



COMUNE DI BARLETTA
SETTORE PIANI E PROGRAMMI URBANI
CORSO CAVOUR N.1 - BARLETTA

DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale

LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.1 – Recupero funzionale dell'immobile ex convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri"

"EX CONVENTO SANT'ANDREA"
BARLETTA

- STUDIO DI FATTIBILITA' -

Stazione Appaltante:
Comune di Barletta

Sindaco:
Cosimo Damiano CANNITO

PROGETTO:
Ing. Ernesto BERNARDINI

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Michele Saglioni

ALLEGATO 01
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

DATA: MAGGIO 2021

CENTRO PILOTA DI INNOVAZIONE "ATELIER D'ARTE E MESTIERI"

1. Contenuto dell'intervento

L'intervento prevede il recupero di un grande contenitore, di proprietà comunale, compreso i locali a piano terra che attualmente di proprietà privata e sui quali l'Amministrazione Comunale intende acquisirli mediante espropriazione, anche ai sensi dell'art.1,co.2, del DPR 327/2001 o acquisizione con accordo di cessione volontaria art.45 dpr 327/2001 (art.21 LR 3/2005 e s.m.), anche in funzione della necessità di eseguire i necessari lavori di consolidamento dell'immobile, programmati da tempo. Allo stato attuale, pertanto, l'Amministrazione è determinata a conseguire la disponibilità dei locali prima dell'avvio del progetto. L'immobile è stato individuato nel complesso conventuale di Sant'Andrea, con rifunzionalizzazione dello stesso quale centro pilota di innovazione per la rivitalizzazione del centro storico.

L'immobile è situato nel Borgo Marinaro ed è prossimo al Teatro all'aperto di cui all'intervento n. 2 del progetto generale denominato "LA SFIDA DEL BORGO".

L'intervento prevede la costituzione di un centro servizi, con sede legale ed operativa presso lo stesso immobile, che opererà nei seguenti settori:

- a. gestione dell'immobile in maniera unitaria, garantendo sicurezza, servizi generali, pulizia, ecc.;
- b. creazione dell'Atelier di Arte e Mestieri, favorendo l'insediamento nel centro di circa 15 laboratori artigianali e d'arte legati da un lato alle tradizioni culturali ed artistiche locali (ad esempio, laboratori di ceramica, ferro battuto, pietre, legno); dall'altro alle attività teatrali e di spettacoli di qualità (ad esempio, scenografie, costumi, ecc.) che si intendono potenziare con l'iniziativa dell'intervento n.2;
- c. creazione dell'Osservatorio Turistico finalizzato all'attivazione di strategie innovative nell'ambito delle attività e delle manifestazioni turistiche con il coinvolgimento di soggetti privati operanti nel sistema ricettivo, delle organizzazioni turistiche e culturali pubbliche e private locali ed extralocali, con l'attivazione di iniziative produttive e di servizi nel centro storico connesse con il turismo, e realizzando attività di studio e di monitoraggio dei flussi turistici e dell'organizzazione del sistema turistico e culturale locale;
- d. attività formative e promozionali legate alle iniziative di cui alle lettere b e c, orientate prevalentemente ai giovani disoccupati ed alle donne, privilegiando le azioni in favore della pari opportunità;
- e. organizzazione di seminari, tavole rotonde, dibattiti connessi con le tematiche di intervento su indicate, aperti alla popolazione locale

Inoltre, nell'immobile è previsto l'insediamento anche della costituenda Fondazione per la gestione del sistema teatrale cittadino.

Sotto il profilo gestionale, l'Amministrazione Comunale promuoverà una società mista pubblico-privato, tramite procedure pubbliche concorsuali.

2. Attività pianificate

L'intervento si articola nelle seguenti attività:

- a. Recupero funzionale dell'immobile, ex-convento Sant'Andrea, tramite:
- consolidamento delle strutture portanti di tipo murario;
 - ripristino della originaria configurazione del Chiostro;
 - realizzazione degli impianti elettrico, idrico-fognante, di riscaldamento, antincendio, antintrusione;
 - opere di finitura e completamento.

L'immobile in oggetto risale al 1500 e negli anni è stato utilizzato con varie destinazioni di cui l'ultima come carcere; da molti anni è in pressoché totale stato di abbandono.

Si rinvia ai precedenti studi e progetti eseguiti in passato per le notizie storiche e lo stato di conservazione dell'immobile e sul progetto di consolidamento statico.

Ai fini della presente proposta rileva l'elevato stato di degrado non solo dell'immobile ma anche del tessuto urbano circostante, sottratto agli usi pubblici sia del verde di via San Cataldo, perché transennato per motivi di pubblica e privata incolumità), che della mobilità su via Sant'Andrea, perché ostacolata da due contrafforti di sostegno dell'ex Convento.

Lo stesso si articola su più livelli e sviluppa una volumetria complessiva di circa 13.700 mc, una superficie lorda coperta dei tre livelli principali, oltre piano soppalco a piano terra e sottotetto, di circa 4.640 di superficie oltre al Chiostro di circa 500 mq così articolati:

Piano terra	770 mq
soppalco	770 mq
primo	880 mq
secondo	870 mq
sottotetto e copertura	870 mq
chiostro	<u>480 mq</u>
	4.640 mq

Considerato il progressivo deterioramento dell'immobile oramai inagibile da parecchi anni con presidi statici fissi (contrafforti) su via Sant'Andrea che lascia libero un piccolo spazio inidoneo all'attraversamento dei soggetti diversamente abili, nonché foriero di degrado e fenomeni di inciviltà.

Il costo complessivo dell'intervento è pari a € 16.611.840, comprensivo di spese generali ed IVA, avendo assunto un costo base parametrico per il recupero dell'immobile di € 2.000/mq.

- b. attrezzamento ed arredi degli spazi di servizio comuni

L'attrezzamento e l'arredo concernono solo gli spazi comuni ed in particolare, gli ambienti destinati a servizi generali siti al secondo piano, gli spazi polifunzionali, il Chiostro.

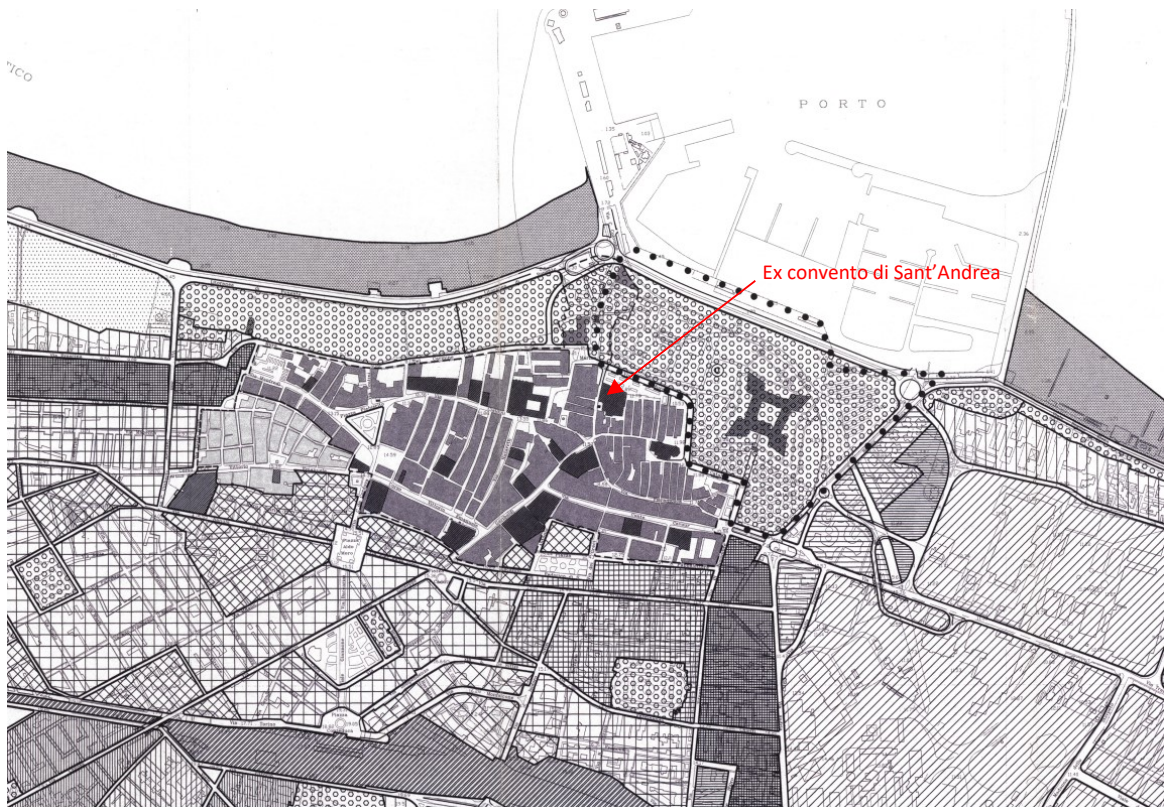
Le attrezzature previste consistono in: sistema informatico con server centrale e stazioni di lavoro in rete, fotocopiatori, fax, videoregistratori, lavagne luminose, diaproiettori, ecc..

Gli arredi consistono in: posti lavoro per uffici, scaffalature, archivi, sistemi di sedute mobili per gli spazi polifunzionali e per il Chiostro, complementi vari di arredo.

Il costo dell'intervento è pari a € 1.500.000, oltre IVA.

3. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade nella zona A (centro storico) del vigente PRG che ha censito, quale Urbanizzazione Secondaria l'Attrezzatura Religiosa (AR) US AR 12, l'omonima chiesa di Sant'Andrea estesa per 786 mq, risultando l'intero complesso (Chiesa ed ex Convento) disciplinati dall'art.2.24 delle NTA.



La disciplina urbanistica richiamata dalla zonizzazione è l'art.2.24 degli edifici tutelati:

ART. 2.24 - ZONA "B" -- EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

1. Nelle zone edificate sono sottoposti a tutela gli edifici di riconosciuto valore o architettonico (ARC) o ambientale (AMB), individuati nell'elaborato D.2 .
2. Negli edifici sottoposti a tutela architettonica (ARC) sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:
 - manutenzione ordinaria e/o straordinaria, autorizzata;
 - restauro conservativo.
3. Negli edifici sottoposti a tutela ambientale (AMB) sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:
 - opere interne (DIA)
 - manutenzione ordinaria e/o straordinaria, autorizzata;
 - ristrutturazione edilizia parziale, che non porti modificazioni nei prospetti dell'edificio
4. I relativi progetti (con idonea documentazione grafica e fotografica) sono sottoposti all'esame dell'UTC integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile esperto nel settore del restauro architettonico, che relaziona per iscritto.
5. Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo n.490/1999 (già ln 1089/1939) o di edifici d'interesse ambientale, tutelati (singolarmente o in insiemi) a norma del titolo II dello stesso D.vo 490/1999 (già ln 1497/1939), il Comune deve chiedere, nel primo caso, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali AAAS) e, nel secondo caso, attivare la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art.151 del D.vo 490/1999 (già art.7 della legge 1497/39).

4. Tempi di realizzazione

L'intervento complessivo sarà realizzato in circa 36 mesi a partire dall'approvazione del progetto esecutivo, stimato complessivamente in 4 anni dall'ammissione a finanziamento.

Si riporta qui di seguito lo schema del cronoprogramma di attuazione dell'intervento, con individuazione delle tempistiche previste per le diverse attività individuate.

- Affidamento incarico di verifica della valutazione della sicurezza e della progettazione (<i>bando, gara, contratto</i>);	90 giorni
- Redazione e approvazione della valutazione della sicurezza;	75 giorni
- Redazione e approvazione progetto definitivo;	60 giorni
- Redazione e approvazione progetto definitivo;	30 giorni
- Determinazione a contrarre (con approvazione bando), pubblicazione bando lavori;	30 giorni
- Presentazione delle offerte;	45 giorni
- Espletamento gara, aggiudicazione definitiva;	120 giorni

- Contratto – inizio dei lavori;	15 giorni
- ESECUZIONE DEI LAVORI;	800 - 900 giorni
- Ultimazione dei lavori e collaudo;	90 giorni

Totale max 1.455 giorni circa 4 anni

Articolazione presunta della spesa:

1^ anno: spese progettazione esecutiva: 1.408.309,49 oltre Contr.ed IVA : **€ 1.786.863,08**

spese generali: rilievi, accertamenti indagini	€ 100.000,00
spese per attività tecnico amministrative	€ 226.432,00 (Iva 22% compresa)
spese commissioni giudicatrici	€ 170.497,00
spese per pubblicità	<u>€ 10.000,00</u>
TOTALE	€ 2.293.792,08

2^ anno: Lavori anticip. 20% + 1^ stato avanz. € 1.856.000 + € 9.280.000 x 0,3 - 1.856.000/3= € 4.021.333,34

€ 402.133,33 IVA

Totale 2^ anno € 4.423.466,67

3^ anno : 2^ stato di avanzamento € 9.280.000 x 0,3 - 1.856.000/3= € 2.165.333,33

€ 216.533,33 IVA

Totale 3^ anno € 2.381.866,66

4^ anno: 3^ stata di avanzamento € 9.280.000 x 0,3 - 1.856.000/3= € 2.165.333,33

€ 216.533,33 IVA

Stato finale: € 9.280.000 x 10%= € 928.000,00

€ 92.800,00 IVA

Totale 4^ anno € 3.402.666,66

Totale Lavori € 9.280.000,00 + 10% IVA **€ 10.208.000,00**

Altre somme 4^ anno : € 16.611.840,00 - € 2.293.792,08 - € 10.208.000,00 = € 4.110.047,92 per pagamento direzione lavori, incentivi, arredi, spese collaudo etc.

TOT 4^ anno € 4.110.047,92+ € 3.402.666,67 = € 7.512.714,59.

Riepilogo:

1^ anno: € 2.293.792,08;

2^ anno: € 4.423.466,67;

3^ anno: € 2.381.866,66;

4^ anno: € 7.512.714,59

Tot. € 16.611.840,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Via Sant'Andrea:



VIA SAN CATALDO



