



Area Trasformazione del Territorio
Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

Affidamento diretto ai dell'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120 del 2020 per il servizio di ingegneria ed architettura consistente nella *verifica della sicurezza (escluse indagini e prove) e progettazione esecutiva, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione per i lavori di recupero dell' immobile ubicato in Napoli alla Via Cisterna dell'Olio n.8/10*, individuato tra gli edifici di cui all'Accordo di Programma del 15/04/2020 tra Regione Campania e Comune di Napoli.

CUP: B69G20000890001

CIG: 84595934FC

1. Premessa

- In data 15 aprile 2020 la Regione Campania e il Comune di Napoli hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel Comune di Napoli, volto all'utilizzo dei fondi, pari a complessivi € 107.274.416,59, provenienti dall'Accordo di Programma del 3/08/1994 e successivi atti integrativi tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Campania e il Comune di Napoli e dall'AdP del 10/04/2007 tra Ministero Infrastrutture e Trasporti, Comune Napoli e Regione Campania e IACP;

- all'art. 4 dell'Accordo di programma del 15/04/2020 " il Comune di Napoli, in qualità di soggetto attuatore degli interventi previsti dai citati Accordi, si impegna ad avviare il primo intervento (pubblicazione gara d'appalto) entro il termine massimo di un anno dalla sottoscrizione dell'atto, nonché ad avviare i lavori di tutte le restanti opere nell'arco dei due anni successivi al primo intervento".

L'appalto di che trattasi costituisce uno degli interventi, individuati tra gli edifici di cui all'Accordo di Programma del 15/04/2020 tra Regione Campania e Comune di Napoli, da attuarsi nella corrente annualità.

Il presente documento si propone di fornire le indicazioni necessarie per l'esecuzione del servizio di Verifica della Sicurezza e progettazione *esecutiva* e *coordinamento della sicurezza in fase di progettazione*, per i lavori di recupero dell' immobile ubicato in Vicolo Grazie a Soprammuro 25, individuato tra gli edifici di cui all'Accordo di Programma del 15/04/2020 tra Regione Campania e Comune di Napoli .

CUP: B69G20000890001

CIG: 84595934FC

L'operatore economico che eseguirà il suddetto servizio verrà individuato nell'ambito dei soggetti iscritti all'Albo fornitori del Comune di Napoli e sarà invitato a presentare una offerta al fine di affidare il servizio in argomento attraverso affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 co. 2) del D. Lgs. 50/2016 aggiornato e modificato temporaneamente dell'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120 del 2020.

2. Indirizzi generali

L'appalto prevede la redazione della Verifica della sicurezza e del progetto esecutivo secondo i dettami del D.M. 207/2010 e DM n. 154 del 22 agosto 2017.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 sarà omesso il primo ed il secondo livello di progettazione (progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto definitivo); il terzo livello di progettazione (progetto esecutivo), riguarderà l'aggiornamento del progetto presente agli atti di questa amministrazione redatto nel 1996 che sarà consegnato in tutta la sua totalità al soggetto

affidatario. Esso dovrà espressamente contenere tutti gli elementi previsti per il livello omesso, salvaguardando la qualità della progettazione.

La progettazione dovrà tenere conto:

che è presente agli atti rinvenuti presso l'archivio del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica il *"Progetto Esecutivo relativo all'Intervento di Riqualificazione e Recupero inserito nell'accordo di programma stipulato tra il Ministero LL.PP Regione Campania e Comune di Napoli"*, trasmesso al Comune di Napoli dai progettisti incaricati con nota PG n. 114150 il 06/09/1996, per il quale è stato acquisito parere favorevole della Soprintendenza prot. 37577 del 10/12/1996 acquisito al PG/08037 del 20/12/1996. Tale progetto prevedeva in sostanza la rimozione delle superfetazioni, il recupero dell'edificio nel suo complesso la cui edificazione risale evidentemente all'800.

Che con O.S. n.1 del 14 febbraio 2018, a seguito dei crolli dei solai verificatisi, ha dichiarato inagibile il fabbricato in via Cisterna dell'Olio n.8/10 ed ha previsto lo sgombero dell'intero edificio.

Che con nota PG/226662 del 16/03/2020 a seguito del sopralluogo del 04/03/2020 si ravvisava la necessità di effettuare la Valutazione della Sicurezza dell'intero edificio ai sensi dell'art. 11 del regolamento n.4/2010 e successive attività progettuali previste dall'accordo di programma di cui sopra.

La prestazione è suddivisa in 2 Fasi, al termine della prima fase consistente nella verifica della sicurezza si potrà procedere alla progettazione esecutiva.

La prima fase è suddivisa nella redazione da parte dell'affidatario di un Piano delle Indagini e prove, indagini geotecniche e geognostiche la cui esecuzione sarà affidata ad una società specializzata che eseguirà la campagna di indagini sotto la direzione del professionista incaricato.

Ultimata l'attività di indagine il progettista acquisite le risultanze, attraverso la stazione appaltante, provvederà ad elaborare la Verifica delle Sicurezza. Successivamente si procederà alla redazione della progettazione esecutiva sulla scorta del progetto del 1996 presente agli atti di questa amministrazione.

La prestazione richiesta comprende anche la progettazione, la redazione e la presentazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria all'ottenimento di ogni autorizzazione, approvazione e nulla osta richiesti *ex lege* per l'esecuzione dei lavori - comprensivo di tutti gli oneri (costi dei bollettini) per il deposito/autorizzazione delle pratiche - per l'affidamento della quale verrà successivamente bandita la gara sulla base del progetto esecutivo, verificato, validato ed approvato.

Il termine per lo svolgimento delle attività sono quelli riportati nel Capitolato Speciale, e sono pari complessivamente a **60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi** decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio del servizio da parte del Responsabile del Procedimento, per la verifica della sicurezza, per la progettazione esecutiva e l'attività di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione. I giorni sono conteggiati al netto delle interruzioni previste per, l'esecuzione delle indagini, l'ottenimento di autorizzazioni/nulla osta e per le attività di verifica e delle eventuali ulteriori proroghe disposte dal RUP nell'ambito di procedure autorizzative o successivamente all'entrata in vigore di nuove norme di legge che possano incidere sull'effettuazione della prestazione.

Si prescinde dalla predisposizione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi (DUVRI) in quanto trattasi di acquisizione di servizi di natura intellettuale.

Gli interventi dovranno essere concepiti secondo quanto stabilito dal progetto agli atti e redatto per medesimo Accordo di Programma nel 1996 e potranno riguardare anche nuove attività rispetto allo stesso nel caso in cui si renda necessario intervenire su parti divenute vetuste nel corso degli anni, al fine di perseguire l'obiettivo del pieno recupero funzionale e strutturale dell'immobile in oggetto.

Il Responsabile Unico del Procedimento individuato nella disposizione dirigenziale del Servizio *Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità* n. 27 del 05 Maggio 2020 è l'arch. Fabio Ferriero del Servizio *Tecnico Patrimonio*, e-mail: fabio.ferriero@comune.napoli.it.

3. Il progetto redatto nel 1996 e trasmesso con nota PG n. 114150 il 06/09/1996 ed approvato dalla Soprintendenza con prot. 37577 del 10/12/1996.

Come indicato precedentemente, alla base dell'affidamento in argomento risulta essere il progetto suindicato che sarà consegnato in tutta la sua totalità al soggetto affidatario.

Tale progetto risulta essere composto da tutti gli elaborati suddiviso per tipologie di intervento:

- Relazioni tecniche e specialistiche, capitolati, Elenco prezzi e computi metrici
- Elaborati progettuali opere murarie;
- Elaborati progettuali opere strutturali di consolidamento;
- Elaborati progettuali opere impiantistiche ascensore;
- Elaborati progettuali opere impiantistiche idrico-antincendio;
- Elaborati progettuali opere impiantistiche elettrico;
- Elaborati progettuali opere impiantistiche termico;
- Elaborati progettuali particolari costruttivi;
- Elaborati progettuali opere di finitura;
- Elaborati progettuali infissi;

Il progetto si inquadra nell'ambito di un programma di riqualificazione e di recupero del patrimonio comunale per utilizzare in maniera efficiente immobili in stato di obsolescenza. La valorizzazione del patrimonio comunale rappresenta un passo importante per una riqualificazione generale del tessuto urbano per il miglioramento della qualità dei servizi di utilità sociale.

In particolare esso prevede il risanamento conservativo ad uso residenziale e commerciale consistente nel consolidamento statico e il rifacimento architettonico ed impiantistico (impianti elettrici, idrici, fognari) ai fini del riuso e della riqualificazione della struttura per fini abitativi e commerciali.

La realizzazione dell'opera si pone come obiettivo quindi il riuso di un immobile ad uso abitativo ed inoltre quello di riqualificare un immobile in totale stato di abbandono e possibile focolaio di epidemie in zona altamente urbanizzata come quella del quartiere Pendino.

Il conseguimento degli obiettivi come sopra evidenziati dovrà avvenire mediante il preliminare adeguamento sismico, ovvero miglioramento, nel rispetto delle normative vigenti e mediante

l'adeguamento architettonico-funzionale attraverso l'esecuzione di un insieme sistematico di opere di risanamento conservativo e ristrutturazione architettonica.

Le tabelle riepilogative della consistenza dell'intervento così come previste dal progetto sono quelle riportate negli elaborati progettuali richiamati.

4. Obiettivi, requisiti e indicazioni operative

Oltre a quanto previsto dal progetto agli atti redatto nel 1996, il progetto riferito all'affidamento in argomento dovrà garantire le condizioni di sicurezza tenendo conto delle risultanze della verifica della sicurezza oltre che il benessere ambientale affidato alle soluzioni bioclimatiche oltre a dimostrare l'effettiva percentuale dei risparmi energetici.

Lo stesso dovrà essere redatto considerando, oltre a quanto previsto nel progetto agli, le attività rese necessarie nel corso degli anni al fine di perseguire l'obiettivo del pieno recupero e rifunzionalizzazione, nel rispetto delle normative vigenti alla data dell'affidamento del servizio in argomento.

Il fabbricato oggetto del presente incarico :

- dati catastali - catasto fabbricati: Sezione SGU; Foglio 1; Particella 115;
- è ubicato nella II Municipalità del Comune di Napoli;
- è ubicato in zona A - insediamenti di interesse storico del vigente PRG;
- si trova in area di interesse archeologico ex art. 58;
- è classificato, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come area stabile;
- risulta essere sottoposto a tutela ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004;

Per la puntuale descrizione del fabbricato, con illustrazione dettagliata degli elementi costituenti l'involucro nonché degli impianti, elaborati grafici e documentazione fotografica, si rimanda alla documentazione costituente il *progetto* presente agli atti redatto nel 1996;

La documentazione di progetto dovrà comprendere una *Relazione tecnica* che esamini in maniera dettagliata, fermo restando le indicazioni del presente documento, il rapporto tra progetto posto a base dell'affidamento e le eventuali ulteriori attività in esso non previste rese indispensabili per il totale recupero del fabbricato in argomento.

5. Quadro economico dell'intervento

L'importo stimato delle opere da progettare, per il quale si affidano i servizi in oggetto, è previsto in € 2.590.000,00, determinato mediante una stima basata sull'aggiornamento ed attualizzazione dei prezzi utilizzati per la redazione del progetto esecutivo del 1996 detenuto agli atti di questa amministrazione, ed è relativo alle seguenti categorie delle opere: "Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione su edifici e manufatti esistenti", corrispondenti all'ID. E.20 di cui al D.M.17/06/2016.

Pertanto si stima un quadro economico complessivo dell'intervento secondo il seguente schema:

Quadro Economico Generale - Cisterna dell'Olio 8/10		
A	Lavori	
a.1	Importo lavori (a base d'asta)	€ 2 590 000,00
a.2	Di cui importo oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 77 700,00
a.3	Importo oneri scarica (non soggetti a ribasso)	€ 75 000,00
	TOTALE A	€ 2 665 000,00
B	Somme a disposizione della stazione appaltante	
b.1	Allacciamenti pubblici	€ 25 000,00
b.2	Imprevisti (10%*a.1)	€ 259 000,00
b.3	Sepse per accatastamenti	€ 10 000,00
b.4	Spese Servizi ingegneria ed architettura	€ 74 209,76
b.5	Spese indagini	€ 40 000,00
b.6	Spese per prove e collaudi	€ 10 000,00
b.7	Incentivi ex art. 113 D.Lgs 50/16 (2% A)	€ 53 300,00
b.8	Incentivi ex art. 113 D.Lgs 50/16 (2%*(d.4+b.5))	€ 2 284,20
b.9	IVA sui lavori ed imprevisti (10%*(a.1+b.2))	€ 284 900,00
b.10	Contributo 4% C.N.P.A.I.A. (4%*b.4)	€ 2 968,39
b.11	IVA sui servizi e spese (22%*(a.3+b.1+b.3+b.4+b.5+b.6+b.10))	€ 52 179,19
b.12	contributo ANAC	€ 600,00
	TOTALE B	€ 814 441,54
	TOTALE A+B	€ 3 479 441,54

6. Determinazione dei corrispettivi

Il corrispettivo, costituito dal compenso e dalle spese ed oneri accessori, è stato determinato in funzione delle prestazioni professionali relative ai predetti servizi ed applicando i seguenti parametri generali per la determinazione del compenso (come previsto dal DM 17/06/2016):

parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;

parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;

parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;

parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

Il compenso «CP», con riferime

nto ai parametri indicati, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \sum (V \times G \times Q \times P)$$

l'importo delle spese e degli oneri accessori è calcolato in maniera forfettaria; per opere di importo fino a € 1.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 25% del compenso; per opere di importo pari o superiore a € 25.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 10% del compenso; per opere di importo intermedio in misura massima percentuale determinata per interpolazione lineare.

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA

MODALITA' DI CALCOLO DEL COMPENSO PER VERIFICA DI VULNERABILITÀ SISMICA

Il presente paragrafo indica le modalità con cui è stato quantificato l'importo a base d'asta dei servizi tecnici finalizzati alla valutazione della sicurezza.

Il compenso è determinato con riferimento al valore "V" dell'opera.

Il compenso è riferito alla verifica di vulnerabilità sismica, definizione della classificazione sismica, elaborazione di scenari con gli interventi di miglioramento/adequamento, indice di sicurezza/rischio a seguito dell'intervento proposto, quantificazione economica degli interventi proposti.

Per la determinazione del Valore V dell'opera si è proceduto alla stima parametrica del costo di costruzione per Edifici Residenziali di tipo medio ed economico € 338.00 al mc, mediante il valore desunto dalla tabella dei costi di costruzione del 2017 adottata dal Consiglio dell'Ordine degli ingegneri di Grosseto con Delibera del 27/02/2017. In base ad essa i valori relativi a cubature che si riferiscono a parti interrato i costi vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono ai sottotetti la riduzione è pari al 25%.

Calcolo della Volumetria						Calcolo Costo di costruzione	
Livello	Sup. lorda	cortili e terrazzi	superficie di piano	h ester-ester	volume (mc)	coefficienti	Cost. costr
Cantinato	248		248	3,73	925,04	169	156331,76
Terra	398	44	354	5,79	2049,66	338	692785,08
1°	411	41	370	4,48	1657,6	338	560268,8
2°	407	41	366	4,48	1639,68	338	554211,84
3°	407	62	345	4,52	1559,4	338	527077,2
4°	296		296	4,23	1252,08	338	423203,04
5°	227		227	3,66	830,82	338	280817,16
copertura	27		27	3,01	81,27	253,5	20601,945
		TOTALE	2233		9995,55		3 215 296,83 €

Costo di Costruzione dell'edificio € 3.215.296,83.

Per il calcolo del valore V viene posta l'incidenza delle parti strutturali pari al 25%.

Pertanto il Valore V dell'opera risulta pari ad € 803.824,21.

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

OGGETTO DEI SERVIZI RELATIVI ALL'ARCHITETTURA E ALL'INGEGNERIA:

Riqualificazione e recupero dell'immobile sito in Via Cisterna dell'Olio 10, Napoli

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado	Costo	Paramet
	Codice	Descrizione	Complessità <<G>>	Categorie(€) <<V>>	ri Base <<P>>
EDILIZIA	E.20	<i>Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti</i>	0,95	2 590 000,00	5,72069 64800%
STRUTTURE	S.04	<i>Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative.</i> <i>Distinta: VULNERABILITA'</i> <i>Note: Importo escluso dal calcolo del costo complessivo dell'opera</i>	0,90	803 824,21	7,34445 76400%

Costo complessivo dell'opera : **2.590.000,00 €**

Il costo delle spese viene posto pari a 0 (zero) trattandosi di progettazione esecutiva da svolgersi in aggiornamento ad una precedente elaborazione presente agli atti della stazione appaltante.

FASI PRESTAZIONALI PREVISTE

PROGETTAZIONE

b.II) Valutazione della Sicurezza

b.III) Progettazione Esecutiva

SINGOLE PRESTAZIONI PREVISTE

Qui di seguito vengono riportate le Fasi prestazionali previste per ogni diversa Categoria d'Opera con la distinta analitica delle singole prestazioni e con i relativi Parametri <<Q>> di incidenza, desunti dalla tavola Z-2 allegata alla vigente normativa.

EDILIZIA – E.20

b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,0700
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	0,1300
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0400
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0200
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000

STRUTTURE – S.04 VULNERABILITA'

b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA (Valutazione della Sicurezza)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbII.14	Analisi storico critica e relazione sulle strutture esistenti	0,0900
QbII.15	Relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture per edifici esistenti	0,1200
QbII.16	Verifica sismica delle strutture esistenti e individuazione delle carenze strutturali	0,1800

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

Importi espressi in Euro

b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA								
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI	Parametri	Gradi di	Codici prestazioni affidate	Sommatorie	Compensi	Corrispettivi
		Singole Categorie	Base	Complessità		Parametri Prestazioni	<<CP>>	
		<<V>>	<<P>>	<<G>>		$\Sigma(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \Sigma Q_i$	CP
S.04 VULN ERABI LITA'	STRUTTURE	803 824,21	7,34445764 00%	0,90	QbII.14, QbII.15, QbII.16	0,3900	20 721,82	20 721,82

b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA								
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI	Parametri	Gradi di	Codici prestazioni affidate	Sommatorie	Compensi	Corrispettivi
		Singole Categorie	Base	Complessità		Parametri Prestazioni	<<CP>>	
		<<V>>	<<P>>	<<G>>		$\Sigma(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \Sigma Q_i$	CP
E.20	EDILIZIA	2 590 000,00	5,72069648 00%	0,95	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.05, QbIII.07	0,3800	53 487,94	53 487,94

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi CP
b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA (Valutazione della sicurezza)	20 721,82
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA	53 487,94
AMMONTARE COMPLESSIVO DEL CORRISPETTIVO €	74 209,76

II R.U.P.

Arch. Fabio Ferriero

