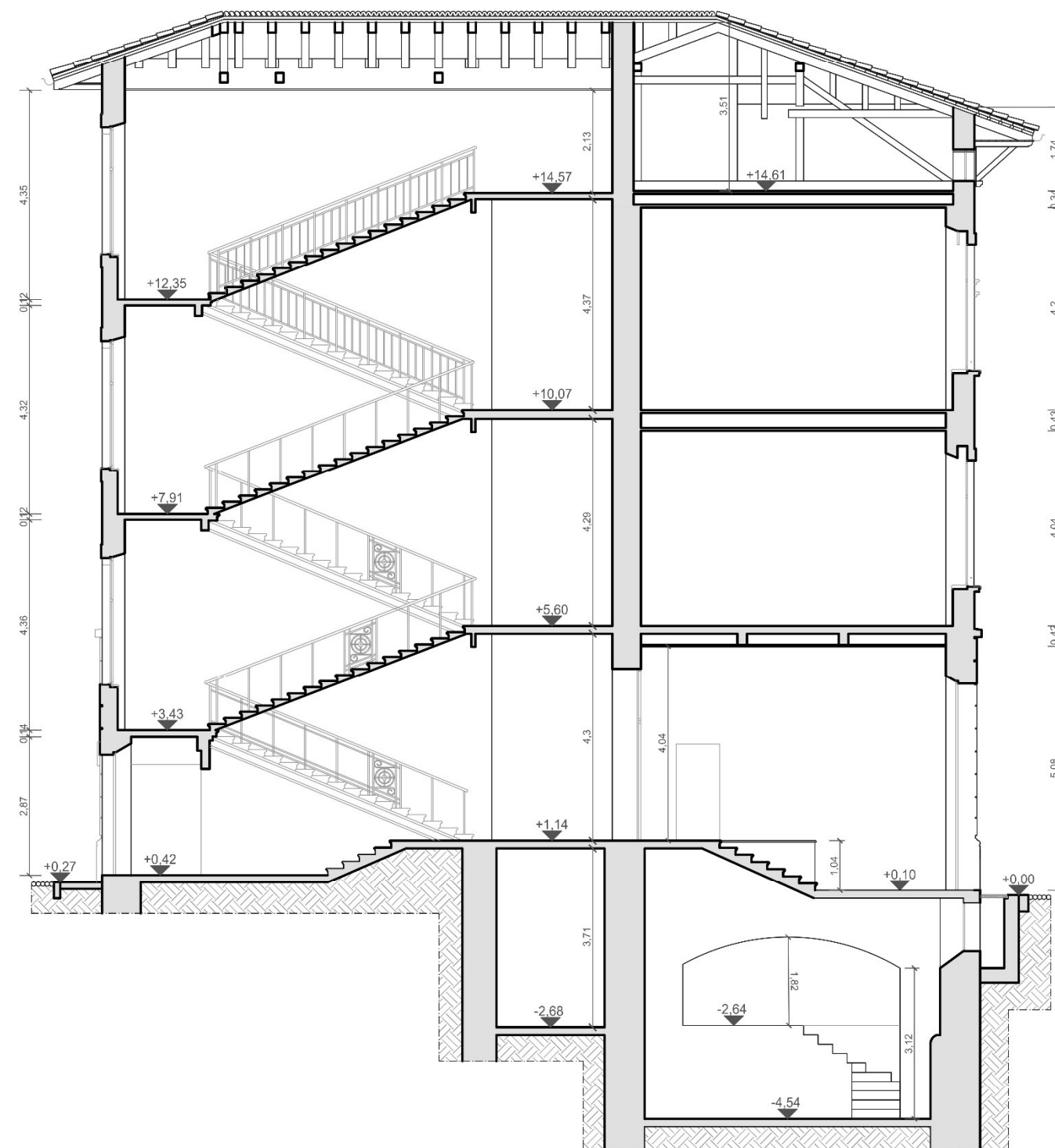


SEZIONE A-A
STATO DI FATTO





SEZIONE B-B
STATO DI FATTO





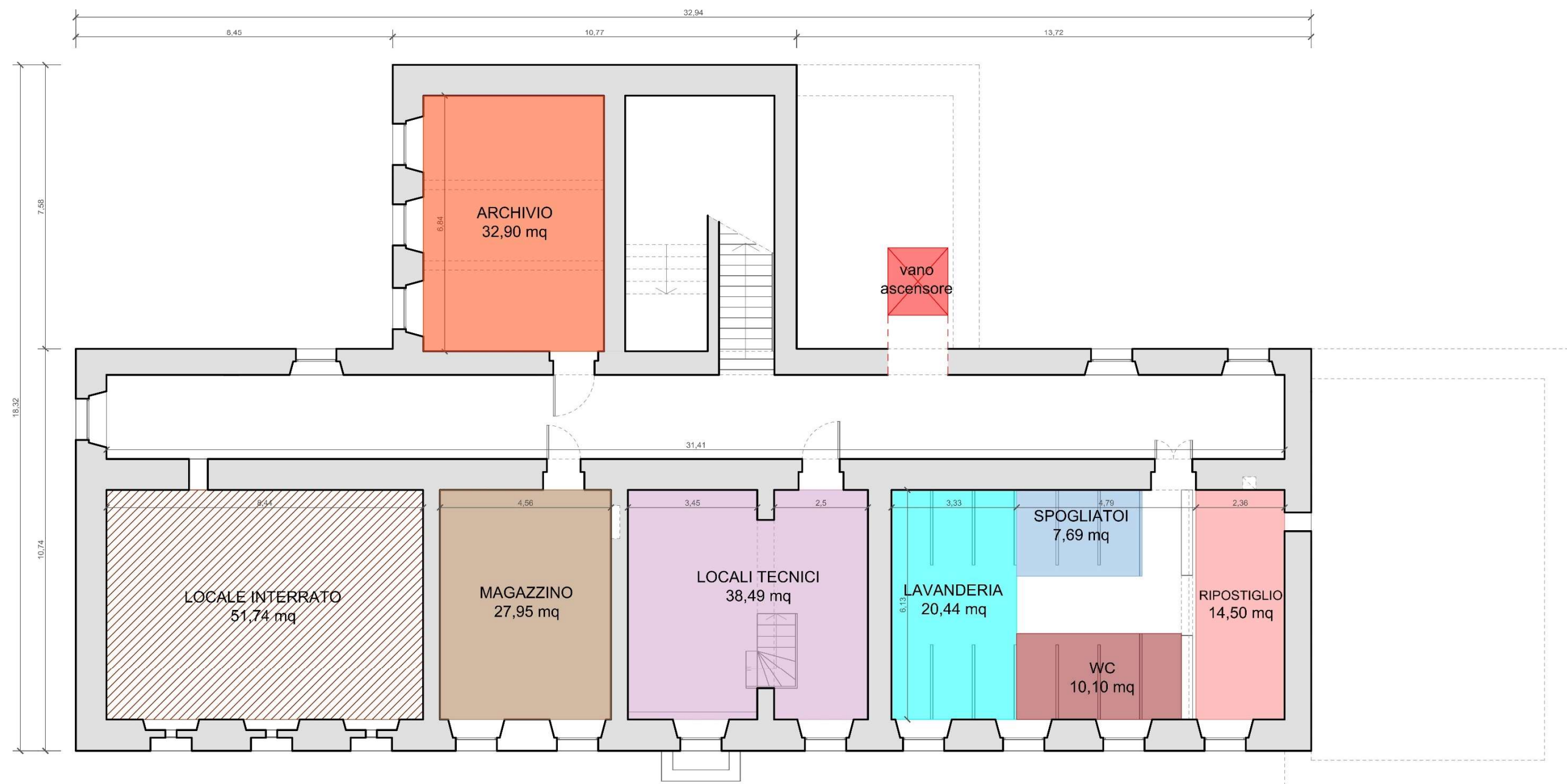
ALLEGATO B

FUNZIONI DA INSEDIARE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO.....	42
PIANTA PIANO RIALZATO.....	43
PIANTA PIANO PRIMO.....	44
PIANTA PIANO SECONDO.....	45

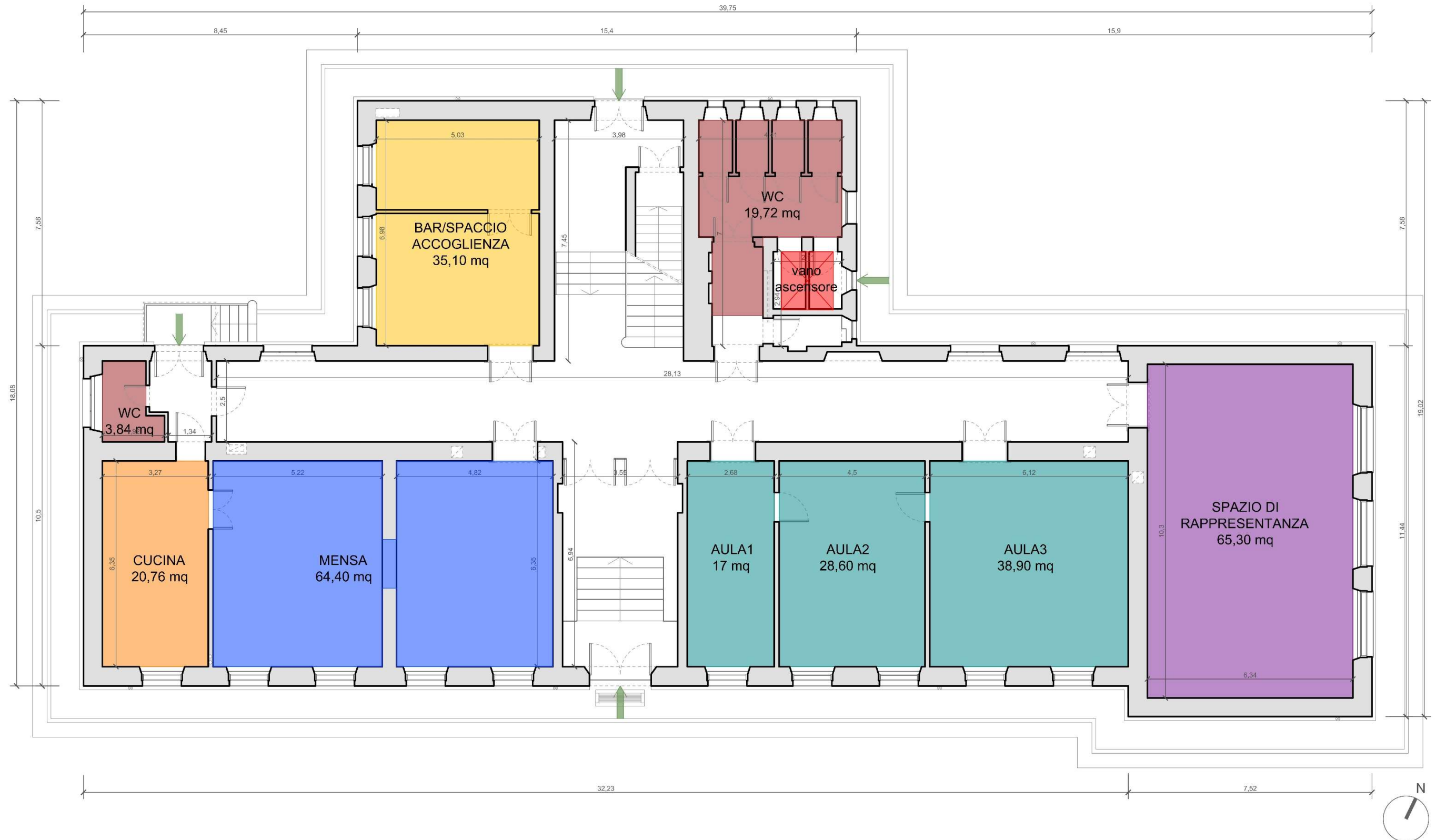


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
FUNZIONI DA INSEDIARE





PIANTA PIANO RIALZATO
FUNZIONI DA INSEDIARE





PIANTA PIANO PRIMO
FUNZIONI DA INSEDIARE





PIANTA PIANO SECONDO
FUNZIONI DA INSEDIARE

