PROVINCIA DI BENEVENTO

SETTORE 5 EDILIZIA PUBBLICA - EDILIZIA SCOLASTICA

Intervento di "Recupero e riqualificazione dell'edificio laterale del complesso ex Caserma Guidoni con affaccio su via Ferrelli"

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

Il Responsabile del Servizio Programmazione e Progettazione Lavori Pubblici - Espropri

Arch. Gaetano Caporaso

Il Dirigente Settore 5 Edilizia Pubblica e Scolastica - Manutenzioni

Ing Angelo Carmine Giordano

1. Premessa 2
1 Quadro esigenziale e obiettivi dell'intervento 2
2 Contesto urbanistico - territoriale e normativo 3
2.1 Cenni Storici 3
2.2 Inquadramento territoriale. 3
2.3 Identificazione catastale e consistenza dimensionale. 4
2.4 Riferimenti normativi e vincoli 6
2.5 Strumenti urbanistici comunali (PUC e RUE). 6
3 Descrizione dell'edificio 8
3.1 Dati generali 8
3.2 Stato di conservazione e criticità 8
3.3 Rilievo fotografico 10
4 Obiettivi progettuali 12
4.1 Destinazione funzionale 12
4.2 Requisiti prestazionali 12
4.3 Relazione con il contesto urbano 12
5 Indicazioni tecnico-progettuali 12
6 Rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) 14
6.1 Obiettivi dei CAM 14
6.2 Quadro normativo 14
6.3 Indicazioni operative per la progettazione 15
6.4 Categorie SOA 16
7 I livelli della progettazione. 16
8 Quadro economico 18
9 Aspetti autorizzativi e normativi 19

1. Premessa

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione è redatto ai sensi delle normative vigenti in materia di lavori pubblici e beni culturali, e costituisce riferimento per lo sviluppo dei livelli successivi della progettazione. L'intervento riguarda recupero e riqualificazione dell'edificio laterale del complesso ex Caserma Guidoni, con affaccio sulla Piazza d'Armi e su Via Ferrelli., in prossimità del centro storico di Benevento, al fine di mettere in sicurezza la struttura, restituire l'edificio alla comunità mediante l'inserimento di funzioni pubbliche e garantire una valorizzazione coerente con il contesto urbano e storico-architettonico.

1 Quadro esigenziale e obiettivi dell'intervento

L'intervento in oggetto riguarda il recupero, e la riqualificazione di un edificio pubblico vincolato, parte del complesso dell'ex caserma Guidoni, situato in area centrale, in prossimità del centro storico tra **Viale degli Atlantici**, **Via Tonina Ferrelli**, **Viale Mellusi/Piazza Risorgimento** e **Via XXIV Maggio** e composto da sei corpi di fabbrica disposti perimetralmente attorno a un cortile centrale di circa 9.810 mq. L'edificio oggetto di intervento presenta un duplice affaccio, sulla Piazza d'Armi e sulla via Tonina Ferrelli.

Il progetto di recupero e riqualificazione dell'edificio laterale dell'ex Caserma Guidoni muove dalla necessità di affrontare le principali criticità strutturali e funzionali che ne compromettono oggi la piena fruizione. Lo stato attuale dell'edificio che si presenta in condizioni generali di **pessima conservazione**, richiede infatti interventi sulle strutture, l'adeguamento alle normative vigenti in materia sismica, antincendio e impiantistica, affinché l'edificio possa tornare ad essere pienamente agibile e sicuro per gli utenti.

Gli obiettivi del progetto, in sintesi, sono:

- Mettere in sicurezza l'edificio consolidando le strutture portanti.
- Riqualificare il tetto piano, garantendo durabilità e nuove potenzialità d'uso.
- Restituire dignità architettonica all'immobile.
- Creare spazi pubblici polifunzionali e inclusivi.
- Migliorare le prestazioni energetiche e ambientali.
- Rafforzare il ruolo dell'edificio come polo di riferimento per la comunità, integrato nel processo di rigenerazione del complesso ex Caserma Guidoni.

2 Contesto urbanistico - territoriale e normativo

2.1 Cenni Storici

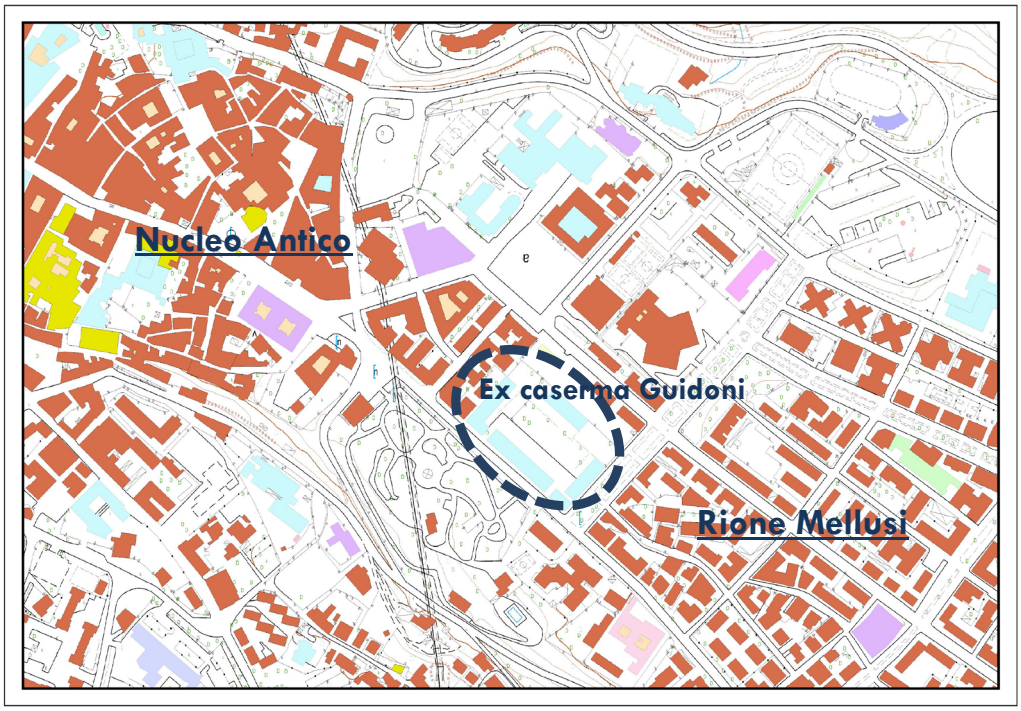
L'ex caserma Guidoni, costruita nel 1879-1882, quasi in contemporanea alla Villa Comunale, costituisce, con essa, uno dei primi episodi dell'espansione *extra-moenia* lungo la direttrice sud-est. Realizzata a fine Ottocento, costituisce uno dei primi episodi di espansione extra-moenia e, con la sua mole, segna significativamente un'area, che presto rivela la sua vocazione residenziale. Ai primi nuclei di abitazioni sparse, realizzate tra Ottocento e Novecento, succedono massicce edificazioni nel dopoguerra, soprattutto tra gli anni Cinquanta e Settanta.

2.2 Inquadramento territoriale.

L'edificio si inserisce in un contesto urbano di pregio, caratterizzato da una trama storica ben definita e da funzioni pubbliche e residenziali. La sua posizione centrale, nelle immediate adiacenze del centro storico, lo rende strategico per ospitare funzioni pubbliche, rafforzando il ruolo istituzionale e di servizio dell'area. Nelle vicinanze sono ubicati tutti i principali enti ed uffici pubblici (Camera di Commercio, Provincia, Prefettura, Museo, Biblioteca, Università, Banca d'Italia, Questura, Tribunale, scuole, Direzione Provinciale del Lavoro, ASL) e varie sedi di attività private (banche, assicurazioni, alberghi, teatri).

L'affaccio su una piazza mercatale conferisce all'immobile una valenza rappresentativa e relazionale da valorizzare. L'intervento potrà contribuire a qualificare il tessuto urbano circostante, attivando un processo di rigenerazione urbana più ampio.

1 Aerofotogrammetria -CTR



2.3 Identificazione catastale e consistenza dimensionale.

Il complesso ex Caserma Guidoni consiste nei fabbricati e nelle relative aree di pertinenza, riportati nella scheda patrimoniale n. 1 dei Beni dello Stato della Provincia di Benevento comprendente le particelle 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 del foglio 84 del Comune di Benevento.

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U. di Benevento al foglio n. 84 particelle 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, categoria B/1, consistenza mc 41.146, rendita catastale € 55.116,16 in ditta "Demanio dello Stato".

Quanto alle aree libere di pertinenza, la Piazza d'Armi è nel N.C.T. al foglio 84 particella 146, con la qualità di "Ente Urbano" e con una superficie di mq 9.810.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento risulta:

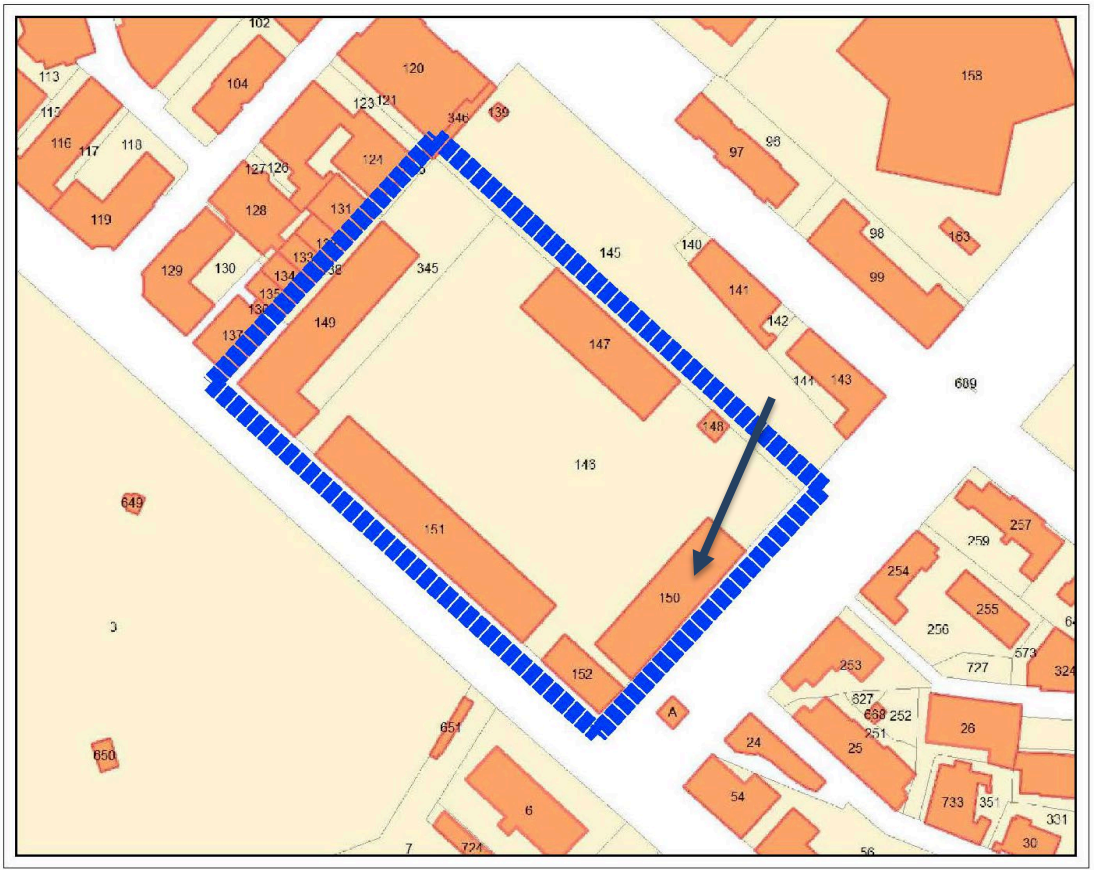
Foglio	*Particella*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Consistenza*
84	146, 147, 148, 149, 150, 151, 152	2	B1	mc 41046

Al Catasto Terreni del Comune di Benevento risulta:

Foglio	*Particella*	*Qualità*	*Superficie*
84	145	ENTE URBANO	mq 5.022
84	146	ENTE URBANO	mq 9.810
84	147	ENTE URBANO	mq 868
84	148	ENTE URBANO	mq 46
84	149	ENTE URBANO	mq 1.166
84	**150**	**ENTE URBANO**	**mq 854**
84	151	ENTE URBANO	mq 1.384
84	152	ENTE URBANO	mq 275

L'immobile oggetto di intervento è identificato con la particella n. 150.

Stralcio mappa catastale.



Al fine della valutazione dei costi di intervento è utile anche riportare la consistenza dimensionale del fabbricato, conteggiata come superficie utile lorda, come esplicitato di seguito:

Corpo di fabbrica		**Superficie lorda**
P. 150	15,00 x 52,00 x 2 = mq 1.560,00 a detrarre: 1 vano scala = mq 21,00	**mq 1539,00**

2.4 Riferimenti normativi e vincoli

L'edificio è soggetto a vincolo ai sensi del **D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)**. Ogni intervento dovrà quindi essere sottoposto a preventiva autorizzazione da parte della competente **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**.

Ulteriori riferimenti normativi fondamentali per l'intervento includono:

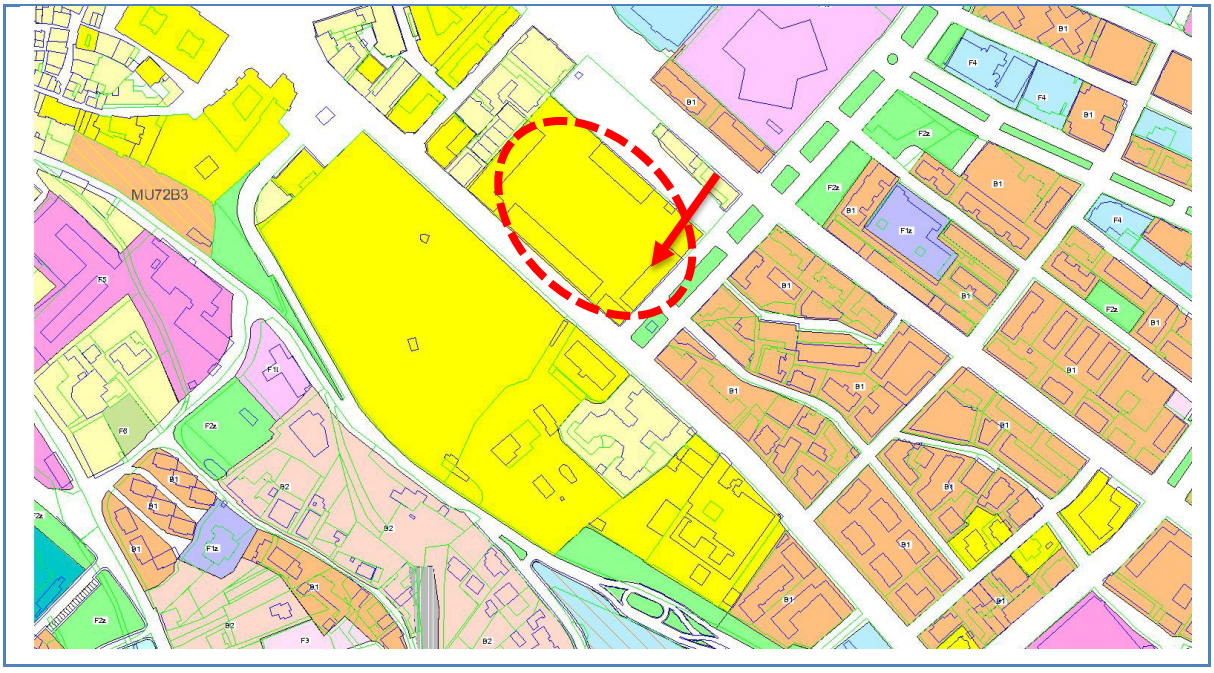
- D.P.R. 207/2010 e D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);
- D.M. 23 giugno 2022 (Criteri Ambientali Minimi - CAM);
- Norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018);
- Normativa vigente in materia di sicurezza, impiantistica, antincendio, accessibilità, efficienza energetica, barriere architettoniche.

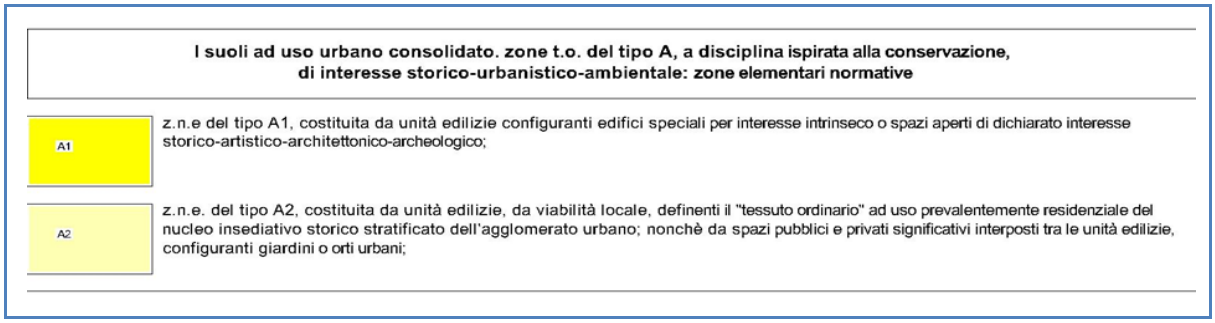
Particolare attenzione dovrà essere posta al bilanciamento tra le esigenze di tutela e quelle funzionali e impiantistiche, nonché al rispetto delle prescrizioni relative alla compatibilità tra innovazione tecnologica e conservazione del patrimonio.

2.5 Strumenti urbanistici comunali (PUC e RUE).

L'area su cui ricade l'immobile è perimetrato nel P.U.C., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 26/07/2012, come area "A1 – costituita da unità edilizie configuranti edifici specifici per interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico-artistico-architettonico-archeologico", le cui Norme Tecniche di Attuazione, art. 87, prevedono quanto segue: Il piano urbanistico vigente (Puc), approvato nel 2009, individua l'area oggetto dell'intervento, come zona del tipo A1.

2 Stralcio Piano Urbanistico Comunale





Dalle Nta del Puc di Benevento (art.87):

"ARTICOLO 87 Disciplina di attuazione"

1. La zona A è suddivisa in due sottostazione in due sottozone elementari:

A1*- Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano).*

A2- *Tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico).*

"***…2.1*** *Alle aree ed immobili delle zone A1 e A2 si applica la disciplina degli articoli 54, 55, 56, quella del PU e gli interventi diretti ammessi secondo le specificazioni e limitazioni dell'articolo 89 per gli immobili e aree su cui è presente la scheda di dettaglio. Per gli immobili e aree dove non è presente la scheda di dettaglio si assume come modalità d'intervento quella di cui al punto 4, paragrafo 1 dell'articolo 56 della parte strutturale (capo 11).*"

Gli interventi consentiti nelle zone A1 sono specificati nell'art.89 delle Nta:

"ARTICOLO 89 Specificazione ed articolazione degli interventi"

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Categorie d'intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria **MO,** Manutenzione Straordinaria **MS,** Restauro e Risanamento Conservativo **RS,** Risanamento conservativo **RC-A, RC-B,** Ristrutturazione edilizia **RE-RIS- INT, RE-RIS-PAR, RE-RIT,** Ruderi e reperti **RR,** Diradamento **DIR.**

Le Nta del PUC, inoltre, all' **Art. 55 "***Linee guida della tutela relativi ai caratteri della città antica e moderna d'interesse storico, comprendente le ZTO del Decreto 1444/1968 del tipo A (consolidata ad elevata complessità funzionale) B, F-" prevedono:*

comma 2.16 "*…gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A1 del tipo ZTO A non sono ammessi. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A2, B1 del tipo ZTO A e B sono ammessi senza incrementi volumetrici a meno dei casi di cui al precedente comma 2.1 ed a condizione che riguardano immobili realizzati successivamente al 1967";*

comma 2.22 *"…gli interventi ammessi sugli immobili e aree libere ricadenti nella perimetrazione del Centro storico, a meno della mera manutenzione ordinaria, sono sottoposti a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici che si esprimeranno nel termine di novanta giorni dalla ricezione della documentazione progettuale completa da inoltrare corredata di istruttoria preliminare favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale; detti pareri devono intendersi indipendenti da ogni ulteriore procedura autorizzatoria prevista dalle vigenti norme.."*

3 Descrizione dell'edificio

L'edificio è in muratura portante con volte al piano terra e solai in ferro e laterizi al primo piano, manca. però del tetto e presenta inedite facciate lisce con paraste in mattoni, di chiara fattura anni '60, attribuibili plausibilmente ad un riattamento successivo allo sgombero degli sfollati.

Gli infissi interni ed esterni, più volte rimaneggiati, sono per lo più in legno verniciato, le inferriate presentano disegni differenti, le pavimentazioni sono in gran parte in graniglia di cemento di vecchia fattura.

3.1 Dati generali

- **Tipologia:** Edificio pubblico ex caserma
- **Superficie utile lorda:** circa 1.539 m²
- **Struttura portante:** muratura piena
- **Numero livelli:** 2 livelli, assenza di sottotetti
- **Ubicazione:** area centrale prossima al centro storico
- **Accesso:** su via Ferrelli e piazza d'armi
- **Destinazione attuale:** dismesso
- **Destinazione futura:** terziario – uffici pubblici

3.2 Stato di conservazione e criticità

L'edificio laterale del complesso ex Caserma Guidoni presenta caratteristiche architettoniche e costruttive stratificate, che ne riflettono l'evoluzione storica e gli adattamenti subiti nel tempo.

Al **piano terra** si rintracciano ancora le **volte,** elementi originari di pregio che testimoniano le tecniche costruttive tradizionali. Sebbene strutturalmente leggibili e in buona parte integre, esse mostrano segni di degrado diffuso dovuto all'umidità di risalita, alle infiltrazioni e al naturale invecchiamento dei materiali. La superficie degli intonaci appare in più punti distaccata o ammalorata.

Il **primo piano** è caratterizzato da **solai in ferro e laterizi**, tipici degli interventi della prima metà del Novecento. Questi, pur mantenendo la loro configurazione originaria, necessitano di un attento rinforzo strutturale: l'ossidazione degli elementi metallici e la fragilità dei laterizi in alcune zone hanno ridotto le capacità portanti, rendendo indispensabili lavori di consolidamento per garantire la sicurezza e l'idoneità all'uso.

La **copertura piana**, presenta problematiche di impermeabilizzazione e dispersioni termiche, con infiltrazioni che hanno inciso negativamente sulle strutture sottostanti e sugli ambienti interni.

Dal punto di vista **architettonico e di facciata**, l'edificio si presenta con superfici lisce scandite da **paraste in mattoni**, tipiche della produzione edilizia degli anni '60. Tali facciate, pur non possedendo un alto valore storico-artistico, rappresentano la testimonianza del riuso dell'edificio dopo lo sgombero degli sfollati. Attualmente si riscontrano fenomeni di distacco degli intonaci, erosione superficiale dei materiali e alterazioni cromatiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici.

Gli **spazi interni** rivelano l'impianto distributivo funzionale ma rigido, derivato dal precedente utilizzo militare e dagli adattamenti successivi. Le finiture risultano obsolete, gli intonaci deteriorati e gli impianti totalmente inadeguati agli standard normativi e tecnologici contemporanei.

In sintesi, le principali criticità riscontrate riguardano:

- Degrado diffuso delle strutture murarie portanti;
- Lesioni sulle volte;
- Infiltrazioni d'acqua da coperture compromesse;
- Degrado di intonaci, serramenti e finiture;
- Assenza totale di impianti funzionali e a norma.

3.3 Rilievo fotografico

3 Vista da via Ferrelli

4 Vista da via Ferrelli

5 Vista da piazza delle Armi

6 Vista da piazza delle Armi

4 Obiettivi progettuali

4.1 Destinazione funzionale

L'intervento prevede la **trasformazione funzionale dell'edificio** per ospitare spazi pubblici e uffici amministrativi. Si ipotizzano:

- Spazi aperti al pubblico (front-office, sportelli, sale riunioni);
- Uffici amministrativi e operativi;
- Locali tecnici e di servizio;
- Spazi comuni (corridoi, aree d'attesa, archivi, servizi igienici).

4.2 Requisiti prestazionali

Gli ambienti dovranno garantire:

- Comfort termoigrometrico e acustico;
- Accessibilità per tutti (DM 236/89);
- Risparmio energetico e ridotto impatto ambientale (CAM);
- Sicurezza antincendio e adeguamento alle normative di prevenzione;
- Durabilità e manutenibilità delle soluzioni impiantistiche e costruttive.

4.3 Relazione con il contesto urbano

L'edificio dovrà essere integrato nel tessuto storico e urbano circostante. Particolare attenzione sarà posta alla relazione tra l'edificio e la **piazza mercatale**, in termini di accessibilità, affaccio e valorizzazione visiva e funzionale. Si potranno prevedere arredi e soluzioni per facilitare la fruibilità pubblica.

5 Indicazioni tecnico-progettuali

La prima fase progettuale dovrà prevedere una campagna diagnostica approfondita, comprendente:

- Rilievi strutturali e materici
- Prove di carico, endoscopie, analisi dei materiali
- Verifica dello stato di conservazione di solai

Di seguito le tipologie di lavori individuate per l'intervento oggetto del presente DIP:

- **Interventi strutturali**
  - Priorità assoluta è il consolidamento dei solai in ferro e laterizi al primo piano, che presentano segni di degrado e riduzione della capacità portante. Le operazioni previste comprendono:
  - pulizia e trattamento degli elementi metallici ossidati;
  - sostituzione o rinforzo dei laterizi ammalorati;
  - integrazione con tecniche di consolidamento compatibili (ad es. piastre metalliche o fibre composite);
  - adeguamento statico per garantire i nuovi carichi d'uso.
  - Le volte al piano terra saranno oggetto di un intervento di restauro conservativo e consolidamento puntuale, volto a ripristinarne la piena efficienza strutturale e a preservarne la valenza storica.
- **Copertura**
  - Il tetto piano sarà completamente riqualificato. Gli interventi comprenderanno:
  - rifacimento del pacchetto impermeabilizzante per eliminare le infiltrazioni;
  - miglioramento delle prestazioni termiche mediante strati isolanti adeguati;
  - predisposizione della copertura per futuri usi tecnici (impianti solari o spazi di servizio).
- **Facciate**
  - Le facciate lisce con paraste in mattoni, di fattura anni '60, saranno oggetto di:
  - ripristino e consolidamento degli intonaci ammalorati;
  - pulitura e protezione delle superfici in mattoni;
  - tinteggiatura e uniformazione cromatica per valorizzarne l'immagine urbana. L'intervento manterrà la testimonianza storica di questa fase costruttiva, pur migliorandone l'aspetto e la durabilità.
- **Spazi interni**
  - Gli ambienti interni saranno riqualificati attraverso:
  - nuova distribuzione degli spazi per garantire flessibilità d'uso;
  - rifacimento completo degli intonaci e delle finiture;
  - inserimento di pavimentazioni e rivestimenti coerenti con il carattere dell'edificio;
  - introduzione di sistemi di illuminazione e ventilazione adeguati.
- **Impianti**

- Si prevede la realizzazione ex novo degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico e di sicurezza), conformi alle normative vigenti e finalizzati al risparmio energetico.

➢ **Accessibilità e sicurezza**

- Ascensori interni e rampe accessibili;
- Segnaletica tattilo-visiva;
- Vie di esodo e compartimentazione antincendio.

➢ **Gestione del cantiere**

- Piano per il contenimento polveri e rumori;
- Separazione delle zone operative e percorsi sicuri;
- Recupero di almeno il 70% dei rifiuti prodotti;
- Coordinamento con i servizi e la Soprintendenza.

6 Rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)

6.1 Obiettivi dei CAM

Il progetto dovrà rispettare i CAM di cui al D.M. 23 giugno 2022, per quanto compatibile con la tutela dell'edificio vincolato. In particolare si richiede:

- Attenzione al ciclo di vita dei materiali e uso di prodotti con contenuto riciclato certificato;
- Scelte impiantistiche e architettoniche mirate al contenimento dei consumi energetici;
- Gestione sostenibile del cantiere;
- Comfort ambientale interno in linea con i requisiti di qualità dell'aria, acustica e illuminotecnica.

Eventuali deroghe ai CAM dovranno essere motivate in relazione alla necessità di tutela del bene culturale e documentate già in fase di progettazione definitiva.

6.2 Quadro normativo

- **D.M. 23 giugno 2022**: Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori edilizi.
- Applicazione obbligatoria in tutti gli appalti pubblici dal **4 dicembre 2022**.
- Applicazione in tutti gli interventi edilizi, comprese ristrutturazioni importanti come il presente.

- Nel caso di beni culturali e vincolati (D.Lgs. 42/2004), i CAM si applicano **compatibilmente con la tutela e la conservazione del bene**.

6.3 Indicazioni operative per la progettazione

Il rispetto dei CAM, oltre a essere obbligatorio per legge, consente di ottenere un edificio più sostenibile, durevole e confortevole, anche in presenza di vincoli storici. È importante documentare tutte le scelte progettuali e operative, motivando eventuali deroghe per la tutela del patrimonio storico-artistico. Di seguito le indicazioni operative per la progettazione:

- Redigere relazioni tecniche di conformità ai CAM nella progettazione esecutiva.
- Predisporre un piano di gestione ambientale per il cantiere con misure di contenimento impatti e gestione rifiuti.
- Favorire l'uso di fornitori e imprese certificate per materiali e gestione ambientale.
- Monitorare in corso d'opera il rispetto dei criteri con verifiche e report periodici.

Principali criteri applicabili all'intervento

Area	Criteri e requisiti
Materiali	Utilizzo di materiali con almeno il 15% in peso di contenuto riciclato o recuperato. Prediligere prodotti con marcatura CE e bassa emissione di composti organici volatili (VOC).
Energia e involucro	Migliorare le prestazioni energetiche compatibilmente con i vincoli, con isolamento termico interno e serramenti ad alte prestazioni, utilizzo di materiali da fonti rinnovabili o riciclate (ove possibile).
Impianti	Impiego di impianti ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale.
Cantiere	Predisposizione di un piano di gestione ambientale con riduzione di emissioni, contenimento polveri, gestione differenziata dei rifiuti con almeno il 70% di recupero e riciclo, riduzione delle emissioni da trasporto e movimentazione (macchinari a basse emissioni).
Comfort interno	Garanzia di buona qualità dell'aria (materiali a bassa emissione di sostanze nocive), confort acustico e illuminazione naturale adeguata, compatibilmente con i vincoli architettonici, Progetto acustico in conformità al DPCM 5/12/1997.

Durabilità e manutenzione	Utilizzo di materiali duraturi e facilmente manutenibili, spazi flessibili per futuri adattamenti, manutenibilità e accessibilità tecnica degli impianti.

6.4 Categorie SOA

Intervento previsto	Categoria SOA corrispondente
CATEGORIE OPERE GENERALI	
Consolidamento murature portanti, restauro architettonico, recupero elementi storici	OG2 – Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela Consolidamento volte, iniezioni, cuciture armate, opere di rinforzo
Nuovi impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, condizionamento)	OG11 – Impianti tecnologici
CATEGORIE OPERE SPECIALIZZATE	
Rifacimento coperture (struttura lignea/metallica, manto, lattoneria)- Restauro/sostituzione serramenti in legno o metallo	OS6 – Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi
Impermeabilizzazioni e sistemi di smaltimento acque	OS8 – Opere di impermeabilizzazione
Restauro/sostituzione intonaci, tinteggiature, trattamenti superficiali	OS7 – Finiture di opere generali di natura edile e tecnica
Inserimento ascensori/montacarichi per accessibilità	OS4 – Impianti elettromeccanici trasportatori
Impianti idrico-sanitari	OS3
Impianti termici e di climatizzazione	OS28
Impianti elettrici e di sicurezza	OS30

7 I livelli della progettazione.

Ai sensi dell'articolo 41 del Nuovo Codice degli Appalti, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, in:

a) progetto di fattibilità tecnica ed economica;

b) progetto esecutivo.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica (comma 6, art.41 del D.Lgs. 36/2023):

> 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 tecnologiche 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.

Il progetto esecutivo, in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica (comma 8, art.41 del D.Lgs. 36/2023):

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;

c) se sono utilizzati metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, sviluppa un livello di definizione degli oggetti rispondente a quanto specificato nel capitolato informativo a corredo del progetto;

d) di regola, è redatto dallo stesso soggetto che ha predisposto il progetto di fattibilità tecnico-economica. Nel caso in cui motivate ragioni giustifichino l'affidamento disgiunto, il nuovo progettista accetta senza riserve l'attività progettuale svolta in precedenza.

Gli incarichi connessi alla realizzazione dell'opera verranno affidati come segue:

- RUP;

- Attività di Verifica e Validazione ai sensi dell'art.42, D.Lgs.n.36/2023.

- Progettazione di fattibilità tecnica ed economica e progettazione esecutiva, comprensive di tutte le eventuali prestazioni specialistiche necessarie alla loro definizione, direzione dei lavori ed eventuale nomina di direzioni operative specialistiche ed eventuale Ispettore di Cantiere, Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, espletamento di pratiche autorizzative.

- Relazione geologica;

- Collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo

Per la redazione delle fasi progettuali fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva si può stimare un tempo di circa 60 giorni per ciascuna fase.

Categorie principali del D.M. 17/06/2016

- Edilizia (E)

E.20 – Restauro e manutenzione di beni immobili sottoposti a tutela

- Strutture (S)

S.03 – Strutture in cemento armato/muratura/legno

- Impianti (IA/IB/IC)

IA.02 – Impianti meccanici (termici, climatizzazione).

IB.02 – Impianti elettrici (forza motrice, illuminazione, speciali, sicurezza).

IC.02 – Impianti idrico-sanitari.

8 Quadro economico

Per la stima dei costi dell'intervento è stato considerato un costo parametrico per interventi su edifici storici vincolati, con particolare attenzione al contesto urbano, alla necessità di interventi specialistici di restauro e alla futura destinazione ad uffici pubblici, inclusiva dell'adeguamento agli impianti, alla normativa antisismica, e ai criteri ambientali minimi.

- **Superficie utile lorda:** 1539 m²
- **Stato di conservazione:** pessimo
- **Costo parametrico medio:** € 2.350 / m²

Lavori	**Importo stimato (€)**
A1. Lavori a base d'asta	3.750.000 €
A2.Lavori previsti in progetto non oggetto di appalto	150.000 €
A3. Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	117.000 €
TOTALE LAVORI	4.017.000 €
B1. Spese tecniche + sicurezza + Iva (10%)	401.700 €
B2. Imprevisti e accantonamenti (10%)	179.600
B3. IVA (10%)	401.700 €
TOTALE COMPLESSIVO STIMATO	**5.000.000 €**

9 Aspetti autorizzativi e normativi

Rapporti con Soprintendenza

Tutte le fasi progettuali ed esecutive dovranno essere condivise con la **Soprintendenza ABAP**, con presentazione delle pratiche previste (autorizzazione ai sensi art. 21 o 22 D.Lgs. 42/2004).6.2

Normativa edilizia

- Regolamento Edilizio comunale
- NTC 2018
- D.M. 17/01/2018
- Normativa antincendio, acustica e CAM

Verifiche e controlli

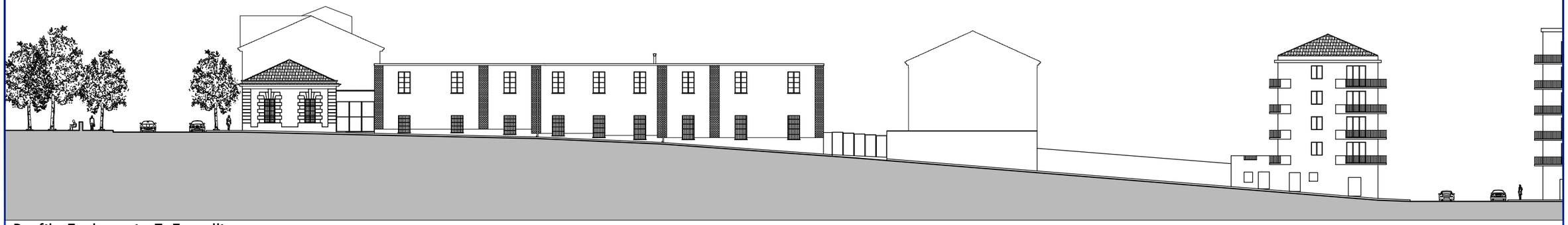
- Collaudi statici e impiantistici
- Controlli CAM e prestazioni ambientali
- Verifiche in corso d'opera documentate

PROVINCIA DI BENEVENTO

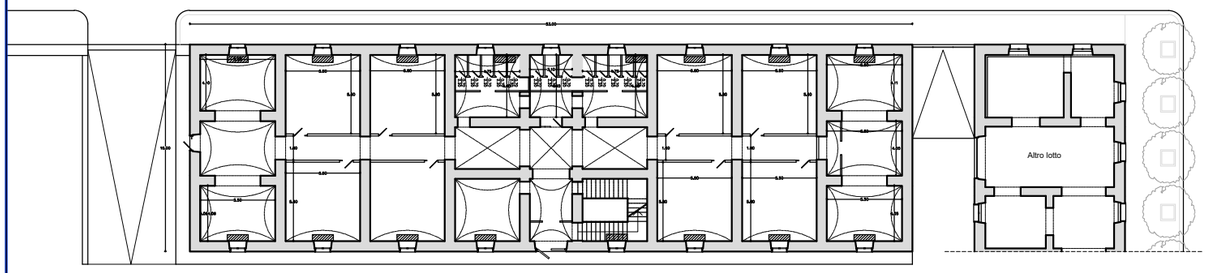
SETTORE EDILIZIA PUBBLICA - EDILIZIA SCOLASTICA

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

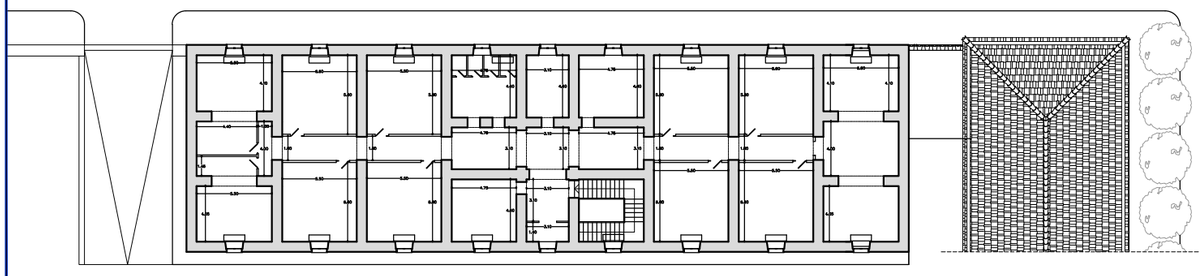
Recupero e riqualificazione dell'edificio laterale del complesso ex Caserma Guidoni con affaccio su via Ferrelli



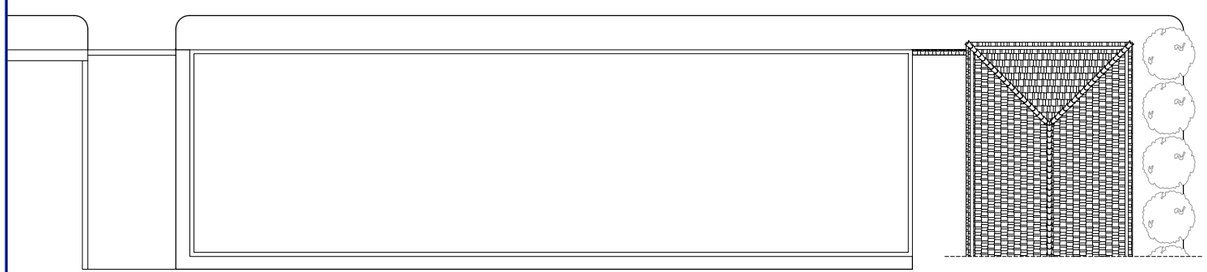
Profilo Est lato via T. Ferrelli



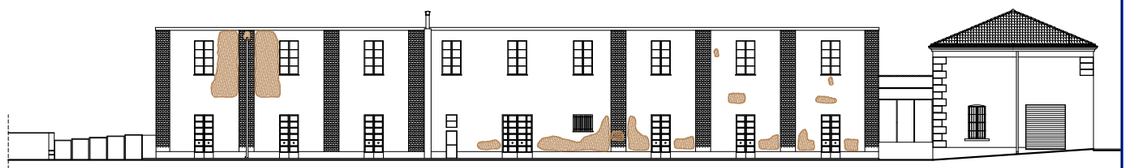
Pianta piano terra



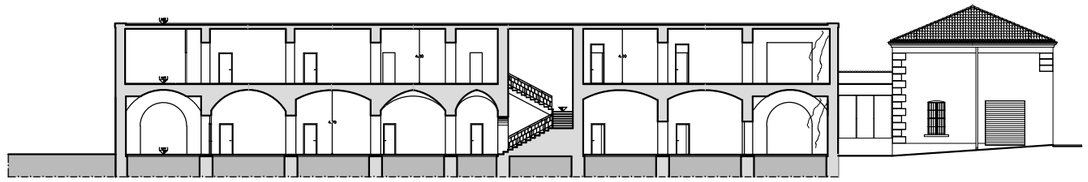
Pianta piano primo



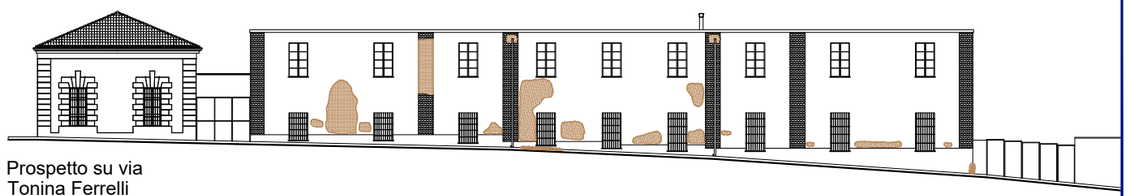
Pianta piano copertura



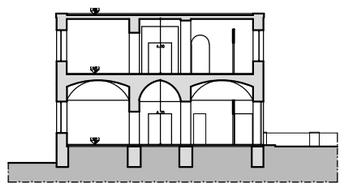
Prospetto su piazza d'armi



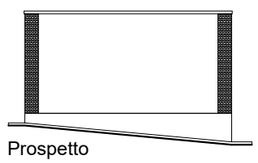
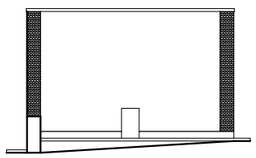
Sezione a-a



Prospetto su via Tonina Ferrelli



Sezione b-b



Prospetto