



**COMUNE DI BRUSCIANO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**

**LAVORI DI: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI  
SENSI DELL'ART. 202 D.LGS. 36/2023 PER LA  
COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA  
DESTINARE A CASERMA DEI CARABINIERI.**

**CUP: I35I26000090004**

**QUADRO ESIGENZIALE, DOCFAP e DIP**  
**(Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)**

**Il Commitente: COMUNE DI BRUSCIANO**

**Il R.U.P.: Arch. Gaetano D'Amore**

**Data: Maggio 2026**

## **PREMESSA**

Il presente documento riguarda l'elaborazione del "Quadro esigenziale", del "Documento di fattibilità delle alternative progettuali - DOCFAP" e del "Documento di Indirizzo della Progettazione – DIP", che costituiscono i nuovi *strumenti preliminari alla progettazione* previsti dall'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.

Questo documento risulta essere funzionale all'avvio delle attività di progettazione (art. 41 del D. Lgs. 36/2023) dei Lavori Pubblici per la costruzione dell'edificio pubblico di proprietà del Comune di Brusciano da destinare a Stazione dei Carabinieri attraverso l'istituto di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi degli artt. 174-208 del d.lgs. 36/2023, in particolare attraverso le procedure di cui all'art. 202 del D.Lgs. 36/2023 "Cessioni di immobili in cambio di opere".

Pertanto, il documento sarà articolato in tre distinti capitoli:

### **Cap. 1 - QUADRO ESIGENZIALE;**

Il quadro esigenziale tiene conto di quanto previsto negli strumenti di programmazione del committente. Esso, in relazione alla tipologia dell'intervento stesso, riporta:

- a) gli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, con gli associati indicatori chiave di prestazione;
- b) i fabbisogni, le esigenze qualitative e quantitative del committente, della collettività o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, che dovranno essere soddisfatti attraverso la realizzazione dell'intervento stesso;

### **Cap. 2 - DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP);**

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali, di seguito «DOCFAP», è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione di cui all'articolo 3 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023.

Il DOCFAP individua e analizza le possibili soluzioni progettuali che possono riguardare: l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, ove applicabile, le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture lineari (oppure relative alla mobilità e al trasporto); per le opere puntuali, l'alternativa tra la realizzazione di una nuova costruzione o il recupero di un edificio esistente, ovvero il riutilizzo di aree dismesse o urbanizzate o degradate, limitando ulteriore consumo di suolo; sempre per le opere puntuali di nuova costruzione la localizzazione dell'intervento.

### **Cap. 3 - DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE (DIP).**

Il documento di indirizzo alla progettazione, di seguito «DIP», da redigere in coerenza con il quadro esigenziale e con la soluzione individuata nel DOCFAP, indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione. Il DIP è redatto e approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna, che di progettazione esterna alla stazione appaltante; in quest'ultimo caso, il DIP dovrà essere parte della documentazione di gara per l'affidamento del contratto pubblico di servizi, in quanto costituisce parte integrante del "capitolato del servizio di progettazione".

## **Cap. 1**

### **QUADRO ESIGENZIALE**

**(Art. 1 Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)**

## **1.1 DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il Comune di Brusciano, a seguito dei "Tavoli Tecnici" svolti presso la Prefettura di Napoli, ha assunto l'onere di realizzare sul proprio territorio, un edificio di propria proprietà da destinare alla nuova "Caserma dei Carabinieri", indicando quale sito di allocazione il terreno di proprietà del comune stesso censito al Catasto terreni al foglio 3 particelle nn. 1331 (mq 865), 1165 (mq 1320) e p.lla 1336 (mq 693) avente destinazione urbanistica nel PUC vigente "F5 - Attrezzature di livello sovracomunale".

Al fine di assicurare le risorse necessarie alla realizzazione della caserma dei carabinieri è volontà dell'Amministrazione Comunale di avvalersi delle procedure di cui all'art. 202 del D.Lgs. 36/2023 "Cessioni di immobili in cambio di opere"; allo scopo si prevede la cessione in proprietà, di una parte della suddetta area, ossia quella coincidente con le particelle nn. 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320) per un totale di mq 2185 con destinazioni urbanistiche di cui all'art.52 delle NTA del PUC vigente, a titolo di corrispettivo totale per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri che sarà realizzata sulla restante parte di terreno individuato con la p.lla n. 1336 di mq 693,00.

Il progetto dunque prevede la costruzione di un edificio con destinazione d'uso "Caserma dei Carabinieri" da realizzarsi secondo le regole stabilite dal Codice dei Contratti ovvero secondo l'esecuzione di un appalto di Partenariato Pubblico-Privato disciplinato dal D.Lgs. 36/2023 nel Libro IV, Titolo I (artt. 174-208), e sarà finanziata totalmente con la cessione a titolo di corrispettivo di un area con destinazione urbanistica nel PUC vigente "F5" limitrofa e indipendente rispetto all'area della Caserma, sulla quale è possibile la realizzazione di attrezzature di interesse sovracomunale avente un ritorno economico per il partner privato.

## **1.2 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE**

L'obiettivo primario del presente progetto è quello di far permanere sul territorio comunale la Stazione dei Carabinieri, attualmente allocata in un edificio privato in fitto e allo stato non rinnovato, la quale ha competenze territoriali relative al Comune di Brusciano e al Comune di Mariglianella, al fine di evitare il ripiegamento dell'intera stazione presso altre strutture site nei comuni vicini.

Oltre all'obiettivo primario di cui sopra, l'altro obiettivo da perseguire è la valorizzazione del patrimonio immobiliare ossia del terreno di proprietà comunale ricadente nel Ced 2 via Fonseca, dove attraverso la cessione di una parte di esso si ottiene la realizzazione sulla restante parte di un'opera pubblica senza oneri in denaro da parte del Comune: infatti la soluzione in oggetto, oltre ad essere conformemente in linea con quanto previsto dalle NTA del Comune, risulta, sotto l'aspetto costi/benefici quella più ottimale poiché la realizzazione del nuovo edificio, da concedere poi in locazione al Ministero dell'Interno per la destinazione a Caserma, oltre a fornire servizi alla cittadinanza attiverrebbe entrate nel bilancio comunale di grande importanza per l'economia dell'Ente.

## **1.3 ESIGENZE E FABBISOGNI DA SODDISFARE**

La stazione è necessaria per garantire il presidio territoriale fondamentale dell'Arma, responsabile della sicurezza locale e della legalità e funge da punto di contatto diretto con i cittadini per

ricevere denunce, querele, svolgere attività di polizia giudiziaria, garantire l'ordine pubblico, la protezione civile e fornire consulenza.

Approfondire i fabbisogni del territorio per una caserma dei Carabinieri significa analizzare come la struttura debba rispondere non solo a standard tecnici, ma alle dinamiche specifiche di un comune di circa 16.000 abitanti, che in Italia rappresenta una realtà di media dimensione con esigenze di sicurezza complesse.

I principali fabbisogni territoriali e operativi possono essere suddivisi in tre aree chiave:

### **1. Sicurezza e Controllo del Territorio (H24).**

Un comune di questa fascia demografica necessita di una presenza costante che vada oltre la semplice ricezione denunce:

**Pronto Intervento:** La caserma deve fungere da base logistica per garantire il pattugliamento 24 ore su 24, riducendo i tempi di risposta in caso di emergenza rispetto a un presidio limitrofo.

**Contrasto alla Microcriminalità:** Un presidio fisico permette una conoscenza capillare del tessuto sociale, fondamentale per prevenire furti, atti vandalici e fenomeni legati allo spaccio di sostanze stupefacenti.

**Ordine Pubblico:** In comuni di medie dimensioni, la caserma è il punto di riferimento per la gestione di eventi locali, manifestazioni e mercati settimanali ecc...

### **2. Funzioni Amministrative e di Prossimità.**

La caserma è il principale punto di contatto tra Stato e cittadino:

**Ricezione del Pubblico:** Garantire spazi che tutelino la privacy durante la denuncia di reati sensibili (es. violenza domestica o truffe).

**Presidio di Legalità:** La sua presenza fisica scoraggia comportamenti illeciti e aumenta la "sicurezza percepita", un fattore psicologico fondamentale per la qualità della vita dei residenti.

**Collaborazione Istituzionale:** La struttura facilita il coordinamento quotidiano con la Polizia Locale e l'Amministrazione Comunale per piani coordinati di controllo del territorio.

### **3. Esigenze Logistiche Strategiche.**

L'ubicazione e la dotazione della struttura devono riflettere la conformazione del territorio:

**Accessibilità Stradale:** La caserma dovrebbe essere situata vicino a snodi viari principali (es. ingressi del centro abitato o strade provinciali) per permettere alle pattuglie di raggiungere velocemente sia il centro storico che le aree periferiche o industriali, nonché il territorio del confinante Comune di Mariglianella in quanto la caserma ha competenze anche per il predetto Comune.

*Il presente documento Quadro Esigenziale è redatto dal RUP  
Arch. Gaetano D'Amore*



A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the official stamp and extends to the right.

**Cap. 2**  
**DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE**  
**ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP)**  
**(Art. 2 Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)**

**2.1 DATI IDENTIFICATIVI**

**2.1.1 TITOLO DELL'INTERVENTO:**

Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'art. 202 d.lgs. 36/2023 per la costruzione di un edificio pubblico da destinare a Stazione dei Carabinieri.

**2.1.2 PIANO OPERE PUBBLICHE:**

Il progetto sarà inserito nel Triennale Opere Pubbliche 2026/2028

**2.2 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

**2.2.1 Tipologia di intervento:**

Realizzazione ex-novo di un edificio da destinare a Stazione dei Carabinieri.

**2.2.2 Categorie di opere:**

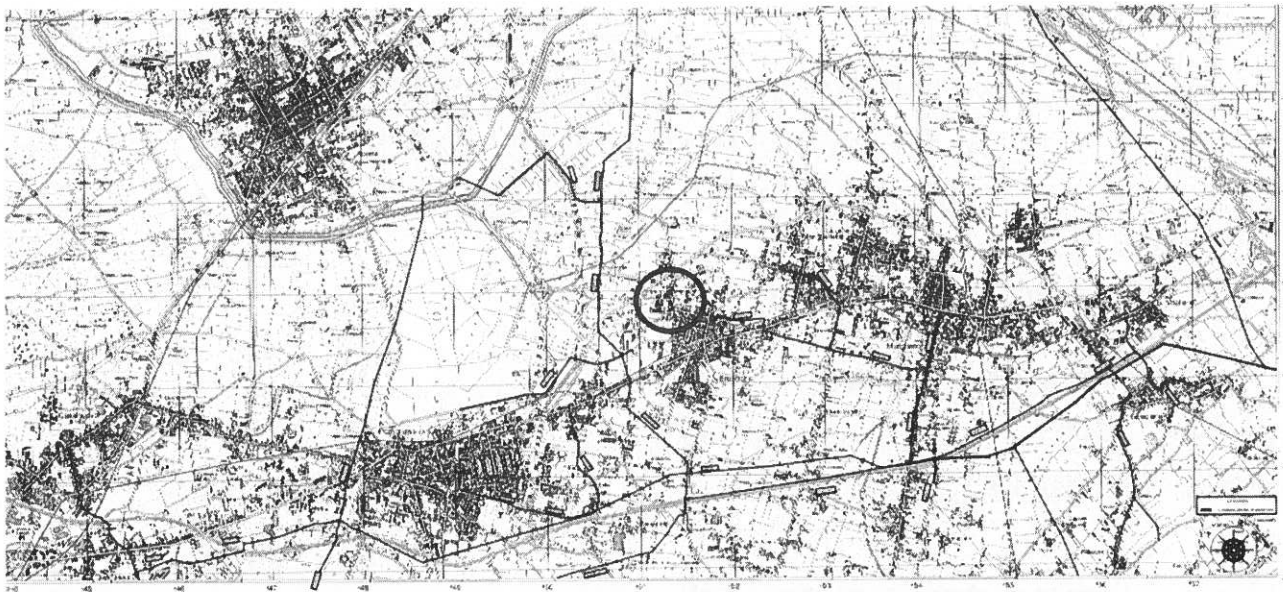
Settore: INFRASTRUTTURE SOCIALI; Sottosettore: DIFESA; Categoria: CASERMA.

**2.2.3 Localizzazione:**

Area oggetto d'intervento: Area di proprietà comunale inclusa nel CED 2 di via Fonseca.

Coordinate: 40°55'48.7"N 14°25'20.0"E

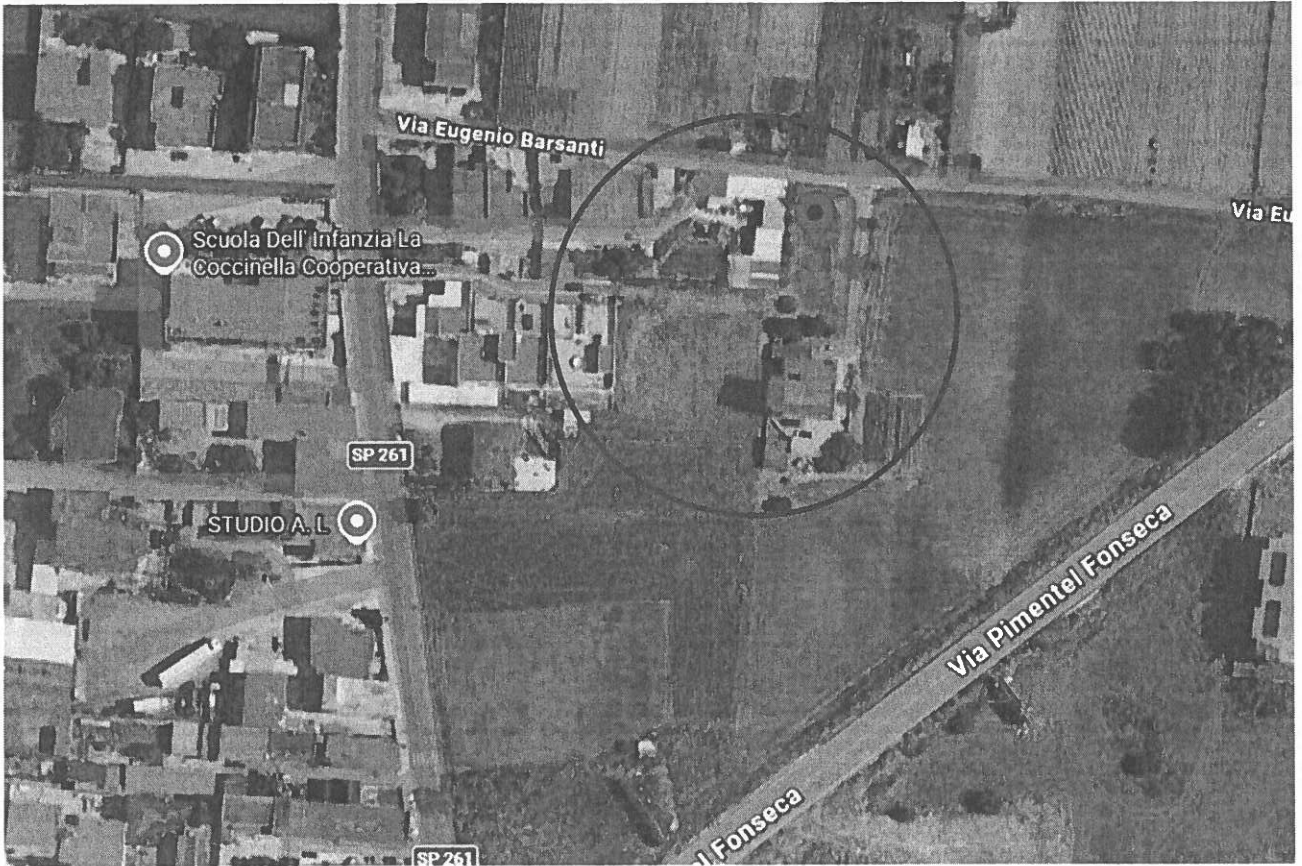
Dati catastali: Catasto terreni , foglio 3 p.lla 1336 di mq 693 circa.



Inquadramento territoriale



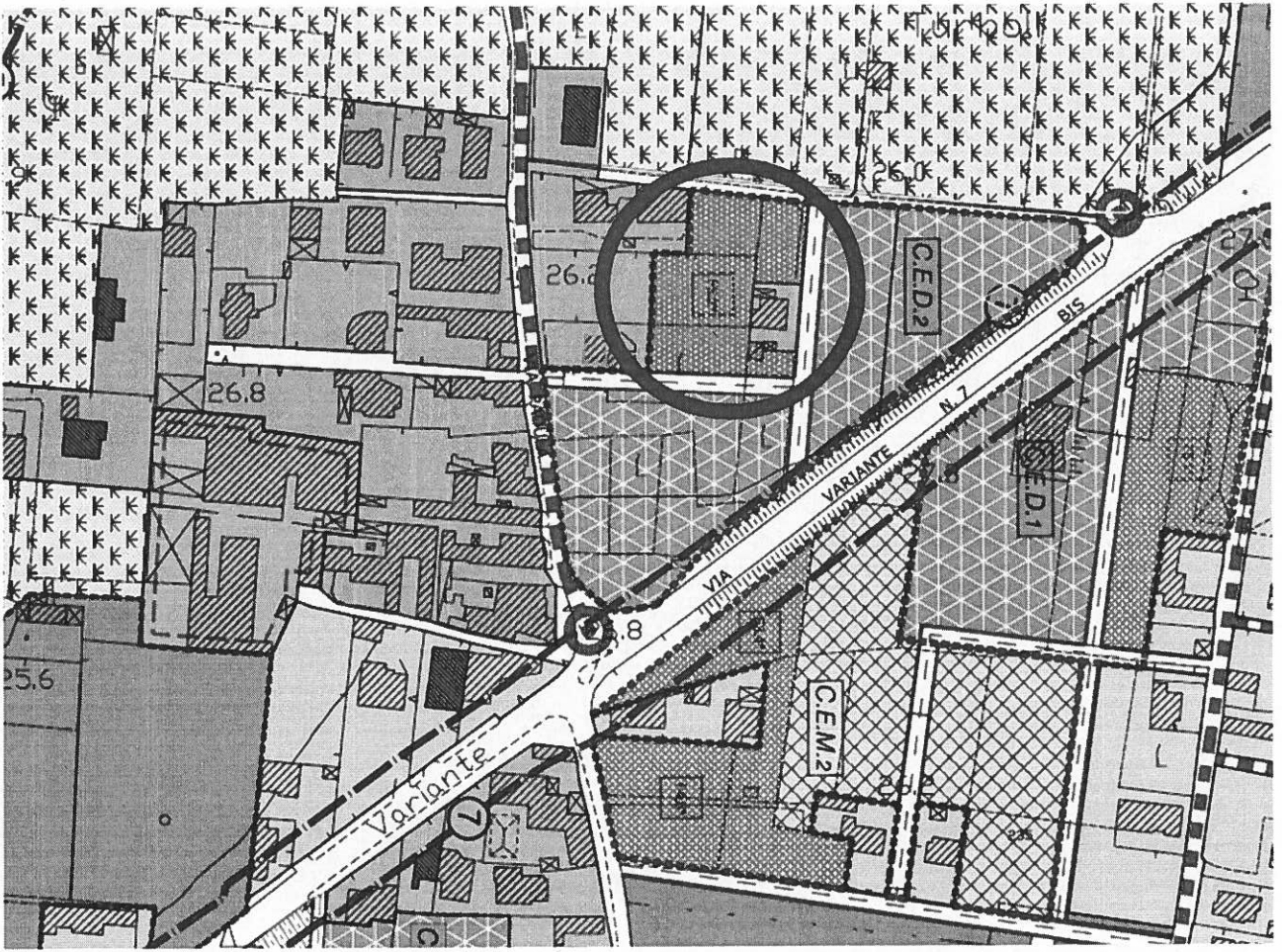
Ortofoto



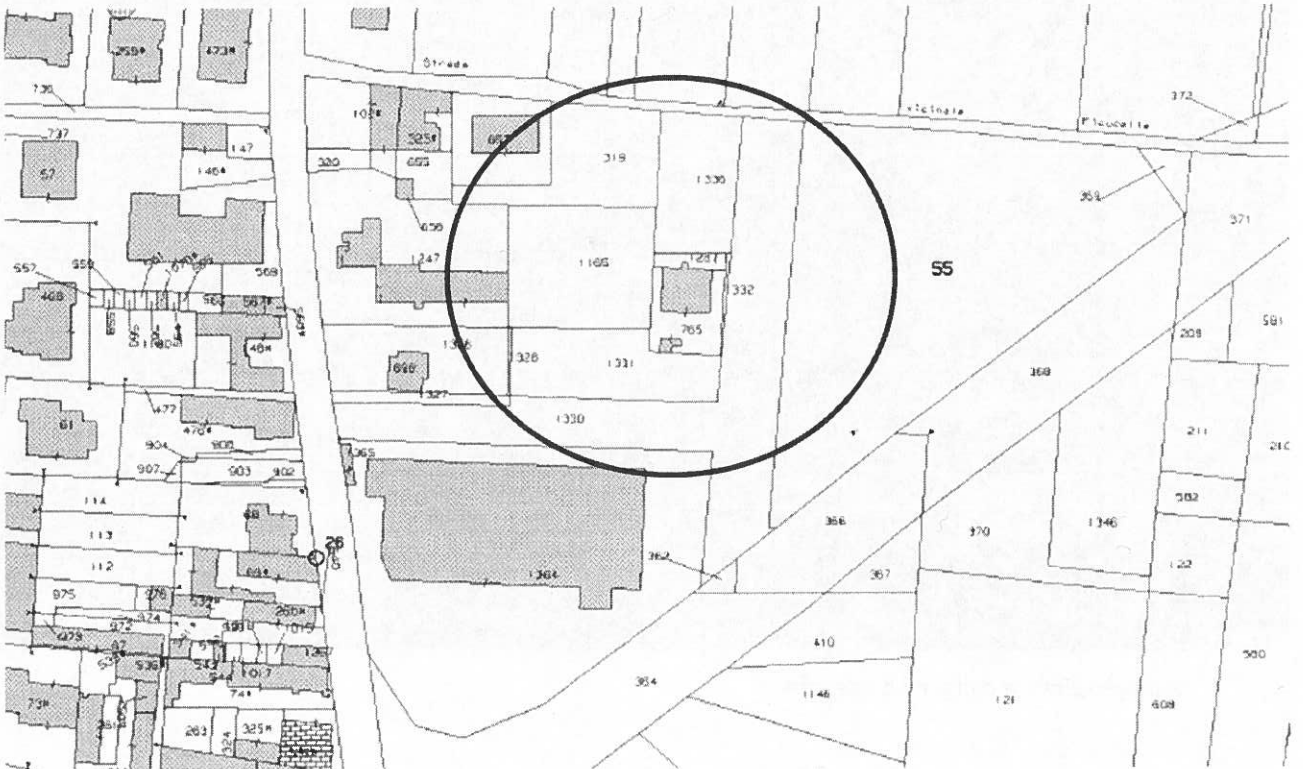
Ortofoto



Vista prospettica dell'area d'intervento



Stralcio PUC Vigente



Stralcio Catastale

#### 2.2.4 Inquadramento generale e stato di fatto:

L'area oggetto di intervento è ubicata nella parte nord del territorio comunale di Brusciano in prossimità della strada provinciale 7bis (via Pimental Fonseca), inclusa nel CED 2 di Via Fonseca, approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 25/2024, il quale prevede oltre a due lotti di superficie fondiaria con destinazione commerciale, tre particelle catastali nn. 1366 (mq 693), 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320) con destinazione F5 Attrezzature di livello sovracomunale di cui all'art. 52 delle N.T.A. del PIC vigente.

In ragione dell'approvazione del CED 2 è stata stipulata la relativa convenzione in data 30.01.2025 a rogito del notaio Antonio Terracciano giusto rep. N. 31439 racc. n. 20284 e registrata Agenzia Entrate Napoli DP II in data 14.02.2025 al n. 3388, la quale ha previsto tra l'altro la realizzazione delle infrastrutture primarie (strade) e la cessione in proprietà al Comune di Brusciano delle urbanizzazioni secondarie destinate ad "F5 Attrezzature di livello sovracomunale".

Dal punto di vista geomorfologico l'area si presenta di forma completamente pianeggiante, a quota con le strade su cui prospetta.

Dal punto di vista del contesto urbanistico, va precisato che l'area è inserita in una parte del tessuto urbano del paese già urbanizzata e, poiché facente parte del CED 2, è già servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e dalle infrastrutture di servizio realizzate nell'ambito del CED 2 il quale ha previsto:

- realizzazione di due lotti destinati ad edifici privati con destinazione commerciale-ristorazione;
- nuovo sistema viario interno al CED completo di tutte le infrastrutture di servizio (fognatura, acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, pubblica illuminazione);
- Area libera ed inedificata, ceduta al Comune, composta da due lotti:
  - i. il primo di 693,00 mq (p.lla 1336) dove il Comune ha previsto la realizzazione della Stazione dei Carabinieri;
  - ii. il secondo lotto di 2185,00 mq (p.lla 1331 e p.lla 1165) da cedere a titolo di corrispettivo all'operatore economico ai sensi dell'art. 202 del Codice, a compensazione dell'intero costo del quadro economico dell'intervento di realizzazione della Caserma. Il lotto ricade in zona omogenea del PUC vigente denominata "F5: attrezzature di livello sovracomunale". L'intero lotto risulta già completamente urbanizzato, presenta una ubicazione strategica in quanto collocato nei pressi di Via provinciale Variante 7-bis (via Fonseca) e quindi a poca distanza dallo svincolo della ss 162-dir e di conseguenza immediatamente collegato con la rete autostradale A1 e A30; inoltre l'ubicazione ha rilevanza determinante in quanto è posto tra la zona ASI di Pomigliano D'Arco e quella di Nola nelle quali sono allocate attività commerciali e terziari quali l'Interporto, il CIS e il centro commerciale Vulcano Buono, la Fiat ecc.... Molte delle funzioni ammissibili dalle NTA del PUC vigente risultano non ripetibili nella misura in cui non vi sono altri terreni disponibili con la medesima destinazione stante gli strumenti urbanistici vigenti. In particolare le funzioni ammissibili sono quelle elencate all'art. 52 delle NTA del PUC vigente, di seguito trascritto:



## OPERATIVA NTA

**Art. 52- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale**

1. Comprendono le aree destinate a servizi di interesse generale e sovracomunale di progetto. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto assimilabili, di cui agli articoli precedenti, ovvero delle norme di settore se ricorrenti.

Comprendono:

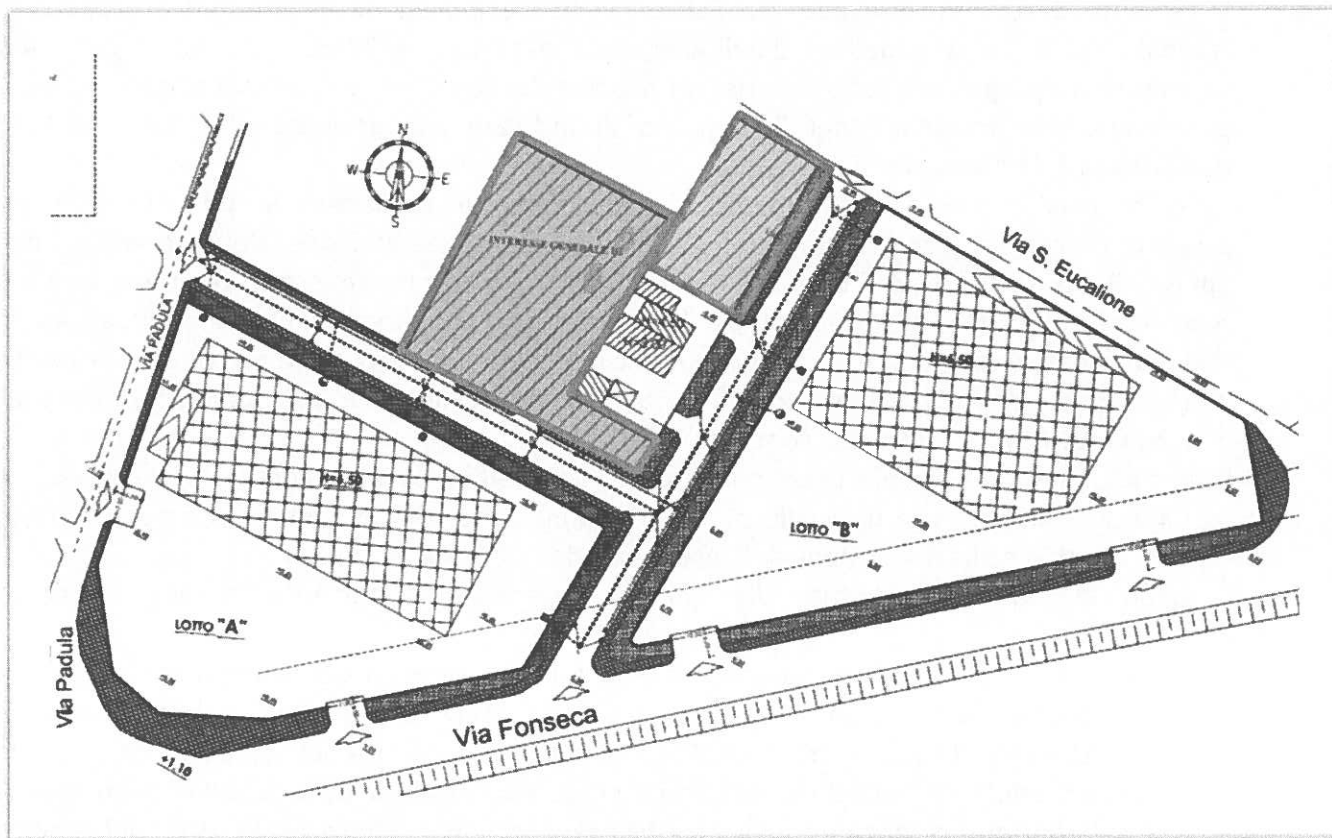
- Uffici pubblici ~~e privati~~ di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attività commerciali ~~al dettaglio~~ e all'ingrosso, mercati ~~zionali~~, zionali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;

2. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Gli indici urbanistici da rispettare sono:

- Distanza dai confini ml 5,00 fino ad altezza fabbricato di ml 10,00, oltre i ml 10,00 la distanza dal confine sarà la metà dell' altezza del fabbricato,  $D = H/2$ ;
- E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine già impegnato o libero almeno per ml 10,00;
- La distanza da altri fabbricati minimo ml 10,00 o in aderenza sul confine già impegnato;
- Il rapporto di copertura massimo  $R_c = 0,50$  sup. coperta/ superficie fondiaria.
- Rapporto di superficie permeabile  $S_p = 0,20$  sup. permeabile/ superficie fondiaria.

Tutti i lotti, quello della Caserma e quello da cedere, si presentano liberi da cose e costruzioni, non risultano gravati da vincoli ambientali, paesaggistici, ne da altri tipologie di vincolo.



Planimetria del CED 2 di via Fonseca

- Lotto da destinare alla costruzione della caserma dei Carabinieri.
- Lotto in cessione per la costruzione di attrezzature di livello sovracomunale.

### 2.2.5 Descrizione dell'intervento:

Oggetto dell'intervento è la realizzazione di un edificio ex-novo di proprietà del Comune di Brusciano da destinare a Caserma dei Carabinieri, attraverso l'istituzione del partenariato pubblico privato previsto dagli artt. 193 e 202 del D.Lgs. 36/2023.

Sul lotto identificato catastalmente F. 3 P.IIa 1336 di mq 693 circa, si dovrà dunque realizzare un edificio avente la destinazione di caserma dei carabinieri "Stazione Media di tipo A" di cui ai "Parametri dimensioni o orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo" Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto – SM – Ufficio Infrastrutture.

La caserma sarà composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato, la superficie utile lorda sarà di circa mq 340 per livello.

Il piano seminterrato potrà essere destinato a deposito/garage; il piano rialzato sarà destinato agli uffici e camerate con servizi dedicati; il piano primo dedicato agli alloggi dei graduati.

Il lotto dovrà essere dotato di muri perimetrali e cancelli di ingresso. Il progetto dovrà prevedere anche la sistemazione della superficie scoperta interna al lotto.

## 2.3 INDICAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Il presente documento prevede, tra l'altro, anche l'elaborazione di alternative progettuali fattibili (DOCFAP) ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023.

Le alternative progettuali sono redatte nel rispetto dei contenuti del Quadro esigenziale ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) previsto dall'articolo 3 dell'Allegato I.7.

Pertanto con il presente documento si individuano e analizzano le possibili soluzioni progettuali che possono riguardare: l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, ove applicabile, le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture lineari (oppure relative alla mobilità e al trasporto); per le opere puntuali, l'alternativa tra la realizzazione di una nuova costruzione o il recupero di un edificio esistente, ovvero il riutilizzo di aree dismesse o urbanizzate o degradate, limitando ulteriore consumo di suolo; sempre per le opere puntuali di nuova costruzione la localizzazione dell'intervento.

In applicazione del principio di proporzionalità di cui all'articolo 41, comma 5, del codice, il DOCFAP è sviluppato con un livello di approfondimento e con un contenuto differenziato in relazione al tipo e alla dimensione dell'intervento da realizzare.

Secondo le indicazioni dettate dal quadro esigenziale, l'intervento in oggetto dovrà concentrarsi:

- L'idea portante è la realizzazione della nuova caserma dei carabinieri attraverso una procedura di partenariato pubblico-privato disciplinata dal Codice dei Contratti nel Libro IV, Titolo I (artt. 174-208), grazie alla quale il Comune potrà ottenere la proprietà dell'edificio da destinare a caserma in cambio della cessione di un'area di proprietà comunale quale corrispettivo ai sensi dell'articolo 202 del Codice "Cessione di immobili in cambio di opere" permettendo alla P.A. di pagare i lavori pubblici trasferendo all'operatore economico un bene immobile dismesso.

L'obiettivo primario del quadro esigenziale da perseguire è quello di far permanere sul territorio comunale la Stazione dei Carabinieri al fine di non far venire meno il punto di riferimento che le stesse costituiscono per i cittadini e per le istituzioni locali.

Pertanto, essendo questo un intervento che riguarda "strutture puntuali", scartando a priori l'opzione "do nothing" ossia il "non fare nulla", le alternative progettuali possibili, per perseguire le esigenze di cui sopra, sono:

- 1) Recuperare un edificio comunale in disuso e/o adibito ad altre attività e convertirlo, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia, all'uso di Stazione dei Carabinieri. Tale soluzione non risulta percorribile in quanto il Comune allo stato non possiede edifici in disuso idonei ad accogliere, anche con opportuni interventi di ristrutturazione edilizia, le funzioni per consentire l'implementazione di una Caserma dei Carabinieri.
- 2) Realizzazione ex-novo di un edificio avente la destinazione di Stazione dei carabinieri, da erigersi su suolo di proprietà comunale.

Questa soluzione appare quella ottimale, poiché il Comune è proprietario di un'area all'interno di un CED, avente destinazione urbanistica idonea alla realizzazione di una Caserma dei Carabinieri, ed inoltre sempre nello stesso CED di una seconda area destinata alle attrezzature di livello sovracomunale da poter cedere in proprietà per la costruzione della Caserma attivando un progetto di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 202 del Codice, capace di soddisfare sia le esigenze di profitto dell'operatore economico affidatario dell'appalto PPP attraverso la realizzazione di una struttura polivalente sovracomunale, che le esigenze del Comune con la realizzazione della Caserma il cui costo complessivo del quadro economico sia totalmente a carico dell'operatore economico affidatario.

## 2.4 STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLA SOLUZIONE SCELTA

La soluzione prescelta è dunque la realizzazione ex-novo della Caserma dei Carabinieri attraverso l'istituto del P.P.P.

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio su di un terreno già di proprietà comunale identificato catastalmente al F. 3 P.IIa 1336 di mq 693 circa.

I costi, quindi, riguarderanno la costruzione dell'edificio, disposto su n. 3 livelli (seminterrato, piano rialzato, piano primo) di circa 340 mq ciascuno, con destinazione d'uso "Caserma dei Carabinieri", oltre alla sistemazione degli spazi liberi all'interno del lotto d'intervento.

La stima dei costi, in questa fase, come previsto dall'art. 2 comma 4 lett. f) dell'Allegato I.7, sarà effettuata mediante l'adozione di prezzi parametrici.

Nella seguente tabella sono riportati gli importi presunti occorrenti per l'esecuzione dei lavori:

<b>STIMA COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO "CASERMA" E SISTEMAZIONE LOTTO:</b>	
Al fine di individuare un costo di costruzione presunto si fa riferimento alla relativa tabella emanata congiuntamente dell'ordine degli ingeneri e degli architetti di Grosseto.	
A tale scopo si assume la seguente cubatura, vuoto per pieno:	
- N. 3 livelli (S1 + piano rialzato + piano primo) avente superficie coperta = 340 mq/cad.	
- Volumetria, vuoto per pieno = 340 mq x 9,00 h = mc 3060 (compreso l'entro terra)	
- Costo di costruzione al metro cubo = 642,60 euro/mc (dalla suddetta Tabella risulta: edifici direzionali Euro/mc 714,00 – 10%) compreso di sistemazione del lotto.	
<b>Costo per soli lavori = 3060 mc x 642,60 €/mc</b>	<b>= €.</b> <b>1.966.356,00</b>
<b>Costo Oneri di Sicurezza dei lavori = 1,5% di €.</b> <b>1.966.356,00</b>	<b>= €.</b> <b>29.495,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b> <b>1.995.851,00</b>

Considerando che il "Quadro Economico" relativo all'intera spesa occorrente per la realizzazione dell'opera dovrà prevedere anche gli importi inerenti le "Somme a disposizione", in questa fase si ipotizza una spesa complessiva pari ad €. 2.748.699,45 come di seguito specificata:

## COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

### QUADRO ECONOMICO TIPO - Voci previste dall'Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023

**PROGETTO LL.PP. - Livello di progettazione: DOCFAP - DIP**

**TITOLO PROGETTO: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 202 D.LGS. 36/2023 PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A STAZIONE DEI CARABINIERI**

**CUP: I35I26000090004**

A)	Lavori e sicurezza	TOTALI	TOTALI
a1	Importo totale lavori a base d'asta a corpo o misura (soggetto a ribasso)	€ 1.966.356,00	
a2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (da determinare in fase di progettazione)	€ 29.495,00	
	<b>Totale A</b>		<b>€ 1.995.851,00</b>
<b>B)</b>	<b>Somme a disposizione dell'amministrazione</b>		
b1	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura (Oneri di scarica);	€ 2.500,00	
b2	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 1.500,00	
b3	Imprevisti (rischi di realizzazione a carico esclusivamente del privato)	€ -	
b4	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente, così composte:		
b41	- Spese tecniche da affidare a soggetti esterni di cui all'art. 66 c. 1 del Codice: PFTE, Esecutivo, Direzione Lavori, Coordinatore sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Relazione geologica (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€ 298.171,73	
b4.2	- Spese tecniche per i dipendenti della P.A. - Incentivo per funzioni tecniche art. 45 c. 3 del Codice	€ 14.593,66	
b5	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice: Indagini geologiche; verifica della progettazione		
b5.1	- Indagini archeologiche	€ 1.500,00	
b52	- Indagini e prove geologiche (€ 1.000,00) e Pratiche castali (€ 1.500,00)	€ 2.500,00	
b5.3	- Verifica della progettazione (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€ 63.342,73	
b6	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice (20% del 2% per funzioni tecniche)	€ 7.983,40	
b7	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (Gara	€ 6.500,00	

	lavori)		
b8	Spese per pubblicità (Anac)	€	410,00
b9	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e collaudi specialistici tecnico-funzionali degli impianti, Certificazioni energetiche (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€	42.324,67
b10	IVA ed eventuali altre imposte, così composte		
b10.1	Cassa previdenziale ed assistenziale tecnici :		
b10.1.1	- cassa su spese di progettazione esterna (4% di b4.1)	€	11.926,87
b10.1.2	- cassa su spese tecniche attività tecnico-amministrative (4% di b5.1+b5.2+b5.3)	€	2.693,71
b10.1.3	- cassa su spese tecniche per Collaudi esterni (4% di b9)	€	1.692,99
b10.2	IVA al 10% su:		
b10.2.1	- Iva Lavori (a1)	€	196.635,60
b10.2.2	- Iva Costi di sicurezza (a2)	€	2.949,50
b10.2.3	- Iva Imprevisti (b3)	€	-
b10.3	IVA al 22% su:		
b10.3.1	- Iva su Oneri di discarica (b1) e Allacci (b2)	€	880,00
b10.3.2	- Iva Spese di progettazione esterna (b4.1) e Cassa (b10.1.1)	€	68.221,69
b10.3.4	- Iva spese tecniche attività tecnico-amministrative (b5.1+b5.2+b5.3) e Cassa (b10.1.2)	€	15.408,02
b10.3.7	- Iva spese tecniche per Commissioni giudicatrici (b7)	€	1.430,00
b10.3.8	- Iva spese tecniche per Collaudi (b9) e Cassa (b10.1.3)	€	9.683,88
	<b>Totale B</b>	<b>€</b>	<b>752.848,45</b>
	<b>Totale Generale del Progetto (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>2.748.699,45</b>

## 2.5 ANALISI PRELIMINARE COSTI-RICAVI-BENEFICI

In questa fase, l'analisi costi-ricavi-benefici serve a valutare la soluzione progettuale prescelta dal punto di vista della sostenibilità finanziaria "di massima" e i benefici per la collettività.

L'obiettivo è verificare se i flussi di cassa (ricavi) sono potenzialmente in grado di coprire i costi di investimento e gestione, rendendo l'opera appetibile per un operatore privato, al fine di "pesare" la fattibilità del partenariato rispetto all'appalto tradizionale.

Di pari passo occorre valutare anche l'analisi dei costi-benefici (analisi sociale); questa valutazione ha una prospettiva più ampia e tipicamente "pubblica" ossia valuta il benessere generato per la collettività da un'opera pubblica e include esternalità come ad esempio il risparmio di tempo, la riduzione dell'inquinamento o la sicurezza pubblica, che non sono flussi di cassa monetari diretti.

Affinché si possa esprimere un parere sulla fattibilità dell'intervento prescelto, attraverso l'applicazione dell'istituto del Partenariato Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 202 "Cessioni di immobili in cambio di opere", da un punto di vista di comparazione dei costi-ricavi-benefici è necessario conoscere due valori:

- il valore di costo di realizzazione dell'opera pubblica;
- il valore del bene da cedere;

Il valore del bene da cedere è stato fissato dalla "perizia di stima" effettuata e asseverata dal RUP e depositata agli atti d'ufficio (a cui si rimanda per una più esplicita illustrazione del criterio di stima) la quale individua il più probabile valore di mercato del terreno da cedere tenendo in considerazione oltre ai parametri urbanistici fissati delle NTA del PUC vigente anche tutti quei "valori aggiuntivi" previsti dal Comune per questa procedura di partenariato pubblico-privato, vale a dire: quantificazione del valore degli oneri di urbanizzazione/costruzione e del valore di eventuale anticipazione della cessione del lotto.

Dalla suddetta perizia di stima dunque, si prende atto che il valore del terreno da cedere (p.lla 1331 e p.lla 1165 per complessivi 2185,00 mq) è stato determinato in:

- valore venale del terreno pari a 2.185,00 mq = €. 2.418.183,20
- valore degli oneri di urbanizzazione/costruzione = €. 220.344,55
- valore di eventuale anticipazione della cessione del lotto = €. 75.284,90

Il valore totale del terreno da cedere risulta €. **2.713.812,65**.

Considerato che il costo complessivo del quadro economico per la realizzazione dell'opera pubblica "Caserma" è stimato in €. 2.748.699,45, l'operazione di P.P.P. appare in **equilibrio contabile**.

Dal punto di vista della valutazione **costi-ricavi-benefici** risulta:

I **costi-benefici** per la collettività appaiono positivi per i seguenti ordini di motivi:

- **Il Rischio di Costruzione:** *Nel PPP, il privato si assume il rischio d'impresa oltre ad eventuali extra-costi; se la caserma dovesse costare di più a quanto preventivato, il Comune non dovrebbe versare ulteriore somme. Questo è il principale "vantaggio" (Value for Money):*
  - *Il privato garantisce il prezzo "chiuso": ogni variante o imprevisto geologico/tecnico è a suo carico.*
  - *Il Comune riceve un'opera "chiavi in mano" senza dover gestire i flussi di cassa del cantiere.*
- **Impatto zero sul bilancio:** *Il Comune acquisisce un bene (edificio in cui allocare la Caserma) senza esborso monetario e senza ricorrere a mutui, ma esclusivamente attraverso la cessione di un bene dismesso (terreno);*
- **Sinergia territoriale:** *Il Comune non solo ottiene la Caserma, ma favorisce l'insediamento di servizi (sanitari/alberghiero/direzionali) che portano indotto e occupazione su un'area che resterebbe altrimenti inutilizzata.*

L'analisi **costi-ricavi** è in funzione dello scambio di prestazioni tra il Comune e il partner privato; il corrispettivo per il privato è costituito dal valore del terreno determinato tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e della sua successiva valorizzazione economica attraverso la costruzione e gestione dell'edificio privato con attività di interesse sovracomunali da parte del promotore.

L'intervento dunque presenta un sostanziale equilibrio tra l'onere della realizzazione dell'opera pubblica (comprensivo di somme a disposizione e rischi di costruzione) e il valore del cespite ceduto in corrispettivo.



Il presente DOCFAP è redatto dal  
Tecnico comunale geom. Di Palma Felice  
Tecnico comunale geom. Di Sarno Pietro

## Cap. 3

# DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

### (Art. 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)

#### 3.1 Individuazione del professionista incaricato e specifiche del livello del progetto.

L'intervento in oggetto, riguardante la costruzione di un edificio da destinare a Caserma dei Carabinieri, attraverso l'istituto del P.P.P. (Partenariato Pubblico-Privato disciplinato dal Codice dei Contratti nel Libro IV, Titolo I, artt. 174-208) avvalendosi della "Cessione di immobili in cambio di opere" prevista dall'art. 202 dello stesso Codice.

L'area d'intervento ricade all'interno del "CED 2 di via Fonseca" nel quale sono allocate aree di proprietà comunale con destinazione urbanistica "F5" nel PUC vigente.

Parte delle suddette aree saranno cedute all'operatore economico assegnatario della procedura permettendo alla P.A. di pagare i lavori pubblici di costruzione della Caserma che sarà di proprietà Comunale; sulle aree cedute in proprietà all'operatore economico assegnatario questi avrà la facoltà di realizzare quanto previsto dalle norme tecniche del PUC vigente per le zone "F5".

I servizi di ingegneria ed architettura, di qualsiasi tipo e natura per la realizzazione della suddetta opera pubblica, potranno essere svolti da soggetti previsti dall'articolo 66 comma 1 del Codice (singolo professionista, un raggruppamento di professionisti, una società di ingegneria, ecc...).

Trattandosi di procedura di P.P.P., la nomina/individuazione dei professionisti che dovranno occuparsi delle varie attività tecniche-professionali (servizi di ingegneria ed architettura) necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica, avverrà come segue:

- dal partner privato per le attività di progettazione del PFTE, progettazione Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione dei Lavori, Relazione Geologica, Indagini geologiche/geotecniche, pratiche catastali;
- dal Comune per le attività di Verifica della progettazione, Collaudo statico, collaudo amministrativo, Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37) e Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006);

Va precisato che tutte le spese per l'espletamento dei servizi di ingegneria ed architettura, sia sei professionisti nominati dal partner privato che dal Comune, trovano copertura all'interno del quadro economico dell'opera pubblica.

Si precisa altresì che, relativamente alla fase di progettazione, questa sarà svolta come segue:

- a) Per la realizzazione dell'opera pubblica "Caserma":

In fase di partecipazione alla *manifestazione di interesse con proposta*, ogni soggetto privato interessato alla manifestazione, dovrà presentare un progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) della "Caserma dei Carabinieri" compreso della sistemazione del lotto su cui ricade (particella n. 1366 di mq 693, foglio 4), seguendo quanto fissato dall'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 in merito alla redazione di progetti di opere pubbliche.

Il PFTE prescelto dall'amministrazione sarà posto a base di gara per l'affidamento del P.P.P.; ogni soggetto privato interessato a partecipare alla gara, produrrà un PFTE contenente proprie migliorie rispetto a quello posto a base gara.

Il soggetto privato aggiudicatario della gara per l'affidamento del P.P.P., dovrà successivamente presentare il progetto esecutivo della "Caserma dei Carabinieri" in coerenza con il PFTE aggiudicatario della gara, redatto ai sensi del comma 8 dell'art. 41 del Codice.

b) Per l'edificio di proprietà provata da realizzare sul lotto ceduto:

Il soggetto privato che partecipa alla gara per l'affidamento del P.P.P. dovrà presentare un progetto redatto ai sensi del D.P.R. 380/01 T.U. Edilizia sull'area di 2185 mq (p.lle n.1331 e n. 1165, foglio 4) valevole a tutti gli effetti come richiesta di Permesso di Costruire, avente ad oggetto la realizzazione dell'edificio polivalente per attrezzature sovracomunali che l'operatore economico porrà di realizzare sulle aree cedute in proprietà.

Il progetto, sia del lavoro pubblico (PFTE ed esecutivo) che dell'edificio privato (PdC), deve essere predisposto in conformità alle regole e norme tecniche stabilite dalle disposizioni vigenti in materia al momento della sua redazione; i materiali e i prodotti previsti devono essere conformi alle tecniche di cui alle vigenti disposizioni di legge; le relazioni tecniche devono indicare la normativa applicata.

### **3.2 IMPATTO DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI - INTERFERENZA CON ORGANISMI EDILIZI O ALTRE COMPONENTI AMBIENTALI**

Il progettista dovrà valutare, verificare, e quantificare economicamente tutte le opportune opere provvisorie ed eventuali fasi di attuazione che consentono di realizzare l'intervento senza alcun intralcio, disfunzione, pericolo per le attività residenziali/commerciali che si svolgono nelle aree limitrofe, nonché di logistica e viabilità interna al lotto d'intervento, che permarranno in essere.

L'intervento dovrà essere programmato in modo da consentire la realizzazione in più fasi completamente definite ed atte a collocare le attività anche salvaguardando i percorsi di accesso al cantiere.

### **3.3 IMPATTI AMBIENTALI E SOLUZIONI COMPENSATIVE**

La progettazione delle opere in oggetto dovrà valutare, verificare, e quantificare gli eventuali impatti ambientali e le necessarie misure compensative.

L'intervento dovrà uniformarsi a criteri di sostenibilità energetica ed ecologica, in particolare tramite l'uso di impianti e materiali a basso impatto.

In fase di cantiere dovranno essere adottate le misure di protezione da polveri e rumore e dovranno essere seguite tutte le norme relative allo smaltimento di materiali da scavo o da demolizione.

Il progetto in questione soddisferà il principio *Do No Significant Harm (DNSH)* che prevede il non arrecare nessun danno significativo all'ambiente.

In particolare ai fini dell'adattamento ai cambiamenti climatici si prevede l'adozione di misure per affrontare gli impatti e le vulnerabilità dei cambiamenti climatici, di oggi e di domani, nel contesto di una società in cambiamento.

Tra le azioni si privilegia la riduzione della domanda e/o della produzione di energia proveniente da fonti non rinnovabili (petrolio, gas naturale, carbone).

Dovrà essere garantita la sicurezza per l'approvvigionamento e la gestione sostenibile delle risorse idriche.

La transizione verso un'economia circolare induce a progettare con soluzioni tecniche reversibili che garantiscano il recupero dei componenti a fine vita; in particolare il tema della circolarità dei materiali risulta applicato, sui rifiuti da costruzione e demolizione attraverso pratiche di downcycling.

Inoltre, l'applicazione della circolarità non si limiterà ad un'unica strategia, ma costituirà un intervento in grado di funzionare lungo tutto il ciclo di vita dell'edificio.

### 3.4 REGOLE E NORME E VINCOLI - REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

La realizzazione delle opere avrà come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà mirata, tra l'altro, al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili ed al massimo utilizzo di quelle rinnovabili; dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Il progetto dovrà basarsi sul rispetto delle caratteristiche tecnologiche e materiche, oltreché che della possibilità di un intervento da eseguirsi con le attività attualmente in essere funzionanti.

I materiali dovranno essere coerenti con una logica complessiva di progetto e delle strutture esistenti.

La progettazione dovrà valutare l'uso di impianti tecnologicamente efficienti e innovativi, in ottica di risparmio energetico, fruibilità e comfort.

### 3.5 REQUISITI SPECIALISTICI NECESSARI PER L'ESPLETAMENTO DEI SERVIZI TECNICI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA.

Le attività tecnico-professionali previste per il presente intervento riguardano i seguenti campi:

- X Architettonico
- X Strutturale
- X Geotecnico/Geologico
- X Impiantistico elettrico
- X Impiantistico idraulico
- X Impiantistico termico e di condizionamento
- X Pratiche castali

Il professionista incaricato a svolgere una o più dei suddetti servizi tecnici di ingegneria e architettura, potrà essere uno dei soggetti previsti dall'articolo 66 comma 1 del Codice (singolo professionista, un raggruppamento di professionisti, una società di ingegneria, ecc...), in possesso dei requisiti di ordine generale, idoneità professionale, tecnico-professionale ed economico-finanziaria, fissati dall'amministrazione appaltante per l'espletamento dell'incarico, rispetto alle categorie d'opera (come individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali DM 17/6/2016) che compongono il progetto e previste nel presente DIP.

In particolare, per le opere da realizzare, i lavori comprendono le seguenti categorie d'opera:

- E.15 – opere Edili/Civili - *Caserme con corredi tecnici di importanza corrente* - per l'importo di circa €. 1.000.000,00 compresi degli OdS.
- S.03 – opere Edili/Civili - *Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni* - per l'importo di circa €. 400.000,00 circa compresi degli OdS.
- IA.01 – opere Edili/Civili - *Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali – Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio* - per l'importo di €. 132.500,00 compresi degli OdS.

- IA.02 – opere Edili/Civili - *Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico* - per l'importo di circa €. 193.351,00 circa compresi degli OdS.
- IA.03 – opere Edili/Civili - *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* - per l'importo di circa €. 270.000,00 compresi degli OdS.

Inoltre:

- in merito all'espletamento del ruolo di progettista e coordinatore della sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/08, il soggetto firmatario dovrà possedere l'iscrizione all'Ordine/Albo Professionale abilitati ad espletare questa tipologia di servizio e attestato di frequenza di aver frequentato il corso sulla sicurezza ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs. 81/08 con eventuale attestato di frequenza del corso di aggiornamento.
- La verifica preventiva della progettazione (art. 42 D.Lgs. 36/2023) deve essere svolta da soggetti dotati di specifiche competenze tecniche, indipendenti dal progettista e, in considerazione dell'importo dei lavori dell'opera pubblica possono essere affidati a soggetti esterni (società di ingegneria, professionisti associati) in possesso dei requisiti di qualificazione previsti.
- Il collaudatore di un'opera pubblica deve essere un ingegnere o architetto abilitato, iscritto all'albo da almeno 5 anni (10 per collaudi statici), con solida esperienza tecnica. Deve essere un soggetto terzo, totalmente estraneo alla progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera per garantirne l'imparzialità.

### 3.6 ESPLETAMENTO DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

In base alla tipologia dell'intervento relativo alla realizzazione dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri", alle caratteristiche tecniche delle opere e all'importo dei lavori, si prevede che i servizi tecnici dovuti per la realizzazione dell'opera pubblica siano espletati dalle seguenti figure:

Incarico	Tecnico ESTERNO all'Ente	Tempi di espletamento incarico	Tipologia di affidamento
Progettazione di fattibilità tecnica ed economica	SI	60 gg. Pari al tempo di pubblicazione gara	Tecnico nominato dall'operatore economico, in possesso dei requisiti di ordine generale (onorabilità, artt. 94-98) e speciale (art. 100) — idoneità professionale, capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale — proporzionati all'appalto.
Indagini geologiche/geotecniche	SI		
Progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	SI	30 gg. Dalla data di aggiudicazione del P.P.P.	
Direzione Lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	SI	IN FUNZIONE DEI TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI	
Pratiche Catastali	SI	30 gg. Dalla data di ultimazione lavori	
Verifica della Progettazione PFTE e ESECUTIVO	SI	30 gg. per il PFTE + 30 gg. per l'esecutivo	

	Individuato dall'ente		Affidamento ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023
Collaudo amministrativo, statico, Impiantistico.	<b>SI</b> Individuato dall'ente	TEMPO DI ESECUZIONE DEI LAVORI	

Le figure professionali del Verificatore della progettazione del Collaudatore sono individuati dal Comune con procedura di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023 la cui spesa trova copertura nel quadro economico del progetto in parola.

### 3.7 QUALITA' PROGETTUALE

La progettazione relativa all'opera pubblica della "caserma dei Carabinieri" si dovrà articolare, nel rispetto dei vincoli esistenti, preventivamente accertati e dei limiti di spesa prestabiliti secondo livelli successivi di approfondimenti tecnici, in fattibilità tecnica ed economica e esecutiva individuati dall'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, in modo da assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere.
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

In particolare ciascun livello di progettazione dovrà conformarsi ai criteri precisati nell'art. 41, del D.Lgs. n. 36/2023 nonché a quelli stabiliti dall'Allegato I.7 del Codice.

Il primo grado progettuale sarà il progetto di fattibilità tecnica ed economica, che dovrà individuare compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabilite dalla stazione appaltante e dal presente documento; in questa fase progettuale saranno effettuate le eventuali indagini, studi, provini, come previsto dall'Allegato I.7 del Codice, al fine di avere tutte le informazioni per la redazione del progetto.

Il successivo grado progettuale "esecutivo" dovrà contenere tutti i dettagli occorrenti per consentire l'affidamento dei lavori previa acquisizione di tutte le eventuali autorizzazioni.

Gli elaborati progettuali, ad ogni livello di progettazione, devono tenere conto della localizzazione dell'area di cantiere, e devono essere redatti:

- considerando il contesto in cui il nuovo intervento si inserisce in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;
- secondo criteri diretti a salvaguardare nella fase di costruzione e in quella di esercizio la salute e la sicurezza degli utenti, degli operatori e degli operai impiegati nei lavori.

Tutti gli elaborati dovranno essere sottoscritti dal progettista coordinatore del gruppo di progettazione e dai progettisti responsabili degli stessi, nonché dal coordinatore in fase di progettazione.

Tutti gli elaborati, a qualsiasi livello di progettazione si riferiscano, devono essere forniti su supporto digitale sia in formato "PDF" sia in formato editabile (es. "DWG", "XLS", "DCF", e "DOC").

La progettazione relativa all'edificio privato da realizzare sull'area ceduta, si dovrà articolare come Permesso di Costruire; gli elaborati progettuali devono tenere conto di quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali (RUEC e N.T.A. del PUC vigente) nonché dal DPR n. 380/01.

Anche questa progettazione, seppure riguardante l'edificio privato, dovrà essere redatta considerando il contesto in cui il nuovo intervento si inserisce in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti, e secondo criteri diretti a salvaguardare nella fase di costruzione e in quella di esercizio la salute e la sicurezza degli utenti, degli operatori e degli operai impiegati nei lavori.

### **3.8 RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

L'attività progettuale, in particolare nella sua fase propedeutica, dovrà svolgersi secondo i seguenti steps.

#### **3.8.1 Rilievo dello stato di fatto**

L'attività di rilievo sarà eseguita con tutti gli strumenti idonei alla conoscenza puntuale dell'area di progetto, nonché delle aree limitrofe sulle quali il progetto avrà diretta influenza.

#### **3.8.2 Analisi dello stato di consistenza**

L'analisi dello stato di consistenza si propone di individuare le caratteristiche salienti dell'area di progetto in maniera da raccogliere tutti i dati necessari alla definizione del progetto.

Il rilievo fotografico servirà ad identificare e sottolineare le emergenze visibili in maniera tale da raccogliere un corpus di informazioni utili in fase di progettazione.

In questa fase verranno inoltre fatte le opportune valutazioni sulla consistenza di materiali, strutture, finiture, esistenti in maniera tale da giudicarne la possibilità di mantenimento e/o di recupero di alcuni o di rimozione di altri, nonché dal punto di vista urbanistico di valutare al meglio l'inserimento urbanistico dei nuovi corpi di fabbrica.

#### **3.8.3 Analisi delle possibili influenze con l'intorno**

La valutazione delle influenze con l'intorno riveste nel processo di progettazione un ruolo determinante, specie se si opera all'interno ovvero in prossimità/continuità di strutture esistenti e ancor di più se funzionanti. In particolare la presenza all'interno del "CED 2" ovvero in prossimità/continuità delle strutture di tipologia prettamente commerciale, rende la suddetta analisi un punto critico da valutare.

Lo scopo è quello di garantire durante la realizzazione dei lavori il proseguimento dell'attività residenziali e soprattutto commerciali della zona.

Il progetto e il relativo piano di sicurezza dell'esecuzione dei lavori, devono rispondere a questo requisito, e solo con un'analisi dello stato dell'intorno e delle attività in esso contenute è possibile rispondere a questo problema.

### 3.9 DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE DA PRODURRE A CARICO DEL SOGGETTO PRIVATO PARTECIPANTE.

#### 3.9.1 PROGETTAZIONE RELATIVA ALL'OPERA PUBBLICA.

##### 3.9.1.1 Progettazione di fattibilità tecnica ed economica relativa all'opera pubblica da presentare in fase di manifestazione di interesse.

I documenti e gli elaborati progettuali relativi alla "Caserma dei Carabinieri", in quanto opera pubblica, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 nonché dall'Allegato I.7 del Codice.

Pertanto in fase di partecipazione alla manifestazione di interesse con proposta, il soggetto privato che intende partecipare con una propria proposta dovrà presentare un progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) redatto nel rispetto dei contenuti del Quadro esigenziale, DOCFAP e DIP.

Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, dovrà essere composto dai seguenti documenti:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- c) relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42);
- d) relazione di sostenibilità dell'opera;
- e) rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- f) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- g) computo estimativo dell'opera;
- h) quadro economico di progetto;
- i) cronoprogramma;
- j) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza.
- k) capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- l) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.
- m) piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;

In questa fase dovrà essere presentato, inoltre:

- il Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato per la realizzazione della Caserma "in cambio" del terreno, al fine di accertare la convenienza economica dell'operazione, come meglio specificato e dettagliato nell'avviso di manifestazione. Il PEF serve a dimostrare la **sostenibilità economica** e l'**equilibrio finanziario** dell'operazione, definendo la convenienza per l'investitore privato;
- bozza di Convenzione destinata a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti;
- matrice dei rischi per l'analisi del Value for Money;
- eventuali altri documenti e/o atti preposti dalla manifestazione di interesse.

##### 3.9.1.2 Progettazione dell'opera pubblica da presentare in sede di gara per l'affidamento del P.P.P..

Durante la gara per l'individuazione del soggetto privato a cui affidare il P.P.P., ogni soggetto privato interessato a partecipare alla gara, dovrà presentare un proprio PFTE contenente migliorie rispetto al progetto PFTE prescelto a seguito della manifestazione di interesse e posto a base di gara.

I documenti di gara espliciteranno dettagliatamente gli elaborati e i documenti da presentare.

### **3.9.1.3 Progettazione esecutiva relativa all'opera pubblica.**

Successivamente alla gara, il soggetto privato affidatario del P.P.P. dovrà presentare il progetto esecutivo dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri"; i documenti e gli elaborati relativi al progetto esecutivo dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 nonché dall'Allegato I.7 del Codice.

Il progetto esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, dovrà essere composto dai seguenti documenti:

- a) relazione generale;
  - b) relazioni specialistiche;
  - c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
  - d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
  - e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
  - f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
  - g) quadro di incidenza della manodopera;
  - h) cronoprogramma;
  - i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
  - l) computo metrico estimativo e quadro economico;
  - m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
  - o) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
  - p) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
- p-ter) capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice.

## **3.9.2 PROGETTAZIONE RELATIVA ALL'OPERA PRIVATA.**

Il soggetto privato dovrà presentare una progettazione della struttura privata che intende realizzare sulle aree cedute; l'opera privata deve avere funzioni compatibili con quelle definite dal PUC vigente per la zona omogena "F5 - attrezzature di livello sovracomunale" disciplinate dall'art. 52 delle N.T.A. vigenti, e dovranno essere redatti e firmati da professionisti iscritti ai rispettivi albi o ordini professionali, nei limiti delle specifiche competenze definite dalla legge italiana.

Tale progettazione non sarà oggetto di valutazione comparativa nella scelta della proposta progettuale di interesse pubblico, non contribuirà all'attribuzione del punteggio in sede di gara e non sarà vincolante in futuro per il partner privato.

La progettazione della struttura privata sarà presentata in sede di manifestazione d'interesse, in sede di gara per la scelta del partner privato e dopo l'affidamento del P.P.P. come descritto nei successivi paragrafi 3.9.2.1, 3.9.2.2 e 3.9.2.3.

### **3.9.2.1 Progettazione relativa alla struttura privata da presentare in fase di manifestazione di interesse.**

In fase di manifestazione di interesse, unitamente al PFTE dell'opera pubblica, dovrà essere presentata anche un progetto di massima della struttura privata che il soggetto privato intende realizzare sul lotto ceduto; essa dovrà essere composta da:

1. *Relazione tecnica generale, in cui sarà descritta l'opera da realizzare;*
2. *Elaborati grafici consistenti in:*
  - 2.1. *Planimetria di inquadramento dell'edificio nel lotto ceduto comprensivo degli edifici al contorno, strade di accesso, ecc..., in scala 1/200;*
  - 2.2. *Piante di tutti i livelli progettati compreso quello di copertura, in scala 1/200;*
  - 2.3. *Prospetti di tutti i lati liberi, e almeno due sezioni in scala 1/200;*

### **3.9.2.2 Progettazione relativa alla struttura privata da presentare in fase di gara per l'affidamento del P.P.P..**

In fase di partecipazione alla gara per l'affidamento del P.P.P., ogni soggetto privato che intende partecipare alla gara dovrà presentare, oltre al proprio PFTE dell'opera pubblica contenente migliorie rispetto al PFTE dell'opera pubblica posto a base di gara, anche il proprio progetto dell'opera privata, che può prevedere le stesse funzioni del progetto privato di massima allegato al PFTE prescelto in sede di manifestazione di interesse, oppure diverse funzioni, comunque ricomprese tra quelle previste dall'art. 52 delle NTA.

Tale progetto di massima dovrà essere composto dagli stessi elaborati previsti al soprascritto punto 3.9.2.1.

### **3.9.2.3 Progettazione relativa alla struttura privata da presentare in fase di gara per l'affidamento del P.P.P..**

In fase successiva alla gara, il soggetto privato affidatario del P.P.P. dovrà presentare, unitamente al progetto esecutivo dell'opera pubblica, il progetto della struttura privata per l'ottenimento del Permesso di Costruire. Gli elaborati di cui dovrà essere composto il progetto della struttura privata, sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici del Comune di Brusciano nonché dal DPR 380/01; in via indicativa e non esaustiva si elencano i documenti da allegare al progetto:

1. *Istanza di richiesta del PdC e modelli allegati;*
2. *Relazione tecnica generale, con la descrizione dettagliata dell'opera da realizzare;*
3. *Relazioni specialistiche (impianto elettrico, idrico, carico-scarico, rete fognaria, sottoservizi, ecc.);*
4. *Relazione tecnica di stima del costo di realizzazione dell'opera privata consistente in:*
  - 4.1. *Costo di realizzazione dell'edificio privato comprensivo degli oneri della sicurezza, spese tecniche, IVA ecc...;*
5. *Elaborati grafici dell'opera consistenti in:*
  - 5.1. *Stralci planimetrici del PUC, Catastali e Inquadramento territoriale in scala 1/2000 oppure 1/1000;*
  - 5.2. *Planimetria del lotto d'intervento nello stato di fatto con l'indicazione delle strade e degli edifici al contorno in scala 1/200;*
  - 5.3. *Planimetria di progetto riguardante l'inserimento dell'edificio all'interno del lotto, la sistemazione delle aree libere all'interno del lotto con indicazione delle aree a verde, parcheggi, viabilità interna ecc..., e indicazione degli edifici a contorno ossia di quelli edificati o da edificare sui lotti limitrofi a quello di intervento, in scala 1/200;*
  - 5.4. *Planimetria di progetto in scala 1/200 relativa a tutti i servizi a rete (idrico, fognario, elettrico, gas, ecc...);*

- 5.5. Piante quotate di tutti i livelli progettati compreso quello di copertura, in scala 1/100;
- 5.6. Piante Lay-Out di tutti i livelli progettati compreso quello di copertura, in scala 1/100;
- 5.7. Prospetti di tutti i lati liberi in scala 1/100 e almeno due prospetti con l'indicazione degli edifici nei lotti limitrofi in scala 1/200;
- 5.8. Almeno n. 2 Sezioni, l'una trasversale all'altra, in scala 1/100 e almeno due sezioni, l'una trasversale all'altra con l'indicazione degli edifici nei lotti limitrofi in scala 1/200;

### **3.10 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LE SPESE TECNICHE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PUBBLICO "CASERMA CARABINIERI"**

Con il presente documento viene determinato il corrispettivo per lo svolgimento dei servizi di architettura e di ingegneria necessari per la realizzazione della sola opera pubblica "Caserma dei Carabinieri" determinato secondo le vigenti tariffe professionali DM 17/6/2016, inserite nel quadro economico del progetto dell'opera pubblica. A tali spese vanno aggiunte le spese per funzioni tecniche previste dell'articolo 45 del D.Lgs. 36/2023 (Incentivi alle funzioni tecniche) da liquidare al personale dipendente del Comune, inserite nel quadro economico del progetto.

Come detto, il compenso complessivo dei servizi di architettura e di ingegneria oggetto del presente documento è stato definito esclusivamente quale compenso per la realizzazione dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri"; il presente documento pertanto non si occupa in alcun modo della determinazione del compenso spettante ai professionisti dell'opera privata.

Il corrispettivo da riconoscere agli operatori economici esterni all'Ente, per lo svolgimento dei servizi di ingegneria e architettura, è costituito dal compenso e dalle spese ed oneri accessori, ed è 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):

- a. parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- b. parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- c. parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- d. parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

Il compenso «CP», con riferimento 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.

### 3.10.1 Oggetto dei servizi relativi all'architettura e all'ingegneria per la realizzazione dell'opera pubblica "caserma dei carabinieri".

L'importo complessivo delle spese tecniche da conferire ai professionisti incaricati a ricoprire i ruoli previsti dalla norma per la costruzione dell'opera pubblica in oggetto, è ottenuto dalla somma dei seguenti compensi dei servizi di ingegneria e architettura da effettuare:

#### Parte 1:

- RELAZIONE GEOLOGICA;
- PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA prevista all'art. 41 del D.Lgs. 36/2023;
- PROGETTAZIONE ESECUTIVA prevista all'art. 41 del D.Lgs. 36/2023;
- Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ai sensi del D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii..
- DIREZIONE DEI LAVORI ai sensi dell'art. 148 DPR 207/10 e del DECRETO 7 marzo 2018 , n. 49 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii..
- COLLAUDO Tecnico-Amministrativo;
- COLLAUDO Statico;
- COLLAUDO TECNICO FUNZIONALE degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37);
- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE.

#### Parte 2:

- VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE relativa al PFTE;
- VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA;

#### Parte 3:

Prestazioni e servizi integrativi comprensivi di spese ed oneri accessori (art. 6 DM 17/06/2016 per analogia, comma 1, o a vacazione, comma 2)

- INDAGINI E PROVE GEOLOGICHE/GEOTECNICHE;
- PRATICHE CATASTALI

## COMPENSI RELATIVI ALLA PARTE 1

### QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

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

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie (€) <<V>>	Parametro Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.15	Sedi amministrative, giudiziarie, delle forze dell'ordine	0,95	1.000.000,00	6,9810717055%
STRUTTURE	S.03	Strutture, Opere infrastrutturali puntuali	0,95	400.000,00	8,7434917750%
IMPIANTI	IA.01	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	0,75	132.500,00	11,9353927967%
IMPIANTI	IA.02	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	0,85	193.351,00	10,6817723201%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole	1,15	270.000,00	9,7213187900%

	apparecchiature per laboratori e impianti pilota		
--	--	--	--

Costo complessivo dell'opera (somma opere che partecipano al calcolo): 1.995.851,00 €  
 Percentuale forfettaria spese: 24,38%

## FASI PRESTAZIONALI PREVISTE

### PROGETTAZIONE

- b.I) PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)
- b.I) PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) (Relazione Geologica)
- b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA

### DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

- c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI

### VERIFICHE E COLLAUDI

- d.I) VERIFICHE E COLLAUDI

## 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 come modificato dal D. Lgs. 36/2023 considerando che si tratta di affidamento di sola esecuzione delle opere.

EDILIZIA - E.15		
PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,3200
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima	0,0300
Qbl.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	0,0650
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	0,0300
PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,0700
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
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico	0,0700
ESECUZIONE DEI LAVORI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	0,0300
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	0,0675
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500
Lavori a corpo: 1.000.000,00 €		
VERIFICHE E COLLAUDI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>

Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo	0,0800
--------	---------------------------------	--------

### STRUTTURE - S.03

#### PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,2700
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima	0,0300
Qbl.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	0,0900
Qbl.09 - QbII.12	Relazione sismica e sulle strutture	0,0450
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

#### PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) (Relazione Geologica)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.11 - QbII.13	Relazione geologica	0,0863

#### PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1200
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0300
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0100
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0250
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico	0,0400

#### ESECUZIONE DEI LAVORI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3800
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	0,0200
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	0,0450
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500

Lavori a corpo: 400.000,00 €

#### VERIFICHE E COLLAUDI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo	0,0800
Qdl.03	Collaudo statico (Capitolo 9, d.m. 14/01/2008)	0,2200

### IMPIANTI - IA.01

#### PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,2500
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima	0,0300
Qbl.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	0,0650
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

#### PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1500
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0500

QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0300
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico	0,0700

### ESECUZIONE DEI LAVORI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	0,0300
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	0,0350
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500

Lavori a corpo: 132.500,00 €

### VERIFICHE E COLLAUDI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo	0,0800
Qdl.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n° 37)	0,1800
Qdl.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	0,0300

## IMPIANTI - IA.02

### PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,2500
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima	0,0300
Qbl.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	0,0650
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

### PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1500
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0500
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0300
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico	0,0700

### ESECUZIONE DEI LAVORI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	0,0300
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	0,0350
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500

Lavori a corpo: 193.351,00 €

### VERIFICHE E COLLAUDI

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo	0,0800
Qdl.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n° 37)	0,1800
Qdl.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	0,0300

## IMPIANTI - IA.03

C\_B227 - C\_B227 - 1 - 2026-05-15 - 0011776

<b>PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)</b>		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,2500
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
Qbl.04	Piano economico e finanziario di massima	0,0300
Qbl.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	0,0650
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100
<b>PROGETTAZIONE ESECUTIVA</b>		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1500
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0500
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0300
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000
QbII.05	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico	0,0700
<b>ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	0,0300
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	0,0350
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500
<i>Lavori a corpo: 270.000,00 €</i>		
<b>VERIFICHE E COLLAUDI</b>		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qdl.01	Collaudo tecnico amministrativo	0,0800
Qdl.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n° 37)	0,1800
Qdl.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	0,0300

C\_B227 - C\_B227 - 1 - 2026-05-15 - 0011776



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

## DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI – PARTE 1

*Importi espressi in Euro*

### PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)

ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.01 - Qb.II.01	0,2700	8.970,82	K=24,38 % 2.187,09	11.157,91
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.02	0,0100	332,25	K=24,38 % 81,00	413,25
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.04	0,0300	905,54	K=24,38 % 220,77	1.126,31
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.15 - QbII.18	0,0650	4.310,81	K=24,38 % 1.050,98	5.361,79
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.16	0,0100	332,25	K=24,38 % 81,00	413,25
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.01 - Qb.II.01	0,3200	21.222,46	K=24,38 % 5.174,04	26.396,50
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.02	0,0100	663,20	K=24,38 % 161,69	824,89
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.04	0,0300	1.989,61	K=24,38 % 485,07	2.474,68
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.16	0,0100	663,20	K=24,38 % 161,69	824,89
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbII.21	0,0300	1.989,61	K=24,38 % 485,07	2.474,68
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.09 - QbII.12	0,0450	1.495,14	K=24,38 % 364,52	1.859,66
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.04	0,0300	996,76	K=24,38 % 243,01	1.239,77
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.06 - QbII.09	0,0900	2.990,27	K=24,38 % 729,03	3.719,30
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.02	0,0100	118,61	K=24,38 %	147,53



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.01 - Qb. II.01	0,2500	2.965,20	28,92 K=24,38 % 722,92	3.688,12
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.04	0,0300	355,82	K=24,38 % 86,75	442,57
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.15 - Qbll.18	0,0650	770,95	K=24,38 % 187,96	958,91
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.16	0,0100	118,61	K=24,38 % 28,92	147,53
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.16	0,0100	175,55	K=24,38 % 42,80	218,35
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.15 - Qbll.18	0,0650	1.141,10	K=24,38 % 278,20	1.419,30
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.04	0,0300	526,66	K=24,38 % 128,40	655,06
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.01 - Qb. II.01	0,2500	4.388,83	K=24,38 % 1.070,00	5.458,83
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.02	0,0100	175,55	K=24,38 % 42,80	218,35
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.01 - Qb. II.01	0,2500	7.546,17	K=24,38 % 1.839,76	9.385,93
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.02	0,0100	301,85	K=24,38 % 73,59	375,44
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.15 - Qbll.18	0,0650	1.962,01	K=24,38 % 478,34	2.440,35
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.16	0,0100	301,85	K=24,38 % 73,59	375,44
<b>PROGETTAZIONE ESECUTIVA</b>									
<b>ID. Opere</b>	<b>CATEGORIE D'OPERA</b>	<b>COSTI Singole Categorie</b>	<b>Parametri Base</b>	<b>Gradi di Complessità</b>	<b>Prestazioni affidate</b>	<b>Parametri Prestazioni</b>	<b>Compensi &lt;&lt;CP&gt;&gt;</b>	<b>Spese ed Oneri accessori</b>	<b>Corrispettivi</b>
		<<V>>	<<P>>	<<G>>		Qi	V*G*P*Q	S=CP*K	CP+S
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbll.01	0,1200	3.987,03	K=24,38 % 972,04	4.959,07
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbll.03	0,0300	996,76	K=24,38 % 243,01	1.239,77
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbll.04	0,0100	332,25	K=24,38 %	413,25



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	QbIII.05	0,0250	830,63	81,00 K=24,38 % 202,51	1.033,14
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	QbIII.07	0,1000	3.322,53	K=24,38 % 810,03	4.132,56
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbII.05	0,0700	2.112,93	K=24,38 % 515,13	2.628,06
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbIII.01	0,0700	4.642,41	K=24,38 % 1.131,82	5.774,23
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbIII.03	0,0400	2.652,81	K=24,38 % 646,76	3.299,57
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbIII.04	0,0200	1.326,40	K=24,38 % 323,38	1.649,78
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbIII.05	0,0200	1.326,40	K=24,38 % 323,38	1.649,78
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbIII.07	0,1000	6.632,02	K=24,38 % 1.616,89	8.248,91
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	QbII.05	0,0700	4.642,41	K=24,38 % 1.131,82	5.774,23
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	QbII.05	0,0400	1.329,01	K=24,38 % 324,01	1.653,02
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbIII.01	0,1500	1.779,12	K=24,38 % 433,75	2.212,87
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbIII.05	0,0300	355,82	K=24,38 % 86,75	442,57
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbIII.04	0,0200	237,22	K=24,38 % 57,83	295,05
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbIII.03	0,0500	593,04	K=24,38 % 144,58	737,62
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbIII.07	0,1000	1.186,08	K=24,38 % 289,17	1.475,25
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	QbII.05	0,0700	830,26	K=24,38 % 202,42	1.032,68
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbII.05	0,0700	1.228,87	K=24,38 % 299,60	1.528,47
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbIII.07	0,1000	1.755,53	K=24,38 % 428,00	2.183,53
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbIII.03	0,0500	877,77	K=24,38 % 214,00	1.091,77



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbIII.04	0,0200	351,11	K=24,38 % 85,60	436,71
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbIII.05	0,0300	526,66	K=24,38 % 128,40	655,06
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	QbIII.01	0,1500	2.633,30	K=24,38 % 642,00	3.275,30
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbIII.01	0,1500	4.527,70	K=24,38 % 1.103,85	5.631,55
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbIII.05	0,0300	905,54	K=24,38 % 220,77	1.126,31
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbIII.04	0,0200	603,69	K=24,38 % 147,18	750,87
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbIII.03	0,0500	1.509,23	K=24,38 % 367,95	1.877,18
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	QbIII.07	0,1000	3.018,47	K=24,38 % 735,90	3.754,37

**ESECUZIONE DEI LAVORI**

ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qcl.01	0,3800	12.625,60	K=24,38 % 3.078,12	15.703,72
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qcl.02	0,0200	664,51	K=24,38 % 162,01	826,52
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qcl.10	0,0450	1.495,14	K=24,38 % 364,52	1.859,66
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qcl.11	0,0400	1.329,01	K=24,38 % 324,01	1.653,02
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qcl.12	0,2500	8.306,32	K=24,38 % 2.025,08	10.331,40
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qcl.01	0,3200	21.722,46	K=24,38 % 5.174,04	26.396,50
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qcl.02	0,0300	1.989,61	K=24,38 % 485,07	2.474,68
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qcl.10	0,0675	4.476,61	K=24,38 % 1.091,40	5.568,01



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qcl.11	0,0400	2.652,81	K=24,38 % 646,76	3.299,57
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qcl.12	0,2500	16.580,05	K=24,38 % 4.042,22	20.622,27
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qcl.01	0,3200	3.795,45	K=24,38 % 925,33	4.720,78
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qcl.11	0,0400	474,43	K=24,38 % 115,67	590,10
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qcl.12	0,2500	2.965,20	K=24,38 % 722,92	3.688,12
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qcl.10	0,0350	415,13	K=24,38 % 101,21	516,34
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qcl.02	0,0300	355,82	K=24,38 % 86,75	442,57
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qcl.10	0,0350	614,44	K=24,38 % 149,80	764,24
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qcl.11	0,0400	702,21	K=24,38 % 171,20	873,41
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qcl.12	0,2500	4.388,83	K=24,38 % 1.070,00	5.458,83
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qcl.02	0,0300	526,66	K=24,38 % 128,40	655,06
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qcl.01	0,3200	5.617,70	K=24,38 % 1.369,60	6.987,30
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qcl.02	0,0300	905,54	K=24,38 % 220,77	1.126,31
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qcl.01	0,3200	9.659,10	K=24,38 % 2.354,89	12.013,99
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qcl.12	0,2500	7.546,17	K=24,38 % 1.839,76	9.385,93
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qcl.11	0,0400	1.207,39	K=24,38 % 294,36	1.501,75
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qcl.10	0,0350	1.056,46	K=24,38 % 257,56	1.314,02

**VERIFICHE E COLLAUDI**

ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
-----------	-------------------	-------------------------	----------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------	--------------------------	---------------



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

	<<V>>	<<P>>	<<G>>		Qj	V*G*P*Q	S=CP*K	CP+S
S.03	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qdl.01	0,0800	2.658,02	K=30,00 % 797,41	3.455,43
S.03	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qdl.03	0,2200	7.309,56	K=30,00 % 2.192,87	9.502,43
IA.02	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qdl.04	0,1800	3.159,96	K=30,00 % 947,99	4.107,95
E.15	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qdl.01	0,0800	5.305,61	K=30,00 % 1.591,68	6.897,29
IA.01	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qdl.04	0,1800	2.134,94	K=30,00 % 640,48	2.775,42
IA.01	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qdl.01	0,0800	948,86	K=30,00 % 284,66	1.233,52
IA.01	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qdl.05	0,0300	355,82	K=30,00 % 106,75	462,57
IA.02	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qdl.05	0,0300	526,66	K=30,00 % 158,00	684,66
IA.02	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qdl.01	0,0800	1.404,43	K=30,00 % 421,33	1.825,76
IA.03	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qdl.01	0,0800	2.414,78	K=30,00 % 724,43	3.139,21
IA.03	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qdl.04	0,1800	5.433,25	K=30,00 % 1.629,98	7.063,23
IA.03	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qdl.05	0,0300	905,54	K=30,00 % 271,66	1.177,20

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) (Relazione Geologica)**

ID. Opere	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	
							S=CP*K	Corrispettivi
S.03	400.000,00	<<P>>	<<G>>	Qbl.11 - Qbl.13	0,0863	3.390,02	S=CP*K	CP+S
							K=24,38 % 826,49	4.216,51

N.B. la % Spese K per le Prestazioni dei Collaudatori è calcolata secondo quanto previsto dall'Art. 92 del D.Lgs. 209/2024.



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI - PARTE 1	Corrispettivi
PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) comprensiva delle fasi preliminari del Coordinamento sicurezza in fase di progettazione.	84.218,59 €
PROGETTAZIONE ESECUTIVA comprensiva del Coordinamento sicurezza in fase di progettazione.	70.962,53 €
ESECUZIONE DEI LAVORI (Direzione Lavori - Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione)	138.774,10 €
VERIFICHE E COLLAUDI (Collaudo tecnico-amministrativo, Collaudo Statico, Collaudo tecnico-funzionale degli impianti, Certificazione energetica).	42.324,67 €
RELAZIONE GEOLOGICA in fase di PFTE	4.216,51 €
<b>Corrispettivi professionali prestazioni normali comprensivi di spese (Tav. Z-2 e art. 5 del DM 17/ 06/2016)</b>	<b>340.496,40 €</b>
di cui Spese	68.212,62 €
<b>Totale Corrispettivi - PARTE 1</b>	<b>340.496,40 €</b>



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

## COMPENSI RELATIVI ALLA PARTE 2 QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

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

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie (€) <<V>>	Parametro Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.15	Sedi amministrative, giudiziarie, delle forze dell'ordine	0,95	1.000.000,00	6,9810717055%
STRUTTURE	S.03	Strutture, Opere infrastrutturali puntuali	0,95	400.000,00	8,7434917750%
IMPIANTI	IA.01	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	0,75	132.500,00	11,9353927967%
IMPIANTI	IA.02	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	0,85	193.351,00	10,6817723201%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota	1,15	270.000,00	9,7213187900%

Costo complessivo dell'opera (somma opere che partecipano al calcolo): **1.995.851,00 €**  
Percentuale forfettaria spese: **24,38%**

### FASI PRESTAZIONALI PREVISTE

#### PROGETTAZIONE

- b.I) PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) - VERIFICA
- b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA - VERIFICA

### 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 come modificato dal D. Lgs. 36/2023 considerando che si tratta di affidamento di sola esecuzione delle opere.

EDILIZIA - E.15		
PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	0,1900
PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	0,1300



**STRUTTURE - S.03**

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.20 - Qbil.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	0,1900

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbil.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	0,1300

**IMPIANTI - IA.01**

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.20 - Qbil.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	0,1900

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbil.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	0,1300

**IMPIANTI - IA.02**

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.20 - Qbil.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	0,1900

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbil.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	0,1300

**IMPIANTI - IA.03**

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbl.20 - Qbil.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	0,1900

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qbil.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	0,1300



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

## DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI - PARTE 2

Importi espressi in Euro

PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qbl.20 - Qbll.27	0,1900	6.312,80	K=24,38 % 1.539,06	7.851,86
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qbl.20 - Qbll.27	0,1900	12.600,83	K=24,38 % 3.072,08	15.672,91
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qbl.20 - Qbll.27	0,1900	2.253,55	K=24,38 % 549,42	2.802,97
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qbl.20 - Qbll.27	0,1900	3.335,51	K=24,38 % 813,20	4.148,71
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qbl.20 - Qbll.27	0,1900	5.735,09	K=24,38 % 1.398,21	7.133,30
PROGETTAZIONE ESECUTIVA									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Prestazioni affidate	Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
S.03	STRUTTURE	400.000,00	0,08743491775	0,95	Qblll.09	0,1300	4.319,28	K=24,38 % 1.053,04	5.372,32
E.15	EDILIZIA	1.000.000,00	0,069810717055	0,95	Qblll.09	0,1300	8.621,62	K=24,38 % 2.101,95	10.723,57
IA.01	IMPIANTI	132.500,00	0,119353927967	0,75	Qblll.09	0,1300	1.541,90	K=24,38 % 375,92	1.917,82
IA.02	IMPIANTI	193.351,00	0,106817723201	0,85	Qblll.09	0,1300	2.282,19	K=24,38 % 556,40	2.838,59
IA.03	IMPIANTI	270.000,00	0,0972131879	1,15	Qblll.09	0,1300	3.924,01	K=24,38 % 956,67	4.880,68



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI - PARTE 2	
VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)	Corrispettivi
VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA	37.609,75 €
Corrispettivi professionali prestazioni normali comprensivi di spese (Tav. Z-2 e art. 5 del DM 17/ 06/2016)	25.732,98 €
di cui Spese	63.342,73 €
<b>Totale Corrispettivi PARTE 2</b>	<b>12.415,95 €</b>
	<b>63.342,73 €</b>

### COMPENSI RELATIVI ALLA PARTE 3

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI - PARTE 3	
Prestazioni e servizi integrativi comprensivi di spese ed oneri accessori (art. 6 DM 17/06/2016 per analogia, comma 1, o a vacanza, comma 2)	Corrispettivi
INDAGINI E PROVE GEOLOGICHE/GEOTECNICHE	1.000,00 €
PRATICHE CATASTALI	1.500,00 €
<b>Totale Corrispettivi - PARTE 3</b>	<b>2.500,00 €</b>



### 3.11 FINANZIAMENTO DELL'OPERA

#### 3.11.1 Tipo di finanziamento

La realizzazione dell'opera pubblica denominata "Caserma dei Carabinieri" di proprietà comunale, sarà finanziata con fondi privati attraverso l'istituto del Partenariato Pubblico-Privato nel Codice Appalti (D.Lgs. 36/2023, artt. 174-208) ovvero attraverso il ricorso all'articolo 202 del del D.Lgs 36/2023 "Cessioni di immobili in cambio di opere".

Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) è una forma di cooperazione di lungo periodo tra P.A. e privati per finanziare, costruire o gestire infrastrutture e servizi. Caratterizzato dal trasferimento del rischio operativo al privato, il PPP è disciplinato come strumento fondamentale per realizzare opere pubbliche, spesso senza esborso immediato per la PA.

Nel caso in oggetto questa amministrazione ha inteso finanziare totalmente la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Caserma dei Carabinieri" tramite la cessione in proprietà, al partner privato, a titolo di corrispettivo totale, di un area edificabile (zona omogenea F5) individuata nelle particelle nn. 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320) per un totale di mq 2185 con destinazioni urbanistiche di cui all'art.52 delle NTA del PUC vigente ossia idonea alla costruzione di edifici/attrezzature di interesse sovracomunale.

#### 3.11.2 Importo stimato per la realizzazione dell'intervento

L'intervento, come detto, riguarda la costruzione di un edificio disposto su n. 3 livelli (seminterrato, piano rialzato, piano primo) di circa 340 mq ciascuno, con destinazione d'uso "Caserma dei Carabinieri" e la sistemazione degli spazi liberi all'interno del lotto d'intervento identificato catastalmente al F. 3 P.IIa 1336 di mq 693 circa.

Nella seguente tabella sono riportati, a seguito di una prima stima dei costi, gli importi presunti occorrenti per l'esecuzione dei lavori:

#### STIMA COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO "CASERMA" E SISTEMAZIONE LOTTO:

Al fine di individuare un costo di costruzione presunto si fa riferimento alla relativa tabella emanata congiuntamente dell'ordine degli ingegneri e degli architetti di Grosseto.

A tale scopo si assume la seguente cubatura, vuoto per pieno:

- N. 3 livelli (S1 + piano rialzato + piano primo) avente superficie coperta = 340 mq/cad.
- Volumetria, vuoto per pieno = 340 mq x 9,00 h = mc 3060 (compreso l'entro terra)
- Costo di costruzione al metro cubo = 642,60 euro/mc (dalla suddetta Tabella risulta: edifici direzionali Euro/mc 714,00 – 10%) compreso di sistemazione del lotto.

<b>Costo per soli lavori = 3060 mc x 642,60 €/mc</b>	<b>= €. 1.966.356,00</b>
<b>Costo Oneri di Sicurezza dei lavori = 1,5% di €. 1.966.356,00</b>	<b>= €. 29.495,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€. 1.995.851,00</b>

Considerando che il relativo "Quadro Economico" relativo all'intera spesa occorrente per la realizzazione dell'opera dovrà prevedere anche gli importi inerenti le "Somme a disposizione", in questa fase si ipotizza la seguente spesa complessiva pari ad €. 2.748.699,45 come di seguito specificata:



**COMUNE DI BRUSCIANO (NA)**

<b>QUADRO ECONOMICO TIPO - Voci previste dall'Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023</b>			
<b>PROGETTO LL.PP. - Livello di progettazione: DOCFAP - DIP</b>			
<b>TITOLO PROGETTO: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 202 D.LGS. 36/2023 PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A STAZIONE DEI CARABINIERI</b>			
<b>CUP: I35I26000090004</b>			
<b>A)</b>	<b>Lavori e sicurezza</b>	<b>TOTALI</b>	<b>TOTALI</b>
a1	Importo totale lavori a base d'asta a corpo o misura (soggetto a ribasso)	€ 1.966.356,00	
a2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (da determinare in fase di progettazione)	€ 29.495,00	
	<b>Totale A</b>		<b>€ 1.995.851,00</b>
<b>B)</b>	<b>Somme a disposizione dell'amministrazione</b>		
b1	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura (Oneri di discarica);	€ 2.500,00	
b2	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 1.500,00	
b3	Imprevisti (rischi di realizzazione a carico esclusivamente del privato)	€ -	
b4	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente, così composte:		
b41	- Spese tecniche da affidare a soggetti esterni di cui all'art. 66 c. 1 del Codice: PFTE, Esecutivo, Direzione Lavori, Coordinatore sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Relazione geologica (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€ 298.171,73	
b4.2	- Spese tecniche per i dipendenti della P.A. - Incentivo per funzioni tecniche art. 45 c. 3 del Codice	€ 14.593,66	
b5	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice: Indagini geologiche; verifica della progettazione		
b5.1	- Indagini archeologiche	€ 1.500,00	
b52	- Indagini e prove geologiche (€ 1.000,00) e Pratiche castali (€ 1.500,00)	€ 2.500,00	
b5.3	- Verifica della progettazione (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€ 63.342,73	
b6	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice (20% del 2% per funzioni tecniche)	€ 7.983,40	
b7	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (Gara lavori)	€ 6.500,00	
b8	Spese per pubblicità (Anac)	€ 410,00	



## Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

b9	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e collaudi specialistici tecnico-funzionali degli impianti, Certificazioni energetiche (tariffe professionali DM 17/6/2016)	€	42.324,67
b10	IVA ed eventuali altre imposte, così composte		
b10.1	Cassa previdenziale ed assistenziale tecnici :		
b10.1.1	- cassa su spese di progettazione esterna (4% di b4.1)	€	11.926,87
b10.1.2	- cassa su spese tecniche attività tecnico-amministrative (4% di b5.1+b5.2+b5.3)	€	2.693,71
b10.1.3	- cassa su spese tecniche per Collaudi esterni (4% di b9)	€	1.692,99
b10.2	IVA al 10% su:		
b10.2.1	- Iva Lavori (a1)	€	196.635,60
b10.2.2	- Iva Costi di sicurezza (a2)	€	2.949,50
b10.2.3	- Iva Imprevisti (b3)	€	-
b10.3	IVA al 22% su:		
b10.3.1	- Iva su Oneri di discarica (b1) e Allacci (b2)	€	880,00
b10.3.2	- Iva Spese di progettazione esterna (b4.1) e Cassa (b10.1.1)	€	68.221,69
b10.3.4	- Iva spese tecniche attività tecnico-amministrative (b5.1+b5.2+b5.3) e Cassa (b10.1.2)	€	15.408,02
b10.3.7	- Iva spese tecniche per Commissioni giudicatrici (b7)	€	1.430,00
b10.3.8	- Iva spese tecniche per Collaudi (b9) e Cassa (b10.1.3)	€	9.683,88
	<b>Totale B</b>	<b>€</b>	<b>752.848,45</b>
	<b>Totale Generale del Progetto (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>2.748.699,45</b>

### 3.11.3 Importo stimato delle aree da cedere come corrispettivo.

Come detto, il finanziamento dell'intero quadro economico del progetto denominato "Caserma dei Carabinieri" ammontante ad €. 2.748.699,45 sarà finanziato interamente attraverso la cessione dell'area di 2185 mq al partner privato.

Caratteristiche dell'area:

- lotto di 2185,00 mq (p.lla 1331 e p.lla 1165) da cedere a titolo di corrispettivo all'operatore economico ai sensi dell'art. 202 del Codice, a compensazione dell'intero costo del quadro economico dell'intervento di realizzazione della Caserma;
- il lotto, dal punto di vista plano-altimetrico, risulta di forma regolare (rettangolare), interamente pianeggiante e posto alla stessa quota altimetrica delle strade comunali su cui prospetta;
- il lotto ricade in zona omogenea del PUC vigente denominata "F5: attrezzature di livello sovracomunale" le funzioni ammissibili sono quelle elencate all'art. 52 delle NTA del PUC vigente;
- il lotto risulta completamente urbanizzato, con accesso diretto sulle strade comunali da poco realizzate all'interno del CED 2 di via Fonseca;
- la superficie del lotto di 2185 mq è intesa come superficie fondiaria ossia, poiché facente parte del CED 2 di via Fonseca, è soggetto ad intervento diretto senza la cessione al Comune del 30% delle area;
- gli indici edificatori da rispettare riguardano esclusivamente il rapporto di copertura (max 50% del lotto) e le distanze dai confini e fabbricati con possibilità di costruire a confine;
- presenta una ubicazione strategica in quanto collocato nei pressi della strada provinciale Variante 7-bis (via Fonseca) e quindi a poca distanza dallo svincolo della ss. 162 dir e di conseguenza immediatamente collegato con la rete autostradale A1 e A30; inoltre l'ubicazione ha rilevanza determinante in quanto è posto tra la zona ASI di Pomigliano D'Arco e quella di



## Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

Nola in cui sono allocate aziende e attività di rilevanza sovracomunale come la FIAT, Leonardo a Pomigliano e l'Interporto, il CIS e il centro commerciale Vulcano Buono a Nola;

- molte delle funzioni implementabili all'interno del lotto risultano non ripetibili nella misura in cui non vi sono altri terreni disponibili con la medesima destinazione stante gli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi.

Pertanto, attraverso la "relazione di stima" redatta e asseverata dal RUP (depositata agli atti d'ufficio), la quale ha esaminato tutte le soprascritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto in oggetto (p.lla 1331 e p.lla 1165 per complessivi 2185,00 mq), il valore economico complessivo è stato stimato in €. **2.713.812,65** come di seguito specificato:

- valore venale del terreno pari a 2.185,00 mq	= €.	2.418.183,20
- valore degli oneri di urbanizzazione/costruzione	= €.	220.344,55
- valore di eventuale anticipazione della cessione del lotto	= €.	75.284,90
Valore totale del terreno da cedere risulta stimato in	€.	<b>2.713.812,65.</b>

### 3.11.4 Comparazione costi-ricavi-benefici

L'analisi **costi-ricavi** è in funzione dello scambio di prestazioni tra il Comune e il partner privato; il corrispettivo per l'esecuzione della "Caserma" è costituito dal **valore del terreno** il quale è stato determinato anche in considerazione della sua valorizzazione economica attraverso l'implementazione delle attività di interesse sovracomunali concesse dal PUC vigente.

Gli elementi chiave nell'analisi costi-ricavi per questo scenario specifico sono:

#### 1. Analisi dei Costi (Investimento del Privato)

Il partner privato sostiene i costi per la realizzazione dell'opera pubblica:

- **Costruzione Caserma:** Costi diretti di realizzazione (lavori, sicurezza).
- **Progettazione e Oneri:** Spese tecniche;
- **Oneri Finanziari:** Interessi passivi sul capitale di debito necessario per finanziare il cantiere (WACC).

#### 2. Analisi dei Ricavi e delle Entrate (Remunerazione del Privato)

Il "ricavo" in questa formula di PPP non deriva da canoni pagati dal Comune, ma dalla cessione patrimoniale:

- **Valore del Terreno (Cessione in proprietà):** Il terreno di 2185 mq rappresenta un'entrata "in natura" che compensa, in tutto, il costo della caserma.

#### 3. Indicatori di Equilibrio

Per dimostrare che l'operazione è fattibile come PPP, l'analisi deve verificare:

- **VANF (Valore Attuale Netto Finanziario):** Deve essere prossimo allo zero o positivo includendo la cessione del terreno.
- **Confronto con l'Appalto Tradizionale:** La cessione del terreno riduce l'esborso finanziario immediato del Comune rispetto a un appalto standard (Value for Money).
- **Rischio Operativo:** Il privato si assume il rischio di costruzione dell'opera dato che il contratto è qualificato come PPP e non come semplice appalto.

Si conclude che, dal confronto tra il costo di realizzazione dell'opera pubblica "Caserma" di proprietà comunale (circa 2,7 milioni) e il valore del terreno da cedere come corrispettivo (€. 2.713.812,65), l'operazione di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi dell'art 202 del Codice (Cessione di immobili) appare in **equilibrio contabile**.



## Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

Dal punto di vista della valutazione "sociale" dell'intervento di PPP in oggetto, risulta che i costi-benefici per la collettività appaiono "positivi" per i seguenti motivi:

- **Il Rischio di Costruzione:** Nel PPP, il privato si assume il rischio di impresa oltre ad eventuali extra-costi; se la caserma dovesse costare di più a quanto preventivato, il Comune non dovrebbe versare ulteriore somme. Questo è il principale "vantaggio" (Value for Money):
  - Il privato garantisce il prezzo "chiuso": ogni variante o imprevisto geologico/tecnico è a suo carico.
  - Il Comune riceve un'opera "chiavi in mano" senza dover gestire i flussi di cassa del cantiere.
- **Impatto zero sul bilancio:** Il Comune acquisisce un bene (edificio in cui allocare la Caserma) senza esborso monetario e senza ricorrere a mutui, ma esclusivamente attraverso la cessione di un bene dismesso (terreno);
- **Sinergia territoriale:** Il Comune non solo ottiene la Caserma, ma favorisce l'insediamento di servizi (sanitari/alberghiero/direzionali/ecc.) che portano indotto e occupazione su un'area che resterebbe altrimenti inutilizzata.

### 3.12 INFORMAZIONI PROCEDURALI SULL'APPALTO DI LAVORI

#### 3.12.1 Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera

Ai sensi dell'art. 202 del D.Lgs. 36/2023, la tipologia contrattuale è la **Cessione di immobili in cambio di opere**, configurabile esclusivamente all'interno di un contratto di **Partenariato Pubblico-Privato (PPP)**.

La suddetta tipologia contrattuale consente all'amministrazione di pagare l'opera cedendo immobili dismessi, trasferendo il rischio operativo al privato.

#### 3.12.2 Tipo di procedura

L'affidamento di un contratto ai sensi dell'art. 202 del D.Lgs. 36/2023 (Cessione di immobili in cambio di opere) avviene tramite procedura competitiva aperta a tutti gli operatori economici che hanno interesse e posseggono i requisiti previsti nella "manifestazione di interesse con proposta", dove l'immobile da cedere è già indicato nel programma triennale dei lavori pubblici, ed al termine della quale sarà scelto il progetto (PFTE) da porre a base di gara.

La procedura di scelta dell'operatore economico affidatario del PPP nel contesto di una procedura aperta avrà effettivamente inizio con l'approvazione della "decisione a contrarre", che individua gli elementi essenziali del contratto, i criteri di selezione, e dall'inclusione dei beni nel programma triennale dei lavori pubblici.

In sintesi, la procedura deve essere trasparente e competitiva, solitamente strutturata con la pubblicazione di un bando che seleziona l'operatore economico che offre le migliori condizioni per la realizzazione dell'opera, accettando l'immobile come corrispettivo

### 3.13 INDICAZIONE DI MASSIMA DEI TEMPI NECESSARI PER LE VARIE FASI DELL'INTERVENTO.

Per quanto concerne una prima analisi, in ordine ai tempi di attuazione, viene riportato di seguito una sintetica ipotesi di stima del cronoprogramma:



**Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU**

FASI	PERIODO PREVISTO
<p><b>Fase 1: Programmazione e Progettazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione dell'immobile: L'immobile da cedere deve essere inserito nel P.A.V.I. e l'opera pubblica deve essere inserita e indicata nel programma triennale dei lavori o nell'avviso di pre-informazione.</li> <li>• Valutazione dell'immobile: Determinazione del valore di mercato dell'immobile (come corrispettivo totale o parziale).</li> <li>• Definizione dell'intervento richiesto: Redazione dei documenti preliminari alla progettazione - Quadro Esigenziale, DOCFAP e DIP -.</li> </ul>	Maggio - Giugno 2026
<p><b>Fase 2: Procedura comparativa (Evidenza Pubblica):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avviso pubblico di Manifestazione di interesse con proposta: Si sollecitano i privati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione dell'opera mediante finanza di progetto, che includono il progetto di fattibilità tecnico-economica e il piano economico finanziario asseverato, bozza di convenzione, requisiti del promotore.</li> <li>• Valutazione delle proposte: Si individua la proposta ritenuta di pubblico interesse, divenendo la "base di gara" per la successiva procedura aperta.</li> <li>• Bando di Gara: Redatto in base ai modelli ANAC, contiene la descrizione delle opere (proposta posta a base di gara) e l'immobile da trasferire.</li> <li>• Presentazione delle offerte: Gli operatori economici presentano offerte che includono un proprio PFTE contenente delle migliori rispetto al PFTE a base d'asta, il piano economico asseverato e la valorizzazione delle opere.</li> <li>• Criteri di aggiudicazione: Selezione basata sul miglior rapporto qualità-prezzo.</li> </ul>	Luglio – Dicembre 2026
<p><b>Fase 3: Aggiudicazione e Contratto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aggiudicazione: Selezione dell'aggiudicatario.</li> <li>• Stipula del contratto: Firma del contratto di partenariato pubblico-privato.</li> </ul>	Gennaio - Marzo 2027
<p><b>Fase 4: Esecuzione delle Opere e Trasferimento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentazione del progetto Esecutivo: L'operatore presenta il progetto esecutivo in linea con il PFTE aggiudicato.</li> <li>• Esecuzione dei lavori: L'operatore costruisce le opere a proprio rischio.</li> <li>• Trasferimento della proprietà: Il trasferimento dell'immobile all'operatore (o terzi indicati) avviene solitamente all'ultimazione dei lavori o con il certificato di collaudo.</li> <li>• Trasferimento anticipato (Opzionale): Il bando può prevedere il trasferimento dell'immobile prima dell'ultimazione, previa presentazione da parte dell'aggiudicatario di una fideiussione pari al valore del bene.</li> </ul>	Aprile2027–Aprile2029
<p><b>Fase 5: Collaudo e Fine Lavori:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.</li> </ul>	Giugno 2029

C\_B227 - C\_B227 - 1 - 2026-05-15 - 0011776

*Il presente D.I.P. è redatto  
dal RUP Arch. Gaetano D'Amore*

