



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO



**CONCORSO NAZIONALE DI PROGETTAZIONE
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA
"GALLERIA MAZZINI" NEL COMUNE DI LECCE
CUP I87I23000020005**

1	PREMESSA	3
2	OGGETTO DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE	3
3	AMBITO DI INTERVENTO	4
3.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
3.2	INQUADRAMENTO URBANO	7
3.3	QUADRO DEI VINCOLI	8
4	OBIETTIVI DI PROGETTO – CRITERI VALUTAZIONE 1 E 2 FASE	8
4.1	CRITERI DI VALUTAZIONE 1° FASE – RIF. DISCIPLINARE DI GARA - § 4.6) PROCEDURA E CRITERI DI VALUTAZIONE PER LA 1° FASE	9
4.2	CRITERI DI VALUTAZIONE 2° FASE – RIF. DISCIPLINARE DI GARA - § 5.6) PROCEDURA E CRITERI DI VALUTAZIONE PER LA 2° FASE	9
5	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE E REQUISITI TECNICI	9
6	NORME TECNICHE	10
7	STIMA SOMMARIA DELLE OPERE E FONTI DI FINANZIAMENTO	12
8	QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO	12
9	FASI E TEMPI DELLA PROGETTAZIONE	13
10	DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA	14

1 PREMESSA

Il Concorso di Progettazione a due fasi denominato “Riqualficazione Galleria Mazzini” promosso dall’ Agenzia Regionale per la Casa e l’Abitare – ARCA Sud Salento (ex Istituto Autonomo Case Popolari) con il supporto ed il patrocinio dell’Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Lecce e dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce, ha come obiettivo la riqualficazione del complesso “Galleria” di Piazza Mazzini nel Comune di Lecce.

L’Agenzia Regionale per la Casa e l’Abitare – ARCA Sud Salento è un ente regionale di diritto pubblico non economico, strumentale della Regione Puglia; nell’ambito territoriale della Provincia di Lecce, svolge le funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica realizzando gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico da destinare alle fasce sociali più deboli. Nella storia passata, l’ex I.A.C.P. ha anche realizzato interventi costruttivi che vanno oltre il terreno tradizionale dell’edilizia residenziale pubblica: tra questi, il complesso “Galleria” di Piazza Mazzini, costruito nei primi anni sessanta, che rappresenta un classico esempio di unità urbanistica e funzionale tra residenza, servizi e percorsi pubblici.

Si evidenzia che, il presente **Documento di Indirizzo della Progettazione** risponde a quanto indicato nel D. Lgs. n. 36/2023 ai sensi dell’Art. 41 ed dell’allegato I.7.

2 OGGETTO DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

Oggetto del Concorso di Progettazione cui il presente DIP si riferisce, è l’acquisizione di proposte relative alla riqualficazione e recupero funzionale della “Galleria Mazzini” con l’individuazione di un soggetto vincitore, a cui affidare, con procedura negoziata senza bando, le successive fasi progettuali relative allo sviluppo della progettazione esecutiva, al Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e della Direzione Lavori e Certificato di Regolare Esecuzione.

3 AMBITO DI INTERVENTO

3.1 Documentazione fotografica



Via S. Trinchese



via G. Oberdan



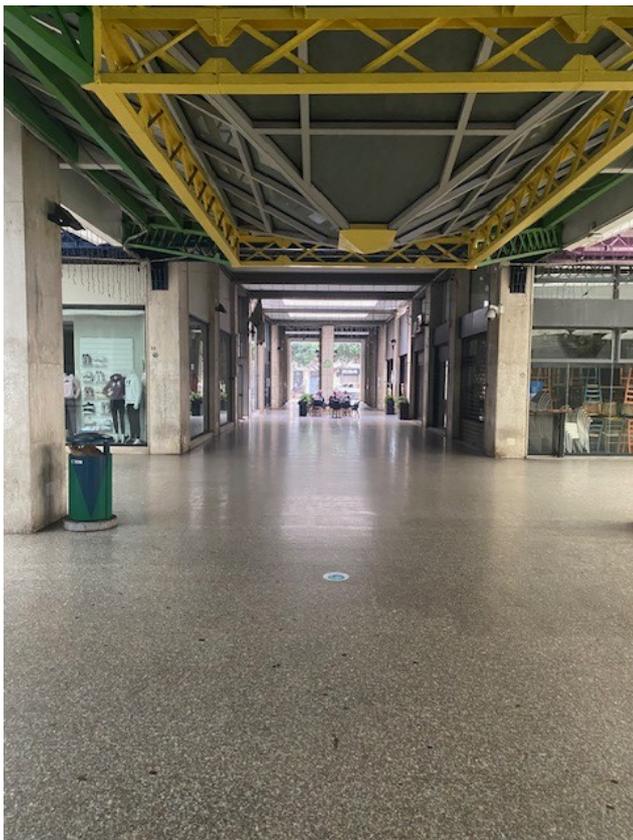
Piazza Mazzini



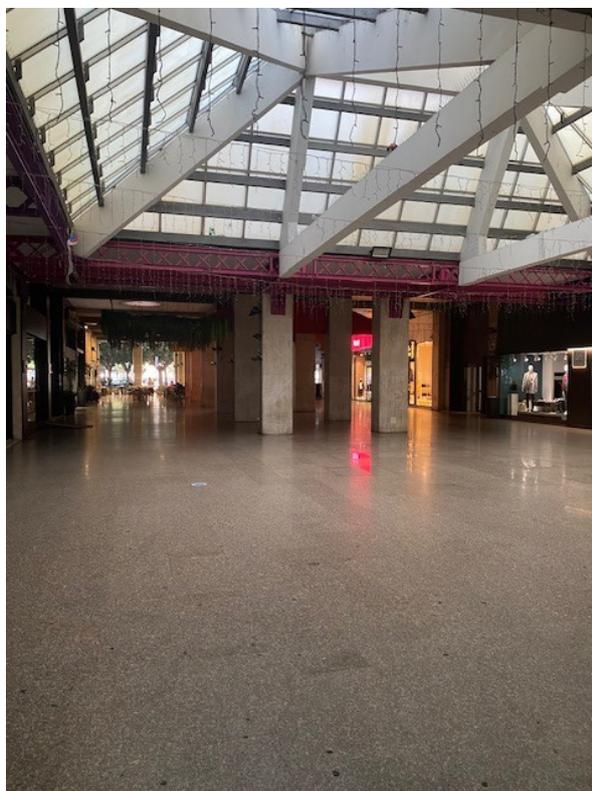
Via B. Martello



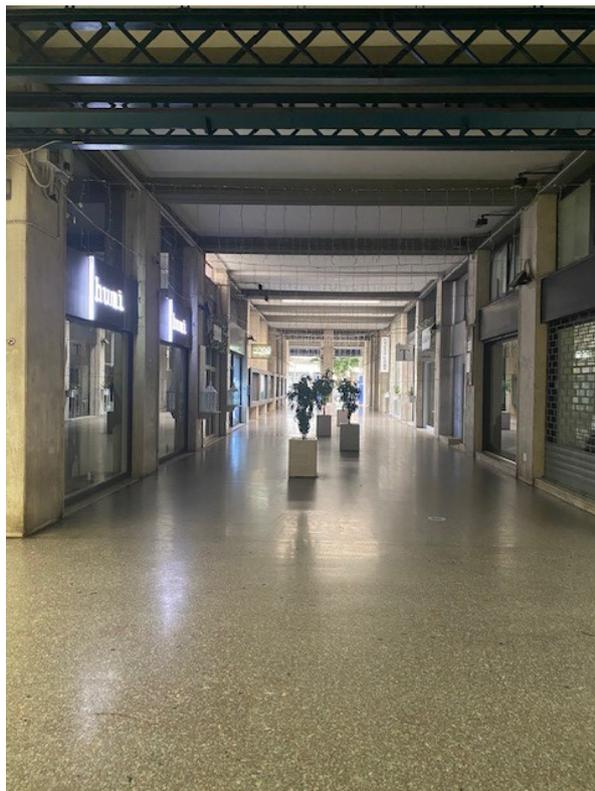
Interno verso est



Interno verso nord

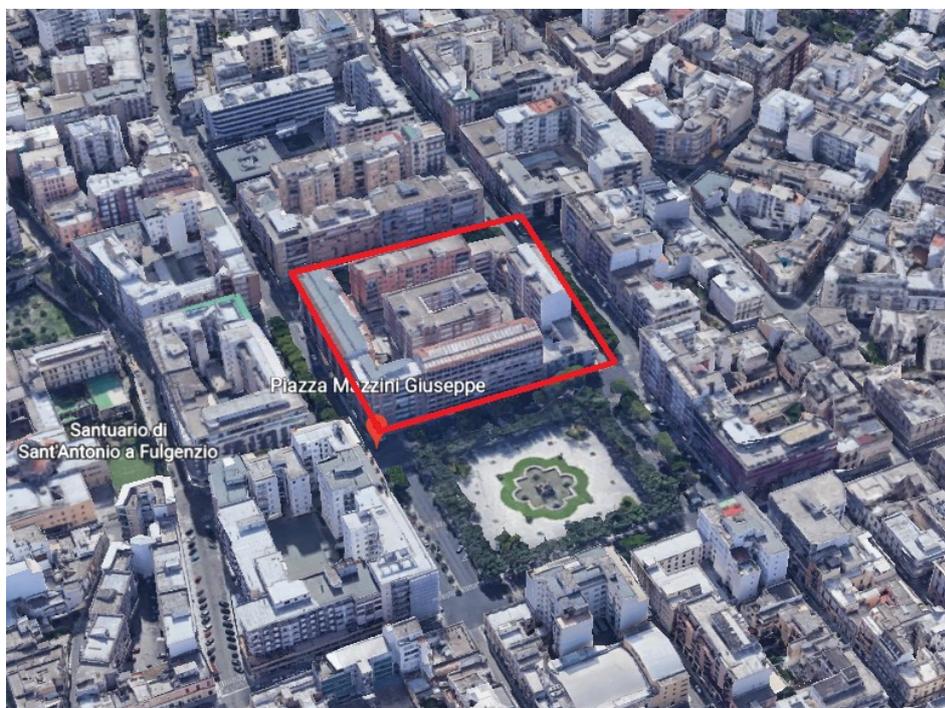


Interno verso ovest



Interno verso sud

3.2 *Inquadramento Urbano*



3.3 *Quadro dei Vincoli*

L'attività di progettazione dovrà essere sviluppata nel rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali e urbanistici esistenti, preventivamente accertati; dovrà inoltre avere come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità, tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto tra i benefici ed i costi globali connessi all'intera vita dell'opera in modo da garantire la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative nonché il pieno rispetto delle normative di settore.

La progettazione dovrà tenere conto, altresì, delle norme di cui al Testo coordinato dell'allegato I del DM 3 agosto 2015 - Codice di prevenzione incendi.

VINCOLI EDILIZI – URBANISTICI

L'intervento in oggetto ricade in zona omogenea "B10" Residenziali centrali miste a destinazioni direzionali- commerciali e "F24" Attrezzature civili di carattere urbano.

4 **OBIETTIVI DI PROGETTO – Criteri valutazione 1 e 2 fase**

Il complesso "Galleria Mazzini", vasto praticamente quanto un intero isolato, ha percorsi pedonali coperti su cui si affacciano numerosi negozi, studi professionali, uffici privati e pubblici, tra cui la sede di ARCA Sud Salento.

È in questo complesso che insiste la "Galleria Mazzini", il cui progetto di riqualificazione si intende affidare mediante concorso di progettazione in due fasi di cui all'art. 46 D. Lgs. 36/2023, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa ricercando idee brillanti e innovative per il rinnovamento e la valorizzazione dello spazio.

Oggi la "Galleria Mazzini" mostra tutti i segni dell'età e la sua connotazione "aperta" non garantisce adeguata sicurezza, soprattutto per un uso improprio degli spazi, se non addirittura a causa di atti vandalici, che spesso ne hanno alterato la sua normale conservazione.

Pertanto, gli obiettivi che le soluzioni progettuali dovranno conseguire sono:

1. Chiusura della Galleria mediante vetrate antisfondamento, in modo da garantire adeguata protezione durante le ore di chiusura di negozi e uffici;
2. Conseguentemente, realizzazione di adeguata aereazione forzata;
3. Realizzazione impianto antincendio, comprensivo della cartellonistica sulla base della normativa vigente;
4. Rifacimento della pavimentazione e trattamento dei marmi dei pilastri;
5. Rimozione dei tralicci in acciaio e rifacimento dei lucernai;
6. Realizzazione di nuovo sistema di illuminazione e dell'impianto elettrico;
7. Inserimento elementi di arredo.

La proposta progettuale dovrà, inoltre, prevedere una possibile soluzione per il collegamento pedonale diretto dalla Galleria Mazzini alla Piazza Mazzini, oggi separato da sede viaria. La soluzione NON dovrà contenere alcuno studio e/o proposta sulla circolazione veicolare alternativa.

Le proposte progettuali devono riservare una particolare attenzione agli aspetti tecnologici e impiantistici, soprattutto all'innovazione e alla sostenibilità energetica, perché i relativi contenuti saranno rilevanti in fase di valutazione.

4.1 Criteri di valutazione 1° fase – Rif. Disciplinare di Gara - § 4.6) Procedura e criteri di valutazione per la 1° fase

n	Descrizione	Punteggio
1	Qualità estetica ed architettonica della soluzione progettuale e del suo inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico	30
2	Rispondenza della proposta agli obiettivi definiti dal DIP	20
3	Utilizzo materiali naturali e tradizionali, innovazione tecnologica e costruttiva	15
4	Sostenibilità energetica	20
5	Flessibilità e adattabilità della proposta	15

4.2 Criteri di valutazione 2° fase – Rif. Disciplinare di Gara - § 5.6) Procedura e criteri di valutazione per la 2° fase

n	Descrizione	Punteggio
1	Qualità estetica ed architettonica della soluzione progettuale e del suo inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico	30
2	Attendibilità della quantificazione economica dei lavori	20
3	Utilizzo materiali naturali e tradizionali, innovazione tecnologica e costruttiva	15
4	Sostenibilità energetica	20
5	Flessibilità e adattabilità della proposta	15

5 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE E REQUISITI TECNICI

Le proposte progettuali concepite dai concorrenti, finalizzate all'obiettivo che intende raggiungere l'Amministrazione, dovranno:

- migliorare la funzionalità sociale dell'area, concependo la galleria come un luogo ideale per l'aggregazione e l'inclusione, versatile e funzionale alle esigenze di tutte le categorie sociali, soprattutto famiglie e bambini, e come spazio polifunzionale per accogliere manifestazioni culturali;
- rispettare ed adempiere alle disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;

- migliorare la fruibilità degli spazi, soprattutto in termini di abbattimento delle barriere architettoniche, rendendoli facilmente accessibili a tutti, specificatamente alle persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- impiegare adeguate tecnologie in materia di risparmio energetico;
- favorire la semplicità degli interventi di manutenzione e pulizia tanto sull'immobile quanto sugli impianti a servizio dello stesso;
- adottare soluzioni tecniche conformi alle norme ambientali.

6 NORME TECNICHE

Per la redazione della progettazione di cui al presente DIP dovranno essere osservati i riferimenti normativi e le norme tecniche di settore. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, quelle in materia di lavori pubblici, le Norme Tecniche per le Costruzioni, le disposizioni inerenti all'edilizia e l'urbanistica, le normative di sicurezza sui luoghi di lavoro, quanto disciplina gli impianti tecnologici e il risparmio energetico, le normative di prevenzione incendi, le norme in materia ambientale.

Resta inteso che qualora dovessero sopravvenire nuovi riferimenti normativi o modifiche/integrazioni successive alle disposizioni vigenti alla data di pubblicazione del presente bando, questi dovranno essere recepiti nella loro totalità, indipendentemente dallo stato di avanzamento del progetto.

A livello nazionale:

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36. – Codice dei Contratti Pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici (di seguito, il "Codice");
- L'allegato I.13 D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 ed il Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016;
- R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537;
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per gli articoli ancora in vigore»;
- Norme tecniche per le costruzioni decreto ministeriale 17 gennaio 2018;
- DECRETO 12 aprile 2019 - Modifiche al decreto 3 agosto 2015, recante l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139,
- Testo coordinato dell'allegato I del DM 3 agosto 2015 - Codice di prevenzione incendi.

A livello regionale:

- LEGGE REGIONALE 5 luglio 2019, n. 28 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio) e alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)";

- REGOLAMENTO REGIONALE 22 agosto 2006, n. 13 “Misure urgenti per il contenimento dell’inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”.

A livello comunale:

- P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 1983.

Norme in materia di tutela dell’ambiente:

- D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 "Nome in materiale ambientale";
- Applicabilità dei Criteri Ambientali Minimi - Altri CAM Applicabili In Italia, l’efficacia dei CAM è stata assicurata grazie all’art. 18 della L. 221/2015 e, successivamente, all’art. 34 recante “Criteri di sostenibilità energetica e ambientale” del D.Lgs. 50/2016 “Codice degli appalti” (modificato dal D.Lgs 56/2017), che ne hanno reso obbligatoria l’applicazione da parte di tutte le stazioni appaltanti;
- D.M. 11.10.2017 - "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" per quanto applicabile”;
- D.M. 23.06.2022 - "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”.

Abbattimento barriere architettoniche:

- D.P.R. 503 del 24 luglio 1996 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”.

7 STIMA SOMMARIA DELLE OPERE E FONTI DI FINANZIAMENTO

La stima sommaria relativa agli interventi necessari, indica gli importi delle varie tipologie di lavori, individuati mediante l'utilizzo di costi unitari applicati alle quantità lavorate.

Di seguito si riporta tabella con stima relativa alla tipologia di lavori identificati ai sensi del D.M. 17/06/2016.

Tipologia lavori	Importo (stima) (€)	Identificazione opere	
		D.M. 17/06/2016	I.143/49
Edilizia	539.600,00 €	E.20	I/c
Edilizia	40.720,00 €	E.19	I/c
Strutture	30.540,00 €	S.04	I/f
Impianti	81.440,00 €	IA.01	III/a
Impianti	81.440,00 €	IA.02	III/b
Impianti	71.260,00 €	IA.03	III/c

8 QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

	A- IMPORTO LAVORI	
A1	Lavori (corpo, misura, ecc)	€ 830 000,00
A2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 15 000,00
	TOTALE LAVORI	€ 845 000,00
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	IVA al 10% su A	€ 84 500,00
B2	Incentivo al RUP 2% di A	€ 16 900,00
B3	Spese tecniche (Rilievi, PFTE e PE, DL, CSP, CSE, CRE)	€ 184 222,02
B4	Spese per acquisizione pareri e per indennità e contributi dovuti ad enti	€ 5 000,00
B5	INARCASSA 4% su B3	€ 7 368,88
B6	IVA al 22% su B3+B5	€ 42 150,00
B7	Imprevisti IVA compresa	€ 14 859,10
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 355 000,00
	TOTALE INTERVENTO	€ 1 200 000,00
		€ 1 200 000,00

9 FASI E TEMPI DELLA PROGETTAZIONE

Oggetto del presente Concorso di progettazione è l'acquisizione, dopo l'espletamento della seconda fase, di un progetto con livello di approfondimento pari a quello di un "Progetto di fattibilità tecnica ed economica", con la conseguente individuazione del soggetto vincitore a cui, previo reperimento delle risorse economiche necessarie, affidare, con procedura negoziata senza bando, le fasi successive della progettazione e della direzione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 36/2023 la progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo **due livelli** di successivi approfondimenti tecnici: progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto esecutivo.

L'espletamento delle prestazioni dei suddetti livelli di progettazione e degli altri servizi di ingegneria e architettura (coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione), avverrà ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 36/2023.

L'allegato I.7 definisce i contenuti dei due livelli di progettazione e stabilisce il contenuto minimo del quadro delle necessità e del documento di indirizzo della progettazione che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti devono predisporre.

Il compenso professionale, determinato in conformità al D.M. 17 giugno 2016, come da calcolo analitico allegato, risulta così sinteticamente articolato al netto di oneri previdenziali ed I.V.A.

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi CP+S
b.I) Progetto di Fattibilità Tecnico Economica – Rif. Art. 2 Allegato I.13 D.Lgs. 36/2023 (ex Progetto Preliminare)	€ 16.015,64
b.II) Progetto di Fattibilità Tecnico Economica – Rif. Art. 2 Allegato I.13 D.Lgs. 36/2023 (ex Progetto Definitivo)	€ 50.619,54
b.III) Progetto Esecutiva	€ 44.592,16
c.I) Esecuzione lavori	€ 72.994,68
Corrispettivi professionali prestazioni normali comprensivi di spese (Tav. Z-2 e art. 5 del DM 17/06/2016)	€ 184.222,02 +
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)	€ 0,00 =
Totale netto oneri complessivi relativi ai servizi	€ 184.222,02 -
Ribasso di aggiudicazione (0,0000%)	0,00 =
Totale ribassato	184.222,02 +
Contributo INARCASSA (4%)	€ 7.368,88 =
Imponibile IVA	€ 191.590,90 +
IVA (22%)	€ 42.150,00 =
Totale lordo oneri complessivi relativi ai servizi	€ 233.740,90

Il *Progetto di Fattibilità Tecnico Economica* dovrà essere redatto dal vincitore entro 45 giorni naturali consecutivi di calendario dalla data dell'affidamento.

10 DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

La Stazione appaltante fornisce ai concorrenti i seguenti documenti, finalizzati ad una conoscenza più approfondita dell'oggetto del concorso:

1. Pianta dello stato di fatto della "Galleria Mazzini";
2. Pianta dello stato di fatto - piano primo - della copertura della "Galleria";
3. Prospetti e sezioni;
4. Documentazione fotografica ("Documentazione fotografica");
5. Fac-simile testata;
6. Calcolo degli onorari ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 relativo alle successive fasi di progettazione relative alla proposta progettuale vincitrice ("Calcolo onorari ai sensi del D.M. 17 giugno 2016").

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(Arch. Marcella Marcuccio)