



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.4 – Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella palazzina area ENI (Lotto A)

"EX DEPOSITO OLI MINERALI"

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 sociale culturale – area spettacoli e/o parcheggi di uso pubblico”

1. Contenuto dell'intervento

L'intervento prevede il recupero di un edificio, di proprietà ENI, che l'Amministrazione Comunale intende acquisire mediante espropriazione, o acquisire con accordo di cessione volontaria art.45 dpr 327/2001 (art.21 LR 3/2005 e s.m.), ovvero a seguito della procedura concertativa avviata con DGM n.163 del 18/10/2018 e n. 71 del 18/03/2020 secondaria, quest'ultima tesa a concordare l'urbanizzazione secondaria in sede di Messa In Sicurezza Permanente (MISP) del sito contaminato di Eni SpA in via Cafiero, esteso per circa 18.000 mq

Allo stato attuale, pertanto, l'Amministrazione è determinata a conseguire la disponibilità di questa unità immobiliare, denominato intervento n.4 del progetto “LA SFIDA DEL BORGO”, per intervenire con finanziamenti pubblici dopo la definizione e conclusione della MISP in fase di conclusione presso il Settore Bonifiche della Regione Puglia.

L'iniziativa si inquadra nella definizione urbanistica di tutte le aree, ancora private, comprese tra il Castello, le Mura di San Cataldo, l'edificato di via Cristoforo Colombo e via Cafiero, rappresentando un piccolo edificio a piano terra da mantenere e riconvertire al servizio dell'ampia area di uso pubblico per spettacoli, manifestazioni, concerti, etc., organizzandolo in un centro sociale culturale.

L'immobile è situato nel Borgo Marinaro ed è attiguo al previsto al Teatro all'aperto, di cui all'intervento n. 3 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 del realizzando nuovo parco del castello in maniera unitaria, garantendo anche sicurezza, servizi generali, pulizia, ecc.;
- b. attività di programmazione degli eventi nel parco del Castello e gestione dei relativi allestimenti ;
- c. creazione di servizi ai turisti;
- d. attività formative e promozionali legate alle iniziative di cui alle lettere a e b, 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

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 tramite:
- Ristrutturazione per convertire l'immobile all'uso previsto;
 - realizzazione degli impianti elettrico, idrico-fognante, di riscaldamento, antincendio, antintrusione;
 - opere di finitura e completamento.

L'immobile in oggetto risale alla metà del secolo scorso ed è stato utilizzato in funzione delle attività del deposito carburanti; con la dismissione avvenuta oltre una decina di anni fa è in pressoché totale stato di abbandono.

Ai fini della presente proposta rileva l'opportunità che questo ex complesso produttivo si integri nella visione complessiva della sistemazione dell'intera area fino al Castello.

L'edificio si articola su un unico livello e sviluppa una superficie coperta di circa 1.100 mq per una volumetria complessiva di circa 4000 mc, con superfici pertinenziali, interessando complessivamente circa 2.370 mq dei 18.000 mq complessivi.

Considerato lo stato di degrado il costo complessivo dell'intervento è pari a € 1.404.672 (€ 800/mq x 1.100 mq x 1,53 + € 30/mq x 1.270 mq x 1,53), comprensivo di spese generali ed IVA, avendo assunto un costo base parametrico per il recupero dell'immobile di € 800/mq ed € 30/mq per le pertinenze.

3. Inquadramento urbanistico

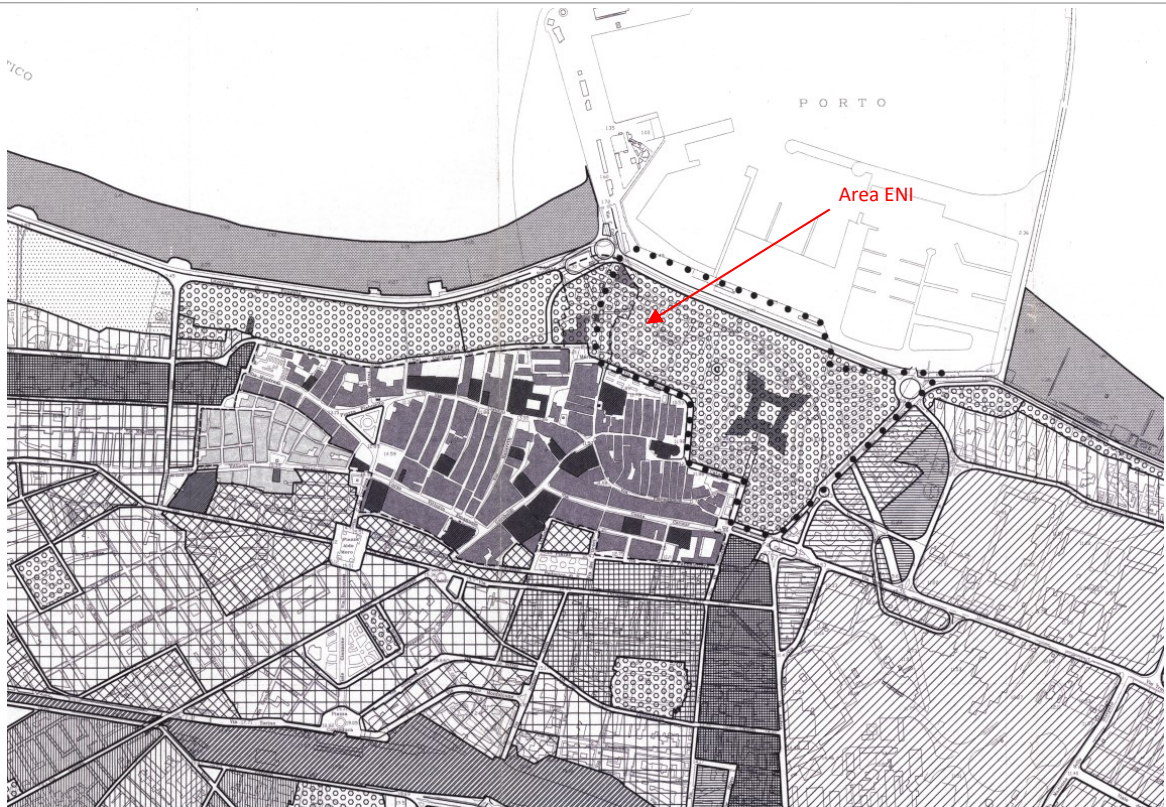
L'immobile ricade nella maglia US 27 destinata ad Urbanizzazioni Secondarie del vigente PRG e disciplinate dall'art.2.15 - delle NTA del vigente PRG che così recita:

ART. 2.15 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

1. Le aree per le urbanizzazioni secondarie nelle zone omogenee A,B e C, rientrano tra le aree di uso pubblico.

Già definite e classificate, sono state proporzionate secondo i seguenti standards (minimi):

- *aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,50 mq/abitante;*
- *aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: 2,00 mq /abitante;*
- *aree per parchi e giochi: 9,00 mq/abitante;*
- *aree per parcheggi di zona: 2,50 mq/abitante; per il totale minimo di 18,00 mq/abitante*



4. Tempi di realizzazione

L'intervento complessivo sarà realizzato in circa 8 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>); | 30 giorni |
| – Redazione e approvazione della valutazione della sicurezza; | 15 giorni |
| – Redazione e approvazione progetto esecutivo; | 15 giorni |
| – Determinazione a contrarre (con approvazione bando), pubblicazione bando lavori; | 15 giorni |
| – Presentazione delle offerte; | 45 giorni |
| – Espletamento gara, aggiudicazione definitiva; | 45 giorni |

| | |
|--------------------------------------|------------|
| - Contratto – inizio dei lavori; | 15 giorni |
| - ESECUZIONE DEI LAVORI; | 150 giorni |
| - Ultimazione dei lavori e collaudo; | 30 giorni |

Totale max 365 giorni circa 1 anno

Articolazione presunta della spesa:

1^ anno: spese progettazione esecutiva: **145.106,57** oltre Contr.ed IVA : **€ 184.111,21**

Restante spesa 1^ anno : € 1.404.672 – € 184.111,21= € 1.220.560,79

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

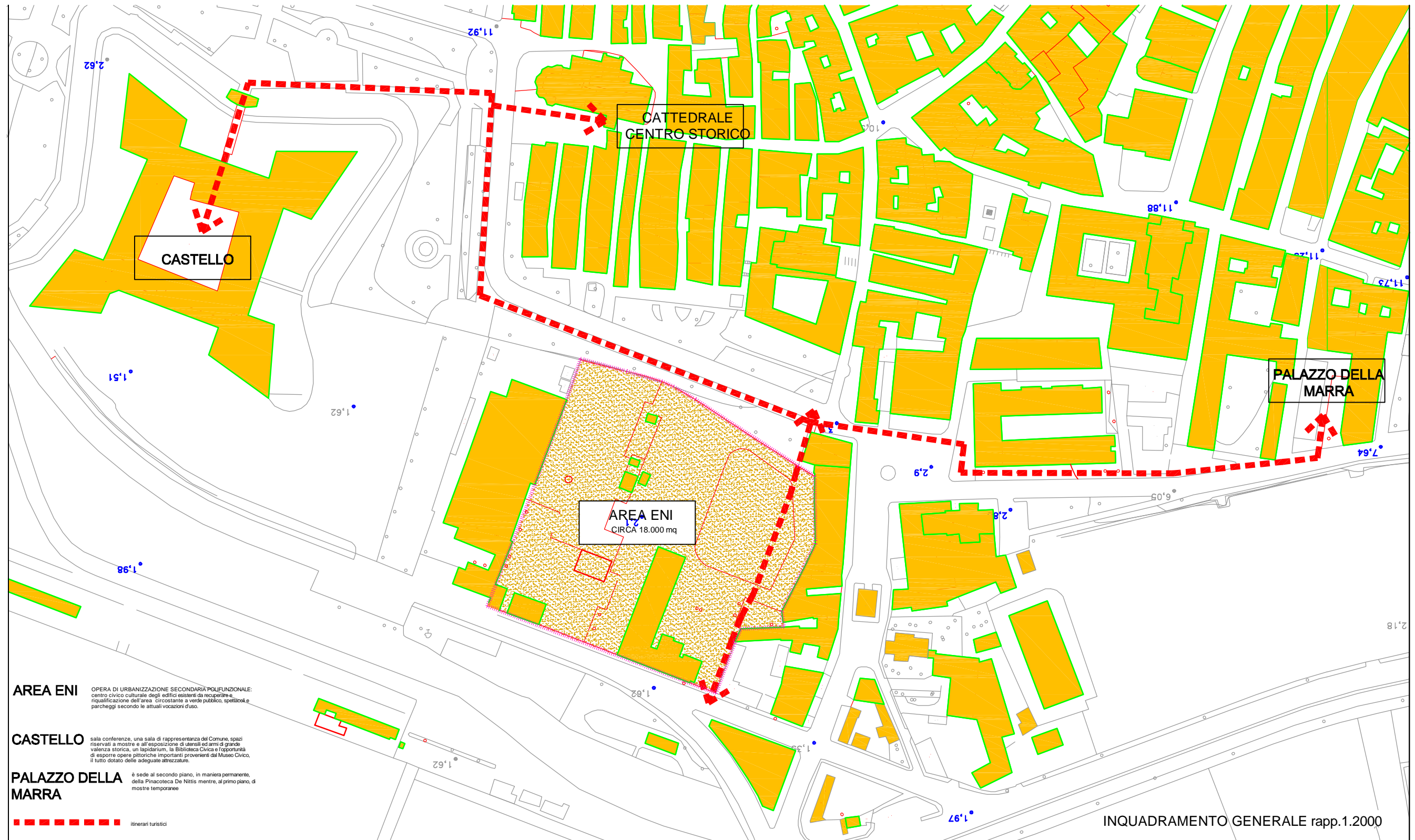
Vista da Via San Cataldo:

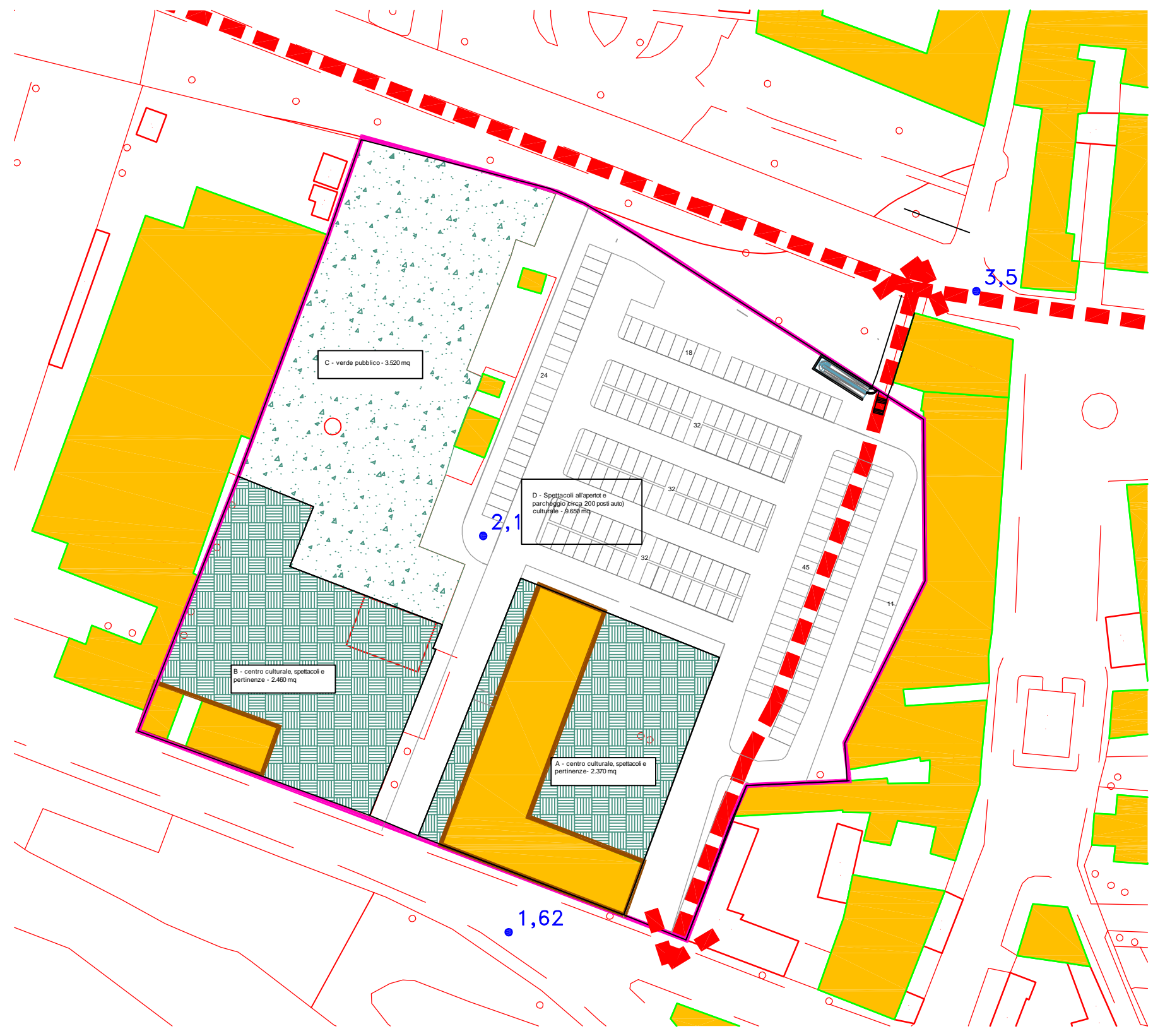


Vista da via Cafiero









C - verde pubblico - 3.520 mq

D - Spettacoli all'aperto e parcheggio circa 200 posti auto culturale - 9.659 mq

B - centro culturale, spettacoli e pertinenze - 2.460 mq

A - centro culturale, spettacoli e pertinenze - 2.370 mq

2,1

3,5

1,62