



Città di Sorrento

Città Metropolitana di Napoli

Ufficio Tecnico – III Dipartimento



VALORIZZAZIONE DEI CISTERNONI ROMANI E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'AREA SOVRASTANTE

D.I.P.

**Documento di Indirizzo alla
Progettazione**

Data: febbraio 2023

Committente:

Comune di Sorrento

R.U.P.:

Arch. J. Martina Malvone

SOMMARIO

PREMESSA E DATI GENERALI

Scopo e forma del presente documento

DATI GENERALI

Denominazione dell'intervento

Ubicazione e area oggetto dell'intervento

Stazione Appaltante

Struttura tecnica, referente per la Stazione Appaltante

Responsabile Unico del Procedimento

CAPITOLO 1 - OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE

Art. 1 - Inquadramento

Art. 2 - Descrizione dell'Ambito territoriale di riferimento

Art. 3 - Descrizione dell'area d'intervento

Art. 4 - Descrizione dell'immobile oggetto dell'intervento

Art. 5 - Vincoli da rispettare

Art. 6 - Conformità con il regime urbanistico e vincolistico vigente dell'area d'intervento

Art. 7- Analisi dell'intervento da un punto di vista giuridico

Art. 8 – individuazione delle problematiche dell'area oggetto di intervento

Art. 9- Obiettivi generali e bisogni da soddisfare nella realizzazione del progetto

CAPITOLO 2 - PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

Art. 10 - Livelli di progettazione e fasi di progettazione, sequenza e tempi di svolgimento

Livelli di progettazione

Sintesi degli elaborati progettuali richiesti

Fasi della progettazione e loro sequenza logica

Verifica della progettazione

Art. 11 - Copertura finanziaria/ finanziamento

Art. 12 - Stima dei costi delle attività di progettazione e relativo Concorso

Art. 13 - Tipologia dell'intervento

Art. 14 - Limiti finanziari da rispettare e procedura di gara

CAPITOLO 3 - ESECUZIONE

Art. 15 - Nomina del progettista e criteri di scelta:

Art. 16 - Aspetti economico-finanziari

Art. 17 - Costi previsti

Art. 18 - Tempistica Concorso e della progettazione

Ente Promotore

Comune di Sorrento
Codice NUTS: ITF33

Sede

Piazza Sant'Antonino n. 1
80067 Sorrento (Na)

Iniziativa

Valorizzazione dei Cisternoni Romani e rifunzionalizzazione dell'area sovrastante

Contatti**RUP**

Arch. J. Malvone Martina

Responsabile del Procedimento

E.mail: lavoripubblici@comune.sorrento.na.it

PEC: protocollo@pec.comune.sorrento.na.it

PREMESSA E DATI GENERALI

Scopo e forma del presente documento

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito DIP) si propone di definire le linee guida della suddetta progettazione e di disciplinare criteri, modalità e tempi dell'incarico. Le informazioni contenute nel presente DIP sono così suddivise:

Nel capitolo 1 - oggetto della progettazione

- lo stato di fatto dei luoghi ove dovranno essere realizzati gli interventi;
- regime vincolistico;
- gli obiettivi generali dell'opera;
- l'analisi delle esigenze e dei bisogni da soddisfare;

Nel capitolo 2 - progettazione dell'intervento

- le fasi di progettazione da sviluppare e la loro sequenza logica, nonché i relativi tempi di svolgimento;
- i livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- i limiti finanziari da rispettare, la stima dei costi e le fonti di finanziamento;

Nel capitolo 3 – esecuzione

- modalità e criteri di scelta del progettista
- Costi previsti – quadro economico di massima
- Aspetti economico-finanziari:
- tempistica Concorso e della progettazione.

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.50/2016, il presente documento, contenente le linee di indirizzo alla progettazione, costituirà strumento di verifica della progettazione in ogni sua fase.

Il presente documento sarà aggiornato in maniera dinamica dal RUP in funzione dello stato di avanzamento del procedimento.

DATI GENERALI

Denominazione dell'intervento

Valorizzazione dei Cisternoni Romani e rifunzionalizzazione dell'area sovrastante per la realizzazione di un parco urbano caratterizzato dalla preminente presenza di vegetazione, compatibile con l'ambiente urbano, che accolga al suo interno la possibilità di svolgere sia attività di tipo ricreativo o culturale (proiezioni, rappresentazioni, etc.) o fisiche di vario tipo, sia individuali che di gruppo, di accogliere attività di meditazione e attività agonistiche per sport poco diffusi (quali ad esempio il basketball) prestarsi ad accogliere attività didattiche con aree da adibire ad aule all'aperto.

Ubicazione e area oggetto dell'intervento

Comune di Sorrento. Località interessate dal progetto: Area denominata "Spasiano"

Stazione Appaltante

Comune di Sorrento

Struttura tecnica, referente per la Stazione Appaltante

Lavori Pubblici

Responsabile Unico del Procedimento

Martina Malvone, Responsabile Unico del Procedimento

CAPITOLO 1 - OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE

Art. 1 - Inquadramento

Il contesto territoriale è tutelato sia da strumenti di pianificazione che da vincoli naturali, di seguito si offre l'inquadramento territoriale delle zone in precedenza citate con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- zonizzazione territoriale vigente;
- zonizzazione urbanistica vigente;
- eventuali particelle catastali coinvolte.

Art. 2 - Descrizione dell'Ambito territoriale di riferimento

L'ambito territoriale di riferimento riguarda il Comune di Sorrento, cittadina della penisola sorrentina. Il territorio di Sorrento comprende, oltre al centro omonimo, una serie di piccoli borghi, o frazioni, (Casarlano, Cesarano, Marina Grande, Marina Piccola, Priora, Capo di Sorrento).

Sebbene la fondazione di Sorrento sia tradizionalmente attribuita agli antichi Greci, la cittadina ebbe come primi abitanti stanziali i popoli italici, prima Etruschi e poi, dal 420 a.C., Osci, che vi esercitarono un importante influsso.

In età romana, Sorrento è ricordata per aver partecipato all'insurrezione degli Italici (90 a.C.); vi fu quindi dedotta da Silla una colonia, a cui seguì più tardi uno stanziamento di veterani di Ottaviano. Fu poi municipio della tribù Menenia.

Fu sede vescovile almeno dal 420. Durante la crisi del dominio bizantino in Italia, la cittadina acquistò autonomia come ducato, prima sotto la supremazia dei duchi di Napoli, poi con arconti e duchi propri, sempre in lotta con Amalfi, Salerno ed i Saraceni. La storia di Sorrento si confonde con quella delle altre città campane; prese parte alle leghe anti musulmane; combatté i Longobardi di Benevento; conobbe lotte familiari tra i nobili locali. Obbligato nel secolo XI da Guaimario ad accettare come proprio duca il fratello, Guido, il ducato di Sorrento riprese la propria autonomia dopo la morte di quest'ultimo per poi perderla definitivamente nel 1137, assorbito nel nuovo regno dei Normanni. Sorrento seguì da allora le sorti del regno, non senza ribellioni e conflitti, specie all'inizio dell'età aragonese. Il 13 giugno 1558 fu presa e saccheggiata dai turchi; nell'inverno del 1648 la città sostenne valorosamente l'assedio di Giovanni Grillo, generale del duca di Guisa. Fino al '700 mantenne la sua organizzazione amministrativa con i sedili cittadini, ove furono aggregate varie famiglie nobili locali. Tra questi dal XIV secolo vi furono i d'Alessandro del sedile di Dominova con vari esponenti illustri e che si estinsero nel corso del XVIII secolo.

Art. 3 - Descrizione dell'area d'intervento

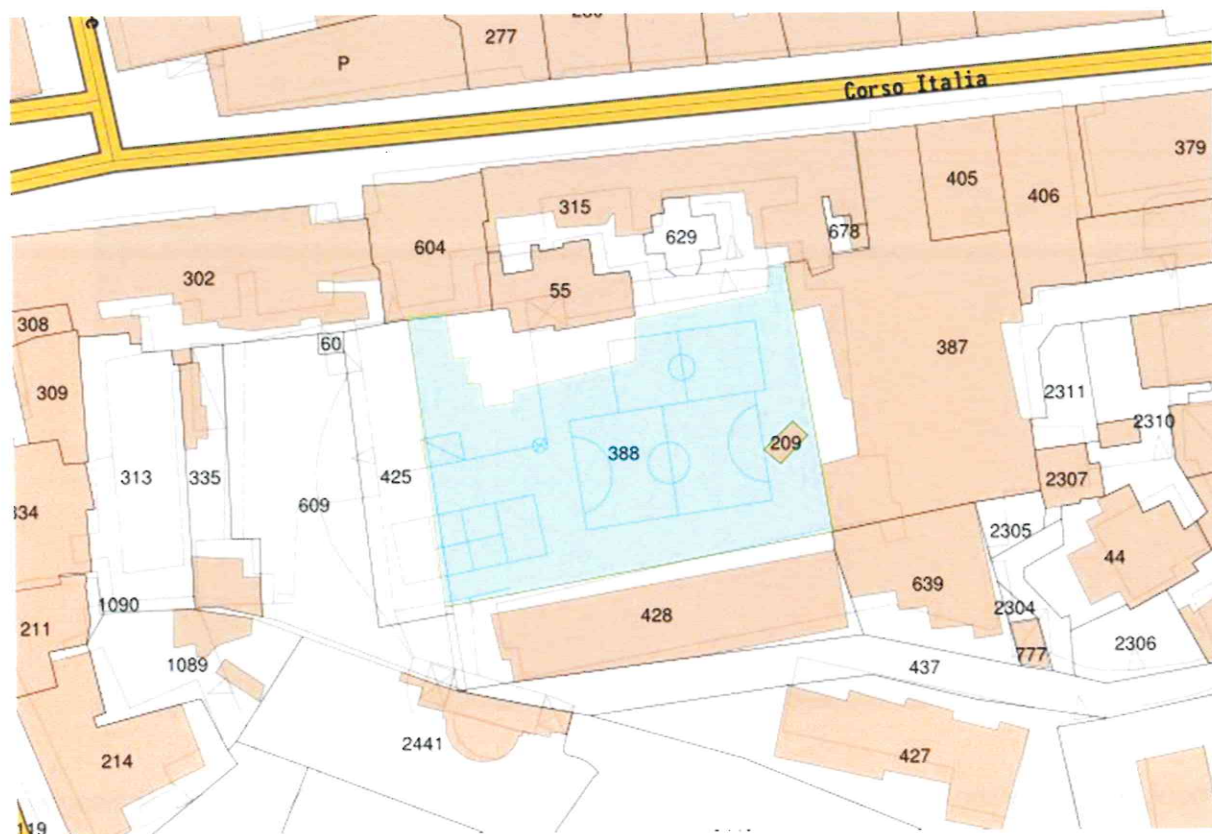
Nello specifico l'area oggetto d'intervento è situata lungo il Corso Italia, nell'area che viene denominata "Spasiano".

La viabilità principale di accesso alla zona è rappresentata dall'arteria principale di Sorrento, il Corso Italia.

L'ingresso avviene attraverso il civico n. 211.

Tutta l'area, oggetto dell'intervento è di proprietà del Comune di Sorrento.

Tale area è riportata in catasto al foglio di mappa n. 3, particelle n. 388 per una superficie fondiaria di circa 2000 mq.



Art. 4 - Descrizione dell'immobile oggetto dell'intervento.

La struttura esistente è costituita da un'area scoperta dove un tempo vi erano presenti dei campi di gioco e la zona dei cisternoni, sottostante la particella.

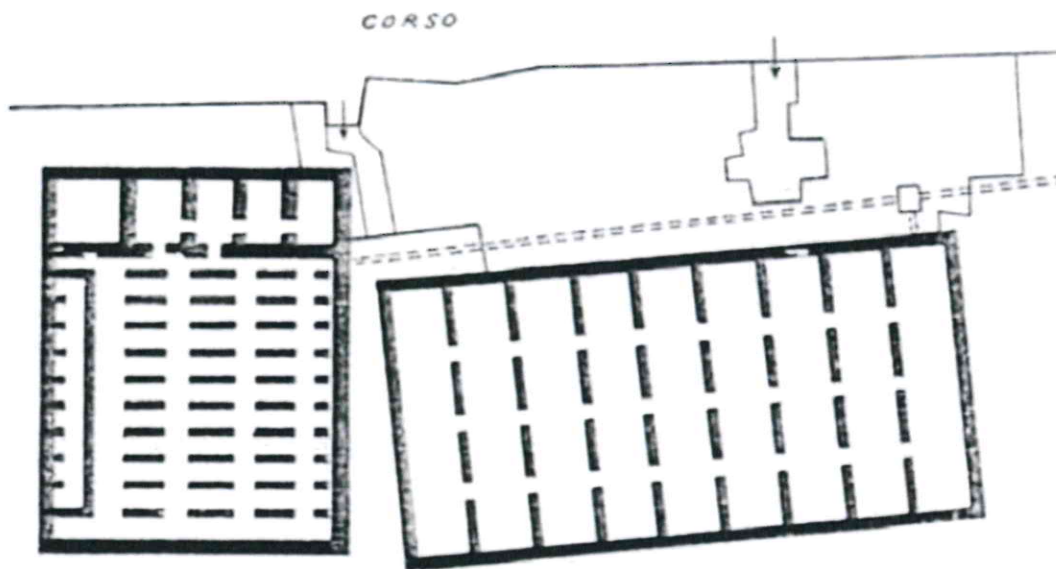
Attualmente l'area scoperta è in totale stato di abbandono; l'area è quasi del tutto ricoperta da vegetazione spontanea.



I cisternoni, invece, erano utilizzati in antichità per fornire acqua a sufficienza per il fabbisogno della popolazione locale e dei signori romani, che possedevano ville a Sorrento.

Le cisterne, costruite con paramento in opera reticolata e rivestimento di malta idraulica, ubicate nell'area suburbana orientale a poca distanza dalla porta maggiore della città, si affacciano sull'attuale Corso Italia e si dividono in cisterne alte e cisterne basse.

I cisternoni alti sono costituiti da 9 concamerazioni con volte a botte, sono intonacati in cocciopesto, hanno una soletta agli spigoli del pavimento e un accesso dal palazzo degli Spasiano presso il cinema Armida; le cisterne alte misurano metri 31,70 di lunghezza, metri 5,20 di larghezza e metri 4,70 di altezza e l'acqua arrivava fino a metri 4 di altezza¹⁷; in queste cisterne doveva confluire l'acqua delle sorgenti (di Piano e S. Agnello) che confluivano nell'acquedotto del Formiello. Queste acque dovevano entrare nelle cisterne alte a destra nella zona che affaccia sul Corso Italia, come dimostra la pianta di Mingazzini.



Le cisterne basse invece sono di dimensioni più piccole, sono in numero di 11 per l'esattezza (come riportato dalla perizia dell'ingegnere G. B. Liguori eseguita nel 1894) e hanno una capacità di 60 mila ettolitri; a queste cisterne ne erano addossate altre 4 più piccole.

Nella prima delle concamerazioni è ubicato un vano identificato come camera d'immissione che riceveva l'acqua dai rivoli delle colline circostanti, probabilmente l'acqua delle sorgenti sorrentine di Cesarano e dell'Atigliana che scendono in linea retta verso le suddette cisterne dal vallone dei Mulini.

Tali cisterne, come sopra detto, risalgono con molta probabilità all'età augustea.

In queste cisterne (sia alte sia basse) confluivano le acque sorgive che convergevano nell'acquedotto del Formiello e le sorgenti sorrentine.

Nel dopoguerra i due gruppi di cisterne furono utilizzate per l'acqua potabile (cisterne alte) e per l'irrigazione (cisterne basse).

L'incuria dell'uomo e l'azione del tempo ne hanno distrutto gran parte; attualmente ne sono rimaste nove, che, tenute con grande cura e in perfette condizioni igieniche, ancora oggi potrebbero rifornire la città di acqua nel momento in cui questa venisse a mancare.

Inoltre, se ne contano altre undici di minor volume, che sono attaccate a loro volta ad altre quattro più piccole che immettono l'acqua inondando Sorrento nei mesi in cui il caldo incombe, o per altri usi igienici.

L'obiettivo che l'amministrazione comunale si è posta è quello di riqualificare un'area dall'immenso valore archeologico (i Cisternoni) ed un'area dall'immenso potenziale per quanto concerne l'aspetto ricreativo e aggregativo.

Art. 5 - Vincoli da rispettare

Il Comune di Sorrento è dotato di Piano Urbanistico Comunale, strumento adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 06.12.2010 ed approvato, con prescrizioni ed osservazioni, con Decreto della Provincia di Napoli n. 160 del 08.03.2011.

La Regione Campania è interessata dal Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR, approvato con Legge Regionale n. 13 del 13 ottobre 2008.

Il territorio è sottoposto a diversi vincoli, tra cui:

- vincolo paesaggistico-ambientale (Codice Urbani D.Lgs n. 42/2004);
- vincolo idrogeologico, art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- vincolo archeologico (Codice Urbani D.Lgs n. 42/2004);
- vincoli imposti dalle norme di tutela del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentina ed Amalfitana (Legge Regionale n. 35 del 1987);
- vincoli dettati dal "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Il Comune di Sorrento è inserito nella classe sismica "3" equivalente al grado di sismicità $S = 6$, attribuitagli con deliberazione di Giunta Regionale n. 5447 del 7.11.2002.

Inoltre il territorio in esame è interessato anche in parte da:

- area S.I.C. IT8030006 "Costiera Amalfitana tra Nerano e Positano";
- area S.I.C. IT8030011 "Fondali marini di Punta Campanella e Capri";

Inoltre bisognerà tenere conto:

- delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
- del Regolamento edilizio;
- di eventuali ulteriori regolamenti comunali.

La Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) è stata adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016;

Ogni altro riferimento andrà ricercato in maniera specifica per le aree coinvolte con riferimento alle autorità preposte alla tutela del vincolo stesso.

Art. 6 - Conformità con il regime urbanistico e vincolistico vigente dell'area d'intervento

Delle norme di attuazione del PUT: L'area in prossimità dell'intervento di che trattasi, a norma del Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.), nella **tavola 1, Disciplina d'uso del Suolo**, è compresa nella "Zona A- Insediamenti e nuclei pre-moderni" (art. 15 delle norme tecniche di attuazione):

... Comprende l'insediamento storico di Sorrento centro ed i nuclei storici di Capo, Cesarano, Casarlano e Baranica, i complessi edilizi e le ville sub-urbane nonché le case rurali, le masserie, le torri ed i mulini di valore storico ed etnoantropologico nel territorio comunale..... Omissis.....

... Gli interventi sono rivolti al risanamento conservativo complessivo dell'organizzazione urbana, alla tutela e conservazione dei beni culturali ed ambientali, al restauro dei beni di particolare valore storico, architettonico, tipologico ed etnoantropologico, nell'obiettivo di una valorizzazione dei beni e della conservazione dei valori culturali e tradizionali del territorio... Omissis.....

... a) per gli edifici, le strade e le piazze, le aree a giardino, comprese quelle ad uso agricolo urbano, compresi nella zona "A" del presente Puc, nonché per tutti quelli, anche se non individuati dal presente Puc, esistenti e realizzati prima del 1936, come risultanti dalla cartografia IGM al 1936 o da altri atti pubblici, quali ville e case di campagna, masserie e case coloniche, torri di guardia, mulini, ecc., sono consentiti interventi dalla manutenzione straordinaria al restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b e c dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001;

b) per i beni vincolati ai sensi del D. Lvo 42/2004 sono consentiti solo interventi di "restauro", come definiti dall'art. 29 del medesimo D. Lvo, e dall'art. 8 del Ruc;

c) per i giardini e gli impianti ad agrumeto ed oliveto storici, vincolati ai sensi del D. Lvo 42/2004, sono consentiti solo interventi di restauro come definiti dalla carta italiana per il restauro dei giardini storici del 1981;... Omissis...

L'area nella **tavola 3**, Disciplina d'uso del Suolo, prescrizioni, è compresa nella zona "V - Attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (art. 20 delle norme tecniche di attuazione):

... Comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche ed opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 3 del D.L. 1444/1968 e dalla legge 29.09.1964, n. 847 e successive modificazioni, a scala urbana, esistenti e ritenute idonee, in corso di realizzazione o da realizzare... Omissis.....

... per le aree destinate ad attrezzature sportive V le superfici coperte non devono superare il 20% del totale dell'area ed almeno il 20% delle aree libere devono essere utilizzate a parcheggio di servizio. Sono fatti salvi gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione della proposta del presente Puc purché legittimati e vincolati ad interesse pubblico, come previsto al comma 5 del precedente art. 8;.... Omissis.....

... per la realizzazione di giardini e parchi (aree V) si privilegerà la conservazione degli agrumeti e degli oliveti esistenti, integrandoli con piccole attrezzature, spazi di sosta, opere di arredo e piante ornamentali, se necessario, nell'ambito del paesaggio storico sorrentino, anche attraverso convenzioni con i proprietari ai fini della fruizione ad uso pubblico.... Omissis...

Vincoli sovraordinati

L'area in prossimità dell'intervento è interessata da norme vincolistiche derivanti da strumenti di livello sovracomunale e, segnatamente, dal:

➤ P.U.T. della Penisola Sorrentina Amalfitana

Zona territoriale 2 : Tutela degli insediamenti antichi accentrati

Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano urbanistico territoriale parte 3.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona "A" di Piano regolatore, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oppure articolata in due zone di cui una classificata "A" - come sopra - e l'altra di "rispetto ambientale".

La normativa del Piano regolatore generale deve:

- per la zona "A" prevedere la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; fino all'approvazione

dei suddetti Piani particolareggiati, consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;

- per la zona di "rispetto ambientale":

- impedire nuova edificazione privata;

- consentire, per l'eventuale edilizia esistente, quanto previsto relativamente alla precedente "zona territoriale 1b" per l'edilizia esistente a tutto il 1955;

- consentire, qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla zona "A", interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

➤ **vincoli Beni Culturali – l'intero Territorio è vincolato paesaggisticamente.**

➤ **vincoli Beni Archeologici – Vincolo Archeologico L. 1089 del 05/09/1981.**

Art. 7 - Analisi dell'intervento da un punto di vista giuridico

Da una lettura attenta delle prescrizioni previste nelle normative relative ai vincoli ed ai piani di cui sopra, si evince che la proposta d'intervento:

relativamente al controllo di compatibilità di destinazione, non presenta condizioni di contrasto con la strumentazione urbanistica vigente, atteso che le opere a realizzarsi sono conformi alla normativa di attuazione del PUT e del PUC.

Relativamente a quanto previsto nel "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale:

La soluzione proposta dal progetto vincente sarà eventualmente sottoposta all'attività di controllo dell'Autorità se si rendesse necessario in base alle soluzioni proposte.

relativamente a quanto riguarda il Vincolo Paesistico:

La soluzione proposta dal progetto vincente sarà sottoposta all'attività di controllo della Soprintendenza di Napoli e del Ministero dei Beni Culturali.

Art. 8 – individuazione delle problematiche dell'area oggetto di intervento

Gli indirizzi politico-programmatici dell'Amministrazione Comunale hanno individuato come procedura per realizzare l'intervento di "Valorizzazione dei Cisternoni Romani e rifunzionalizzazione dell'area sovrastante" attraverso la partecipazione di tutti gli attori-chiave del territorio utilizzando la metodologia europea col metodo del Quadro Logico G.O.P.P. (Goal Oriented Project Planning) in ambito P.C.M. (Project Cycle Management).

La volontà di utilizzare la metodologia di progettazione (GOPP, Goal Oriented Project Planning, progettazione per obiettivi in italiano) nasce dall'esigenza di ribaltare la prassi tradizionale secondo cui il progetto di sviluppo viene ideato e scritto da un esperto della materia ma che permettesse di impostare il progetto sin dall'inizio sulla base dei problemi, bisogni, e istanze dei beneficiari.

Questo approccio mira a elevare la qualità dei progetti e degli interventi di sviluppo, migliorandone:

- la pertinenza, e cioè l'aderenza dei progetti ai problemi reali e quotidiani dei beneficiari finali;
- la coerenza interna, e cioè la reale capacità dei progetti di raggiungere un determinato risultato mettendo in campo adeguate risorse;
- la sostenibilità, ovvero la capacità dei progetti di dare vita a meccanismi virtuosi che producano uno sviluppo "autogenerato" senza ricorrere a ulteriori finanziamenti "esogeni".

Dal punto di vista operativo, la metodologia GOPP prevede che stakeholders, beneficiari e altri "attori-chiave" si riuniscano in un incontro di lavoro (identification workshop) nel quale, assistiti da un facilitatore esperto del metodo ma neutrale rispetto ai contenuti, definiscono in modo chiaro e soprattutto condiviso le caratteristiche fondamentali di un progetto di sviluppo nel loro ambito, settore o territorio.

Il funzionamento del processo decisionale nel GOPP è per consenso: il facilitatore assicura a ogni attore-stakeholder lo stesso peso in termini di contributo al lavoro di gruppo e alla discussione e le decisioni finali devono costruirsi col consenso di tutti i soggetti partecipanti.

Il percorso di lavoro previsto dalla metodologia GOPP si articola in due fasi:

- la fase di analisi
- la fase di progettazione

Nella prima, gli attori-chiave presenti sono chiamati in primo luogo a rendere espliciti da un lato le risorse e i contributi che loro stessi possono offrire al progetto (es. capacità di mobilitazione dei beneficiari, disponibilità di locali e strutture, informazioni, fondi, know-how specifico ecc.) e, dall'altro, l'interesse che li muove a sostenerlo e impegnarsi.

In fase di analisi l'operazione fondamentale che i partecipanti compiono con l'ausilio del facilitatore, e che determina importanti implicazioni per le successive scelte progettuali, è l'analisi del contesto o del settore o del territorio, che il GOPP definisce più precisamente come Analisi dei Problemi.

Nella fase di progettazione, attori-chiave e stakeholders, sulla base del risultato dell'analisi (Albero degli Obiettivi) e sempre assistiti dal facilitatore, definiscono in modo condiviso gli elementi fondamentali del progetto utilizzando lo strumento del Quadro Logico.

Il valore aggiunto dell'approccio PCM/GOPP è stato ed è di offrire agli addetti ai lavori, a tutti i livelli, un quadro di riferimento condiviso per una riflessione più strutturata e meno episodica sulla qualità degli investimenti pubblici per lo sviluppo.

Art. 9 - Obiettivi generali e bisogni da soddisfare nella realizzazione del progetto

L'obiettivo generale della proposta progettuale si inserisce nell'ambito delle politiche di trasformazione urbana del territorio comunale di Sorrento. Tale intervento sarà finalizzato a:

- creare un punto di aggregazione per i cittadini, meno giovani e non, realizzando un parco urbano, moderno, che possa ben conciliare le attività ludiche, ricreative, non disdegnando la possibilità di creare un luogo tranquillo per leggere e rilassarsi, circondato dal verde;

- sia recuperare il sito archeologico dei cisternoni romani, creando un luogo da visitare, rendendo archeologicamente e culturalmente ancora più appetibile dal punto di vista turistico la città di Sorrento.

I parchi e le aree verdi in genere non sono più i luoghi del tempo "libero", del tempo altro da quello del lavoro, ma diventano centrali nella vita della comunità.

La presenza delle essenze arboree aiuta ad abbattere le crescenti temperature, l'invecchiamento della popolazione e la diffusione della rete che ha modificato il rapporto con il luogo di lavoro, sganciandolo dalla necessità della presenza fisica, apre la necessità di conformare lo spazio urbano per creare spazi che accolgano queste necessità.

Le persone anziane non più impegnate nel lavoro diventano una percentuale sempre più ampia dell'intera popolazione e non si può non tener conto che sempre più persone lavorano non più dietro alla scrivania di un ufficio ma lo fanno con strumenti connessi alla rete dalla panchina di un parco mentre alternano attività fisica o leggono un libro.

Per cui, oltre ai classici sempre validi motivi per cui è necessaria la costruzione di parchi come la ricerca del contatto con la natura e di luoghi ameni per ritemperare corpo e spirito, in questo intervento è necessario considerare anche questa nuova necessità, una nuova valutazione sulla qualità e l'importanza del tempo che verrà speso in quest'area.

E del resto questa si muove in perfetta coerenza con gli obiettivi imposti dagli ampi investimenti dell'Unione Europea che prevedono che le proposte progettuali devono essere utili, tra gli altri obiettivi, a realizzare la transizione verde dell'economia locale, la trasformazione digitale dei servizi, la crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, che assicuri lo sviluppo armonico dei territori, anche dal punto di vista infrastrutturale, la coesione economica, l'occupazione, la produttività, la competitività, lo sviluppo turistico del territorio, la ricerca, l'innovazione sociale, la cura della salute e la resilienza economica, sociale e istituzionale a livello locale.

L'idea, quindi, è quella di rigenerare un'area oggi degradata ed abbandonata, per trasformarla in un polo culturale, ricreativo e sociale.

L'area dovrà svolgere la funzione principale di parco urbano, caratterizzato dalla preminente presenza di vegetazione, compatibile con l'ambiente urbano, che accolga al suo interno la possibilità di svolgere sia attività di tipo ricreativo o culturale (proiezioni, rappresentazioni, etc.) o fisiche di vario tipo, sia individuali che di gruppo, di accogliere attività di meditazione e attività agonistiche per sport poco diffusi (quali ad esempio il basketball) prestarsi ad accogliere attività didattiche con aree da adibire ad aule all'aperto.

Le funzioni di cui sopra dovranno essere accessibili alla più ampia fascia di popolazione possibile, ivi comprese le persone a ridotta mobilità. È necessario garantire una adeguata dotazione per garantire la fruibilità estiva e invernale del sito.

L'area dovrà relazionarsi dal punto di vista funzionale e delle infrastrutture con il contesto al contorno.

Le attività dovranno poter essere svolte nella più ampia fascia di tempo possibile, anche oltre il tramonto.

Dovrà essere possibile connettersi alla rete e dovranno essere minimizzati l'impatto ambientale, sia in fase di realizzazione che di gestione, i costi di gestione e manutenzione e massimizzata la durabilità dell'opera.

Le aree dei cisternoni, da tempo abbandonate, devono invece essere oggetto di uno specifico progetto di risanamento conservativo, al fine di realizzare un importante polo archeologico, tale da renderlo meta appetibile per turisti di tutto il mondo.

CAPITOLO 2 - PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

Art. 10 - Livelli di progettazione e fasi di progettazione, sequenza e tempi di svolgimento

Livelli di progettazione

I livelli di progettazione da conseguire sono quelli canonici previsti dalla normativa di settore: progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo.

Sintesi degli elaborati progettuali richiesti

il PFTE e i successivi servizi di progettazione dovranno essere conformi ai criteri ambientali minimi di cui al D.M. del 23.06.2022 recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi" (pubblicato in G.U. serie generale n. 183 del 06.08.2022) e avere i contenuti previsti dalle "Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento dei contratti pubblici di lavori del PNRR e PNC", ai sensi dell'art. 48 comma 7 del D. L. 77/2021, convertito nella legge 108/2021;

Fasi della progettazione e loro sequenza logica

Il DIP, debitamente approvato dagli Organi competenti, permetterà di operare con immediatezza scelte in materia di pianificazione.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, invece, sarà funzionale alle scelte in materia di programmazione e tale livello sarà ottenuto svolgendo un Concorso di progettazione. Il Comune si riserva la possibilità di affidare al vincitore del concorso i successivi livelli di progettazione con procedura negoziata senza pubblicazione di bando di cui all'art. 63, comma 4, del D. Lgs. 50/2016 previo reperimento delle risorse economiche necessarie.

Il progetto definitivo esplicherà la sua funzione ai fini dell'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta ovvero di ogni altro assenso necessario, in ragione dei vincoli sussistenti. Il progetto esecutivo, invece, permetterà la cantierabilità dell'intervento.

Verifica della progettazione

La verifica della progettazione sarà effettuata nei termini di cui all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 11 - Copertura finanziaria/ finanziamento

Per quanto riguarda la progettazione di Fattibilità tecnica economica e le risorse necessarie per il Concorso saranno finanziate dalla **Presidenza del Consiglio dei Ministri** che con DPCM del 17 dicembre 2021, pubblicato in G.U. Serie Generale n. 41 del 18 febbraio 2022 (Suppl. Ordinario n. 6), - avente ad oggetto "Ripartizione del Fondo per la progettazione territoriale" e relativo allegato A che

riporta gli interventi inclusi nel Fondo concorsi progettazione e idee per la coesione territoriale - ha assegnato al Comune di Sorrento un contributo pari ad € 72.154,26.

Il Comune si riserva la possibilità di affidare al vincitore del concorso i successivi livelli di progettazione con procedura negoziata senza pubblicazione di bando di cui all'art. 63, comma 4, del D. Lgs. 50/2016 previo reperimento delle risorse economiche necessarie.

Art. 12 - Stima dei costi delle attività di progettazione e relativo Concorso

Il costo stimato di realizzazione dell'opera tiene conto delle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al Decreto Ministeriale 17 giugno 2016 in materia di corrispettivi professionali per i servizi di architettura e ingegneria nella seguente tabella. Il valore dei lavori preventivato in base all'idea di massima e alla condizione in cui versa sia l'area che l'immobile oggetto dell'intervento. La previsione delle categorie riportate nella tabella non è vincolante ai fini della presentazione e dello sviluppo delle proposte progettuali e costituisce mero parametro di riferimento per l'individuazione dei requisiti speciali e per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali richieste, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 24 comma 8 del Codice.

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		VALORE OPERA
	Codice	Descrizione	
Edilizia	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, oppure di particolare importanza	€ 700.000,00

Il valore stimato del concorso per la soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016 è pari a: € 82.645,28 oltre IVA per la progettazione, di cui € 21.285,70 per il PFTE (progetto di fattibilità tecnica ed economica) ed € 58.180,92 per il PD e PE (progetto definitivo ed esecutivo); la somma quantificata per il monte premi, fino al 3° classificato, è pari ad € 48.000,00 oltre C.P. ed IVA.

Per i premi, quindi, è disponibile un importo complessivo pari a € 60.902,40 oltre C.P. ed IVA;

Per le somme a disposizione per spese ammissibili ai sensi dell'art. 7 del DPCM del 17 dicembre 2021 è disponibile un importo complessivo pari a € 72.154,26.

A	Importo del servizio di progettazione PFTE – 1° premio	€ 33.600,00
B	Importo complessivo 2° e 3° premio	€ 14.400,00
C	Contributi previdenziali (4% di A e B)	€ 1.920,00
D	IVA (22% di A, B e C)	€ 10.982,40
E	Spese di gestione della procedura di gara (complessive di ogni onere dovuto)	€ 6.176,66
F	Spese per Commissione Giudicatrice (complessive di ogni onere dovuto)	€ 5.075,20
	TOTALE	€ 72.154,26

Art. 13 - Tipologia dell'intervento

Gli interventi previsti in progetto potranno riguardare, a secondo dei casi e delle ipotesi scelte: Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizi con possibilità di demolizione dell'esistente e/o realizzazione di nuovi spazi da inserire nel sottosuolo ove possibile tenendo conto anche degli aspetti urbanistici del lotto oggetto dell'intervento, eventuale attività di consolidamento statico e miglioramento energetico se ritenute necessarie in base alla valutazione sull'immobile e le

funzioni che si andranno a individuare, sistemazione degli spazi esterni, azioni recupero ambientale, abbattimento barriere architettoniche ed eventuali arredi il tutto come nei termini già innanzi specificati.

Art. 14 - Limiti finanziari da rispettare e procedura di gara:

L'importo complessivo massimo previsto per l'intervento non può superare 700.000,00 €.

Alla luce delle risultanze procedimentali intervenute, si ritiene che la procedura per individuare il progettista possa essere identificata in aperta per la progettazione di Progetto di fattibilità Tecnico Economica ed eventuale affidamento diretto al vincitore per gli altri livelli di progettazione (progettazione definitiva architettonica, progettazione esecutiva/definitiva economica) e facoltà del RUP di accorpate gli stessi.

Relativamente ai lavori il cui importo è posto nel valore di 600.000,00 € iva esclusa si procederà secondo la normativa in vigore e la necessaria celerità nella realizzazione nonché nei imiti imposti dall'eventuale finanziamento a cui sarà candidato il progetto.

CAPITOLO 3 - ESECUZIONE

Art. 15 - Nomina del progettista e criteri di scelta

Per la nomina del progettista si procederà a mezzo procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'espletamento del concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'art. 154, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 ai fini dell'individuazione del vincitore del concorso a cui il Comune si riserva eventualmente di affidare i successivi livelli di progettazione con procedura negoziata senza pubblicazione di bando di cui all'art. 63, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 previo reperimento delle risorse economiche necessarie.

La scelta della modalità è frutto dello svolgersi del procedimento amministrativo in ragione della tempistica verificata come disponibile, nonché di osservazioni operate nel merito.

E' altresì opportuno prevedere a tutela massima dell'Ente:

- a. la possibilità di un sorteggio nei termini e nelle modalità di cui all'art. 91 D.Lgs. 50/2016;
- b. la facoltà in capo al RUP di disporre una redazione congiunta dei livelli progettuali;
- c. la clausola che la mancata erogazione del finanziamento da parte del **Presidenza del Consiglio dei Ministri** o un suo blocco anche parziale costituiranno causa di sospensione delle prestazioni, condiretto dell'aggiudicatario al pagamento dei soli livelli di progettazione consegnati ed approvati dall'Ente.

Il punteggio potrebbe essere attribuito secondo la seguente griglia:

CRITERI DI VALUTAZIONE		
1	1 Offerta tecnica	Punti 70
2	2 Offerta tempo	Punti 20
3	3 Offerta economica	Punti 10
	Sommano:	Punti 100

La commissione esaminerà le proposte ed attribuirà i relativi punteggi, in ossequio alle disposizioni di legge ed alle Linee Guida 2 ANAC, con l'utilizzo del metodo aggregativo compensatore per la valutazione degli elementi qualitativi e con l'utilizzo dell'interpolazione lineare per gli aspetti quantitativi.

Si suggeriscono i seguenti criteri di valutazione dell'offerta tecnica:

Coinvolgimento nella progettazione di soggetti – di natura pubblica e privata – presenti sul territorio oggetto di intervento	Punti 15
Minore impatto ambientale, paesaggistico, territoriale degli interventi proposti e loro piena sostenibilità	Punti 25
Idea progetto e valorizzazione dell'area oggetto di intervento, anche con previsione di specifiche azioni sull'emergenze culturali di cui al DIP	Punti 20
Utilizzo di tecnologie e/o tecniche innovative e/o buone prassi	Punti 10

A garanzia della serietà dell'offerta tecnica, si ritiene opportuno che siano esclusi dalle successive fasi della gara i concorrenti a cui non saranno stati assegnati complessivamente almeno 35 punti su 70 a titolo di punteggio complessivo per gli elementi qualitativi.

E' imprescindibile precisare che eventuali oneri aggiuntivi correlati ad ogni attività offerta saranno ad esclusivo carico dei partecipanti.

Art. 16 - Aspetti economico-finanziari

La quantificazione dei costi, generali è stata espletata tenendo conto dell'idea di massima da realizzare nonché della situazione in cui versano sia la struttura che gli spazi esterni ricadenti nell'area oggetto dell'intervento.

Si è ipotizzato una spesa sommaria di massima dei costi necessaria ad un recupero, alla manutenzione e riconversione degli spazi del lotto individuato.

In sede di progettazione pubblica dei vari livelli di progettazione si farà riferimento ai prezzi di cui alla "Tariffa dei prezzi" edita dalla Regione Campania. Per alcuni prezzi, non contemplati in detta tariffa, saranno fatte valutazioni comparative e l'analisi prezzi dovrà essere ben giustificata.

Art. 17 - Costi previsti

Il costo previsto per l'intervento è di 700.000,00 €.

Art. 18 - Tempistica Concorso e della progettazione

La tempistica di redazione dei tre livelli di progettazione si conterrà, ove possibile ed in relazione all'urgenza qui in rilievo, in mesi 12 (dodici).

L'intervento sarà articolato nelle seguenti fasi:

Fase 1 Concorso:

È adottata una procedura telematica aperta in due gradi, ai sensi dell'articolo 154, comma 4, del Codice.

I grado: elaborazione proposte di idee.

La partecipazione al I grado è aperta a tutti gli operatori economici di cui all'articolo 7 e in possesso dei requisiti di cui all'articolo 8 del presente disciplinare.

Il primo grado è finalizzato a selezionare, senza formazione di graduatoria, n. 3 migliori proposte ideative, da ammettere al secondo grado.

II grado: elaborazione progettuale

La partecipazione al II grado è riservata ai soggetti che hanno superato la fase di primo grado.

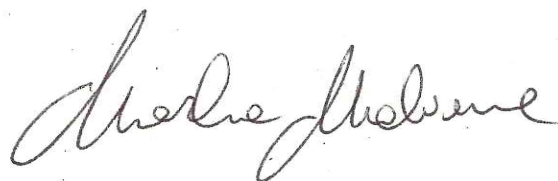
Il secondo grado è volto a individuare la migliore proposta progettuale tra quelle presentate dai concorrenti ammessi al secondo grado cui sarà affidata la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica.

Fase 2 progettazione Definitiva / esecutiva

Affidamento dei successivi livelli di progettazione

- Redazione progetto definitivo architettonico utile all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e nulla osta necessari;
- Redazione progetto esecutivo, decorrerà dall'avvenuta acquisizione dei pareri necessari sul definitivo architettonico e comunicazione del RUP a mezzo pec al progettista.

Le tempistiche individuate sono semplicemente indicative in base all'eventuali esigenze ed emergenze sarà cura del RUP individuarne altre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Molteni', is positioned in the lower right area of the document.

