

COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO, Provincia di Modena

Area Urbanistica – Edilizia Privata e Attività Produttive



**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DI PIAZZA D'ARMI E
DELL'EDIFICIO DI VIA CREPELLANI N. 12 NEL BORGO CASTELLO DI SAVIGNANO SUL
PANARO.**

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(art 23 comma 4 del d.lgs 50/2016 e ss.mm.ii.).

Responsabile unico del procedimento:

Ing. Sara Bergamini

Responsabile Area Urbanistica – Edilizia Privata e
Attività Produttive

C.U.I. S00242970366202200010

C.U.P. C93I22000230006

1. PREMESSA

Il Comune di Savignano sul Panaro è beneficiario della ripartizione del Fondo per la progettazione territoriale stabilita con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM) 17 dicembre 2021.

Tale contributo è finalizzato allo svolgimento di un concorso di progettazione per acquisire un progetto di fattibilità tecnico ed economica (PFTE) che possa essere utilizzato per la partecipazione del Comune ad avvisi o ad altre procedure di evidenza pubblica per ottenere finanziamenti indispensabili per la concreta realizzazione delle opere.

Il presente Documento preliminare alla progettazione è elaborato in attuazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale di Savignano sul Panaro, contenuti nella deliberazione di Giunta comunale n. 82 del 18/07/2022, avente per oggetto: "DESTINAZIONE DELLE RISORSE ASSEGNATE CON DPCM 17/12/2021 AD UN CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL BORGO MEDIEVALE CASTELLO ALLO SCOPO DI MIGLIORARE L'ACCESSIBILITÀ E AGEVOLARNE LA FRUIZIONE PUBBLICA. ATTO DI INDIRIZZO".

2. OBIETTIVI E OGGETTO DEL CONCORSO

È obiettivo dell'Amministrazione Comunale **sviluppare la vocazione turistica del borgo Castello** attraverso la **valorizzazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente**, con soluzioni rispettose del **contesto storico** e dell'**ambiente** che permettano di fruire del bene culturale senza snaturarlo.

Con l'indizione del presente concorso di progettazione, il Comune di Savignano sul Panaro intende selezionare la **migliore proposta per la riqualificazione architettonica e funzionale di Piazza d'Armi e dell'edificio di via Crespellani n. 12 nel borgo Castello**.

Considerato il valore storico e identitario che il Borgo Castello riveste per il territorio comunale, il progetto dovrà rendere **accessibile e fruibile** lo spazio pubblico all'interno di esso, nel rispetto della storia locale, delle tradizioni del luogo, dei vincoli vigenti e delle relazioni con i punti emergenti presenti nell'intorno, attraverso:

- 1) **l'adeguamento di Piazza d'Armi, onde poterla adibire a sede di eventi e manifestazioni culturali e rievocazioni storiche, conformemente alla normativa in materia di pubblica sicurezza;**
- 2) **il restauro dell'edificio di via Crespellani n. 12, assegnando ad esso una destinazione d'uso a finalità ricettive e promozionali, complementare alla fruizione pubblica del luogo.**

3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Catasto:

I riferimenti catastali dei beni di proprietà comunale oggetto di intervento sono:

- Piazza d'Armi: foglio 15 mappali 116 e 129;
- Edificio di via Crespellani n. 12: foglio 15 mappale 118.

Destinazione urbanistica:

I suddetti beni ricadono in zona omogenea A, come definita ai sensi della l.r. 47/1978, e pertanto appartengono ad un *insediamento urbanistico-edilizio che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale*, ai sensi dell'art. 59 delle NTA di PRG; ai sensi del comma 13 del citato articolo *La utilizzazione e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici sono definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica (...).*

La cartografia di PRG è consultabile al seguente link:

https://www.savignano.it/allegati/4615/tav_04_Doccia_Castello.pdf

le NTA di PRG sono consultabili al seguente link:

https://www.savignano.it/allegati/7748/2020_10_27%20NTA%20integrate.pdf

Vincoli:

Piazza d'Armi e l'edificio di via Crespellani n. 12 sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- *Zona ed elementi di interesse storico-archeologico*, ai sensi dell'art. 52 delle NTA di PRG;

in particolare *“gli avanzi del Castello di Savignano sul Panaro”* sono oggetto di

- tutela della Soprintendenza ai Beni Architettonici con notifica del 12/02/1917 ai sensi della L. 364/1909, valida per gli effetti dell'art.128 c. 1 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

La suddetta tutela comporta l'obbligo di ottenere il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c.4 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. da parte della Soprintendenza sul progetto definitivo.

Il fabbricato di via Crespellani n. 12 è sottoposto alla categoria di intervento del **restauro e risanamento conservativo** e le torri delle mura di sostegno di Piazza d'Armi alla categoria del **restauro scientifico**:

https://www.savignano.it/urbanistica_edilizia_privata_suap/urbanistica/piano_regolatore_generale_prg/categorie_d_intervento_del_centro_storico.htm

Descrizione dei luoghi:



La parte più estesa del centro storico di Savignano sul Panaro coincide con il borgo denominato *“Castello”*, un complesso di origine medievale edificato su un poggio in posizione dominante rispetto alla valle del fiume Panaro, il cui interesse culturale è stato riconosciuto anche formalmente dai

decreti di vincolo emanati dalla Soprintendenza già all'inizio dello scorso secolo. L'ubicazione e le caratteristiche architettoniche lo rendono un luogo di pregio, dall'evidente vocazione turistica, che dispone di spazi pubblici, come la Piazza d'Armi, che si prestano ad ospitare manifestazioni ed eventi.

Poiché il "Castello" fu costruito all'origine a scopo difensivo, pur avendo perso la funzione originaria, conserva ancora oggi in parte le caratteristiche di una fortezza inaccessibile, che confliggono con gli obiettivi di ampliare l'accessibilità ed agevolare la fruizione pubblica.

La Piazza d'Armi è uno spazio pubblico, ricavato nel terrapieno sostenuto dalla prima cinta muraria dell'antico Castello. È un'area verde, permeabile, che a nord è separata dalla strada pubblica (via Basilicata) da una scarpata anch'essa di proprietà comunale (mappale 116); a est confina con un'area privata su cui insiste un bosco; a sud confina con la via Crespellani, sostenuta da mura anch'esse storiche, e a ovest confina con un'area privata attraverso la quale si raggiungono il fabbricato di via Crespellani n. 12 e via Crespellani stessa.

Il fabbricato di via Crespellani n. 12 è stato oggetto di intervento ricostruttivo negli anni Novanta, in attuazione del Piano di Recupero del Castello di Savignano. Le NTA del Piano di Recupero sono un riferimento per la progettazione in esame, ma non sono prescrittive, perché possono essere superate dall'autorizzazione resa dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 c.4 del d.lgs. 42/2004 in fase di progettazione definitiva.

Le NTA e la relazione storica del Piano di Recupero sono consultabili al seguente link:

https://www.savignano.it/urbanistica_edilizia_privata_suap/urbanistica/piano_regolatore_generale_prg/prg_piano_di_recupero_del_centro_storico.htm

In allegato si fornisce lo stato legittimato del fabbricato di via Crespellani n. 12 (UMI n. 9).

Bibliografia e documentazione storica:

Alcune informazioni sul territorio possono essere desunte alle seguenti pagine:

<https://www.terredicastelli.eu/luoghi-di-interesse/borgo-medievale-savignano-sul-panaro/>

<https://www.terredicastelli.eu/luoghi-di-interesse/la-venere-e-lelefante-i-musei-di-savignano-sul-panaro/>

<https://www.terredicastelli.eu/luoghi-di-interesse/casa-natale-di-giuseppe-graziosi/>

<https://www.terredicastelli.eu/luoghi-di-interesse/chiesa-santa-maria-assunta/>

<https://www.terredicastelli.eu/luoghi-di-interesse/via-delle-querce/>

In allegato, inoltre, si forniscono opuscoli relativi agli aspetti storici e culturali del Comune di Savignano sul Panaro.

Per approfondire, infine, si suggerisce la consultazione dei seguenti testi utili alla predisposizione degli elaborati di progetto:

- Rinaldi G. *Guida moderna ad un borgo antico*. Modena: Mucchi Editore; 1983.
- Bellei S., Rovatti E. *Castelli modenesi della pianura* Ed. *Collezioni modenesi*; 2000 pp. Da 271 a 276.
- Lugli B. *Dallo stradello mangia-pecore al giardino del re*, GRUPPO DOCUMENTAZIONE VIGNOLESE MEZALUNA Mario Menabue; 2013

4. INDIRIZZI PROGETTUALI:

La proposta progettuale, **nel rispetto degli indirizzi della Soprintendenza MO M147 - 34.43.01/23.6**, acquisiti con prot. 8016 del 07/07/2022 (in allegato), dovrà

- 1) essere originale e innovativo, ma allo stesso tempo rispettoso del contesto, reversibile e compatibile con l'ambiente, tanto da suscitare la curiosità e l'interesse degli eventuali visitatori. In particolare, **l'idea progettuale dovrà contribuire a ricreare l'atmosfera delle origini del luogo ispirandosi al tema del "Castello"**.
- 2) rendere Piazza d'Armi idonea ad ospitare manifestazioni ed eventi all'aperto (quali ad esempio: spettacoli teatrali o musicali, di danza, proiezioni cinematografiche ecc.), tramite:
 - la realizzazione di adeguate vie d'uscita, tenendo conto della regola tecnica contenuta nel d.m. 19/08/1996 coordinata con le norme antincendio;
 - la ristrutturazione delle tribune esistenti, privilegiando soluzioni che non impermeabilizzino il suolo;
 - la riqualificazione dell'illuminazione pubblica;
 - la realizzazione dei necessari impianti e di quant'altro occorra per ottenere la **conformità alle norme di pubblica sicurezza e l'autorizzazione ai sensi dell'art. 80 del TULPS** (r.d. 18/06/1931, n. 773) **previo parere favorevole della commissione di vigilanza per il pubblico spettacolo, per la capienza massima possibile oltre le 200 persone;**
 - la previsione di accorgimenti atti a diminuire quanto più possibile l'impatto acustico, individuando in linea di massima le prescrizioni e le indicazioni da rispettare per i diversi tipi di evento;
- 3) adeguare l'edificio di via Crespellani n. 12, che attualmente è destinato a residenza, attraverso:
 - Opere conformi alla categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo;
 - Cambio d'uso a funzioni utili allo **sviluppo turistico** del Borgo Castello e all'uso della Piazza d'Armi (ad es. **bagni**, biglietteria, punto informativo, punto ristoro ecc.);
- 4) prevedere la realizzazione di opere di facile manutenzione e lunga durabilità;
- 5) **evocare i caratteri peculiari** di Savignano sul Panaro, che possono in sintesi ascrivere agli ambiti dell'interesse **archeologico, storico, paesaggistico e ambientale;**

5. DISCIPLINA ECONOMICA

Il costo stimato per la realizzazione dell'opera, comprensivo degli oneri della sicurezza, è previsto in **€ 510.000,00** al netto di I.V.A.

Nella tabella seguente il costo stimato di realizzazione dell'opera viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al d.m. 17/06/2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	<i>Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo,</i>	1,55	200.000,00	10,5785828300%

		<i>riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza</i>			
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>	0,90	235.000,00	10,1051435200%
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>	1,15	75.000,00	14,2195514500%

La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella non è vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali e costituisce mero parametro di riferimento per l'individuazione dei requisiti speciali tecnico-organizzativi e per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali richieste, in applicazione del decreto di cui all'art. 24, comma 8, del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

6. PREMI DA RICONOSCERE AL VINCITORE ED AI CONCORRENTI IN SECONDO GRADO

L'importo della parcella relativa alla redazione del progetto di fattibilità tecnico economica (progettazione preliminare) è determinato ai sensi del d.m. 17/06/2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria e viene corrisposto secondo la seguente suddivisione:

Premio per il 1° classificato: € 20.800;

Premio per il 2° classificato: € 2.500;

Premio per il 3° classificato: € 2.500;

I suddetti importi, intesi al netto di oneri previdenziali ed I.V.A.,

7. AFFIDAMENTO INCARICO DI PROGETTAZIONE AL PRIMO CLASSIFICATO

Con la condizione del reperimento delle necessarie risorse economiche, avvalendosi dell'opzione prevista dall'art. 12 comma 8 del d.l. 121/2021, al candidato risultato vincitore del concorso potrà essere affidato anche l'incarico per la realizzazione dei successivi livelli di progettazione, con procedura negoziata senza bando, sempre che il soggetto sia in possesso dei requisiti di capacità tecnico-professionale ed economica previsti nel bando in rapporto ai livelli progettuali da sviluppare.

La **progettazione definitiva** comprende l'obbligo di ottenere:

- 1) **l'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 c.4 del d.lgs. 42/2004;**
- 2) **l'autorizzazione ai sensi dell'art. 80 del TULPS (r.d. 18/06/1931, n. 773) previo parere favorevole della commissione di vigilanza per il pubblico spettacolo, possibilmente per una capienza oltre le 200 persone.**
- 3) **Le autorizzazioni in materia di sismica se dovute.**

L'importo della parcella relativa alla redazione del progetto definitivo, esecutivo, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione è determinato ai sensi del d.m. 17/06/2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria, come si evince dall'ALL. 04. Esso è comprensivo degli adeguamenti e delle integrazioni che

dovessero rivelarsi necessari per l'acquisizione dei pareri sopraelencati.

L'importo complessivo, inteso al netto di oneri previdenziali ed I.V.A., è pari a € 135.116,90.

Nel caso non vengano affidati i successivi livelli di progettazione, al vincitore del concorso non spetterà alcun compenso, oltre al premio previsto nel disciplinare.

Ai sensi dell'art. 152, comma 5, del Codice, al vincitore saranno affidati i successivi livelli di progettazione con l'applicazione del ribasso del 20%, intendendo in tal modo esperita la negoziazione prevista dal succitato art. 152, comma 5 - secondo periodo.

8. QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

A – LAVORI A MISURA			
A.1	opere edilizie	€	190.000,00
A.2	opere strutturali		223.250,00
A.3	opere impiantistiche		71.250,00
IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA		€	484.500,00
A.4	ONERI DELLA SICUREZZA	€	25.500,00
IMPORTO LAVORI A BASE D'APPALTO		€	510.000,00
B – SOMME A DISPOSIZIONE			
B.1	OPZIONI ai sensi dell'art. 106 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 (max 15%)	€	76.500,00
B.2	Spese tecniche per Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	€	33.205,98
B.3	Spese tecniche per Progettazione Definitiva	€	43.241,77
B.4	Spese tecniche per studio geologico e valutazione di impatto acustico	€	4.623,49
B.5	Spese tecniche per Progettazione Esecutiva e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	€	58.669,15
B.6	Spese tecniche per Collaudo statico	€	17.771,06
B.7	Incentivo alla progettazione (art. 113 del D.lsg. 50/2016)	€	10.200,00
B.8	Contributo ANAC	€	600,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€	244.811,45
C – IVA E ALTRE IMPOSTE			
C.1	Oneri contributivi INARCASSA su voci B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - B.6	€.	6.300,46
C.2	Iva al 22% su spese tecniche e oneri contributivi	€.	36.038,62
C.3	Iva al 10% sui lavori	€.	51.000,00
C.4	Iva al 10% sulle opzioni	€.	7.650,00
TOTALE IMPOSTE		€.	100.989,08
A + B + C IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		€.	855.800,53

9. ELENCO ELABORATI

La proposta progettuale deve possedere un livello almeno pari a quello del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ed essere elaborata secondo:

- le “**Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell’affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC**”, emanate dal Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nel luglio del 2021 ed accessibili al seguente link: <https://www.mit.gov.it/sites/default/files/media/notizia/2021-08/Linee%20Guida%20PFTE.pdf>
- le **Linee Guida PFTE** approvate con Decreto del Ministro per il SUD e la Coesione Territoriale di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili del 29/12/2021.

La proposta progettuale relativa alla partecipazione al secondo grado del Concorso deve essere composta dei seguenti elaborati:

1) **relazione generale**; si articola nei seguenti punti:

- i. scelta delle alternative: riepiloga tutti i dati e le considerazioni sulla base dei quali si è giunti alla determinazione della soluzione progettuale migliore (soluzione selezionata) riportando altresì, le soluzioni progettuali alternative prese in esame;
- ii. descrizione puntuale del progetto della soluzione selezionata e indicazioni per la prosecuzione dell'iter progettuale;
- iii. riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto.
- iv. esposizione della fattibilità dell'intervento, in relazione anche alla presenza di vincoli e tutele e documentata anche attraverso i risultati delle indagini idrologiche, idrauliche ed archeologiche delle aree interessate;
- v. accertamento della disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità dei relativi allacciamenti;
- vi. cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;
- vii. indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;

2) **relazione tecnica**; si riportano i principali argomenti che devono essere contenuti nella relazione tecnica:

- i. analisi dello stato di fatto dei luoghi, in conformità agli **indirizzi della Soprintendenza MO M147 - 34.43.01/23.6**, acquisiti con prot. 8016 del 07/07/2022, attraverso:
 - a) una **relazione storico-critica** in cui siano analizzati più nello specifico le funzioni storiche degli immobili oggetto d'intervento (piazza d'Armi, edificio in via Crespellani, tratti delle mura difensive e torrioni), anche in relazione al contesto del borgo medievale e alla toponomastica tramandata e le modifiche materiche e morfologiche accorse nel tempo;
 - b) **un'analisi materica e conservativa** degli immobili tra cui, a solo titolo di esempio, materiali e tessitura delle mura difensive e dei torrioni, superficie di calpestio della piazza d'Armi, gradonate, sistemi costruttivi e morfologia dell'edificio in via Crespellani, sistemi costruttivi di eventuali orizzontamenti interni ai torrioni.
 - c) un inventario delle **essenze arboree** presenti nelle aree coinvolte dagli interventi.
- ii. sismica e strutture;
- iii. censimento delle interferenze (con le ipotesi di risoluzione delle principali interferenze riscontrate e preventivo di costo);
- iv. impianti e sicurezza, **pubblica sicurezza**;

- v. idrologia;
- vi. idraulica;
- vii. archeologia: la relazione deve riportare gli sviluppi e gli esiti della verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare di cui agli articoli 95 e 96 del codice;
- viii. la previsione di accorgimenti atti a diminuire quanto più possibile l'impatto acustico degli eventi da svolgersi in Piazza d'Armi, individuando in linea di massima le prescrizioni e le indicazioni da rispettare per i diversi tipi di evento;
- 3) **relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico** (art. 28 c. 4 del d.lgs 42/2004, per la procedura d.lgs 50/2016 art. 25 c. 1) ed eventuali indagini dirette sul terreno secondo quanto indicato nell'art. 25 c. 8 del d.lgs 50/2016;
- 4) **rilievo planoaltimetrico e geometrico - architettonico** della Piazza d'Armi, delle mura di sostegno comprese le torri, dell'esterno del fabbricato di via Crespellani 12, quotato, ad una scala di rappresentazione adeguata al relativo livello di progettazione, avendo cura di contestualizzare i manufatti oggetto di intervento all'interno della viabilità pubblica e degli edifici limitrofi, in conformità agli **indirizzi della Soprintendenza MO M147 - 34.43.01/23.6**, acquisiti con prot. 8016 del 07/07/2022;
- 5) **elaborati grafici; 5 tavole grafiche in formato ISO A1**, orientamento orizzontale, stampa su una sola facciata, contenente la rappresentazione dell'idea progettuale, mediante piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi e rappresentazioni tridimensionali degli spazi (realizzate mediante rendering).
- 6) **quadro economico di progetto.**
- Il vincitore del concorso, entro i successivi sessanta giorni dalla proclamazione, perfeziona la proposta presentata, dotandola di tutti gli elaborati previsti per il PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA di cui al punto 3.2 delle già citate "Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC", in particolare:
- 7) **relazione di sostenibilità dell'opera;**
- 8) **computo metrico estimativo** dell'opera, in attuazione dell'art. 32 c. 14 bis del d.lgs 50/2016;
- 9) **schema di contratto**
- 10) **capitolato speciale d'appalto;**
- 11) **cronoprogramma;**
- 12) **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 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia di stima dei costi della sicurezza;
- 13) **piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;**
- 14) **piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale.**

Ing. Sara Bergamini

Responsabile Area Urbanistica – Edilizia Privata e
Attività Produttive

originale firmato digitalmente