

COMUNE DI MUCCIA

PROVINCIA di MACERATA

C.O.C. Piazzale Piccioni 62034 Muccia (MC) ufficiollpp@comune.muccia.mc.it Tel.0737 646135

Lottizzazione RALLE



APRILE 2021

Progettista:
Geom. Marco PICCIONI



PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA

REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO PLURIFAMILIARE

All.

A0

PREMESSA

La presente relazione delinea gli aspetti più significativi del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la "Realizzazione di Edifici Pubblici Residenziali Sociali in loc. Ralle del Comune di Muccia (MC)" nato dall'esigenza di realizzare n. 6 nuovi immobili destinati ad edilizia pubblica residenziale e sociale in n. 2 lotti di proprietà comunale in loc. Ralle. Tale progetto verrà finanziato dal DDPF n. 19/UPT del 21 aprile 2021 – Avviso per manifestazione di interesse per interventi di edilizia residenziale sociale nei territori danneggiati dai sismi 2016/2017. DELIBERA CIPE N. 127/2017 – D.M. 6.07.2020 - DGR n. 483 del 20.4.2021.

1. FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il Comune di Muccia in seguito agli eventi sismici dall'ottobre 2016, ha subito il danneggiamento della quasi totalità degli edifici sia di proprietà pubblica che privata, compresi gli edifici residenziali siti in Via Varano e in Vicolo dell'Arco (n. 6 appartamenti) gestiti, tramite convenzione dall'Erap.

In un percorso di ricostruzione particolarmente complesso e stazionario onde evitare o ridurre lo spopolamento del territorio già in atto, è una priorità assoluta concentrarsi sulla ricostruzione o riparazione degli immobili residenziali, al fine di consentire nel più breve tempo possibile il ritorno per numerosi cittadini alle normali condizioni di vita.

Basti pensare che il Comune di Muccia, con il 78,57% è al primo posto nell'elenco dei Comuni più colpiti, in considerazione del rapporto tra la popolazione assistita e la popolazione residente, tanto che sono presenti n. 164 soluzioni abitative emergenziali (n. 143 nel capoluogo e n. 21 nelle frazioni) che ospitano circa 340 persone.

Muovendosi in quest'ottica, l'Amministrazione Comunale ha ottenuto un finanziamento da parte dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione di Macerata per la realizzazione, su un lotto di proprietà in Loc. Ralle, di due unità abitative residenziali, sfruttando parte del potenziale edificatorio previsto in sito.

Inoltre il DDPF n. 19/UPT del 21 aprile 2021 - DELIBERA CIPE N. 127/2017 – D.M. 6.07.2020 - DGR n. 483 del 20.4.2021 ha previsto l'assegnazione di contributi per interventi di edilizia residenziale sociale nei territori danneggiati dai sismi 2016/2017.

In base a quanto sopra e in virtù del bando regionale precitato, si è concretizzata la necessità di procedere con la redazione del presente studio di fattibilità per la

realizzazione di n. 6 nuovi immobili destinati ad edilizia pubblica residenziale e sociale in n. 2 lotti di proprietà comunale in loc. Ralle.



2. STATO DI FATTO

La Località Ralle è stata interessata da una variante allo strumento urbanistico vigente per il completamento del 2° stralcio della Lottizzazione Ralle.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di n. 6 nuovi immobili destinati ad edilizia pubblica residenziale e sociale in n. 2 lotti di proprietà comunale in loc. Ralle.

In particolare verranno realizzati nella Lottizzazione Ralle, in via Muzio, n. 4 edifici nel lotto 4 e n. 2 edifici nel lotto 5; specificando che a completamento della capacità edificatoria del

lotto 5 verranno realizzate due unità immobiliari finanziate con fondi dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione, come meglio identificato nell'elaborato A1.

Le nuove unità immobiliari di edilizia pubblica residenziale e sociale presenteranno i seguenti requisiti:

- locazione permanente con canone sociale;
- caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE, e garantendo, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015, una prestazione energetica dell'immobile pari alla classe di efficienza A4;
- messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento in quanto trattasi di nuova costruzione;
- innalzamento dei livelli di qualità dell'abitare per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza utile e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di auto sostenibilità;
- contribuire all'incremento della qualità urbana del contesto.

A partire dal 1° Gennaio 2021 tutti gli edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni importanti dovranno essere a fabbisogno di energia quasi zero (**NZEB – Near Zero Energy Building**). L'obiettivo di tale operazione è quello di aumentare l'efficienza energetica grazie anche alle fonti energetiche rinnovabili, ovvero di sfruttare nel miglior modo possibile l'energia necessaria alla vita di un edificio, sia pubblico che privato.

Coniugare elevatissimi standard energetici e budget di spesa tipico dell'edilizia sociale, senza extra-costi rispetto ai massimali di finanziamento, rappresenta il principale obiettivo progettuale.

In particolare l'involucro degli edifici è ottimizzato per assicurare elevata inerzia termica e alte prestazioni di isolamento termo-acustico, attraverso pareti stratificate, eliminazione totale dei ponti termici ed infissi a taglio termico basso-emissivi. Il dimensionamento degli impianti e delle fonti rinnovabili è ottimizzato per garantire il massimo beneficio agli utenti, e presenta sinergie tra sistemi di riscaldamento, produzione di energia elettrica e quelli destinati all'acqua calda sanitaria, attraverso un assetto variabile al variare delle stagioni.

Il progetto inoltre riesce a soddisfare pienamente la normativa sull'edilizia sostenibile della Regione Marche (Legge Regionale 14/2008) e più specificamente il sistema di certificazione energetica e ambientale degli edifici basato sul Protocollo ITACA Marche, di tipo volontario, con particolare attenzione riguardo ai materiali e i prodotti da costruzione impiegati, certificando la loro rinnovabilità, riciclabilità o provenienza da riciclo, la certificazione e la vicinanza della loro produzione rispetto al cantiere per ridurre i carichi ambientali.

In base a quanto sopra e al fine di ridurre il disagio abitativo e promuovere la qualità dell'abitare, le unità immobiliari da realizzare sono progettate per incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la qualità di vita dei residenti, come di seguito specificato:

- realizzazione di un'area a verde attrezzato adiacente gli alloggi di edilizia pubblica residenziale e sociale, ripristino della permeabilità dei suoli delle aree da attrezzare, realizzazione di un sistema di aree verdi e spazi gioco in grado di garantire una permeabilità superiore alla situazione esistente (interventi che verranno finanziati con altro contributo o con fondi propri);
- superamento delle barriere architettoniche delle aree esterne e realizzazione di percorsi pedonali sicuri e senza traffico veicolare (interventi che verranno finanziati con altro contributo o con fondi propri);
- interventi previsti negli edifici residenziali per il superamento delle barriere architettoniche, il confort acustico, la riduzione dei consumi idrici e dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (innovazioni tecnologiche volte all'auto sostenibilità).

Inoltre gli edifici da realizzare rispettano i limiti di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata stabiliti dalla Regione Marche come da documento in allegato.

4. ILLUSTRAZIONE DELLE MOTIVAZIONI DELLA SCELTA TECNICA

La scelta tecnica riportata nel presente progetto è frutto di una serie di considerazioni e valutazioni espletate in loco dalle quali non sono scaturite particolari complessità di esecuzione o problematiche di rilievo.

5. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

La realizzazione dell'opera in oggetto non presenta particolari difficoltà né dal punto di vista tecnico né dal punto di vista delle autorizzazioni.

6. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dall'esecuzione dei lavori previsti dal presente progetto sono di proprietà comunale.

7. FINANZIAMENTO DELL'OPERA

L'opera sarà finanziata con fondi del DDPF n. 19/UPT del 21 aprile 2021 – Avviso per manifestazione di interesse per interventi di edilizia residenziale sociale nei territori danneggiati dai sismi 2016/2017. DELIBERA CIPE N. 127/2017 – D.M. 6.07.2020 - DGR n. 483 del 20.4.2021.

8. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Nel presente paragrafo viene riportato, in ordine cronologico, l'elenco degli adempimenti burocratico/amministrativi necessari per dare attuazione all'intervento in oggetto:

- approvazione progetto definitivo: 01/10/2021
- approvazione progetto esecutivo: 01/01/2022
- indizione delle procedure di gara: 01/02/2022
- aggiudicazione/affidamento dei lavori: 01/05/2022
- stipulazione del contratto: 01/07/2022
- consegna dei lavori: 01/08/2022
- fine dei lavori: 01/08/2024

8. QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Il costo totale dell'intervento è pari ad euro €. **1.540.871,92** suddiviso come di seguito indicato tra somme a base d'asta e somme a disposizione dell'amministrazione:

		Q.T.E. Progetto
A1.	Lavori	1.165.000,00 €
a1.1	Opere edili, strutturali, impiantistiche	1.130.050,00 €
A2.	Oneri delle sicurezza	34.950,00 €
a2.1	Oneri sicurezza (3%)	34.950,00 €
	Sommano oneri sicurezza	34.950,00 €
	A. IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI	1.165.000,00 €
	Importo da assoggettare a ribasso d'asta	1.130.050,00 €
	B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE	
B01.	Spese tecniche progettazione architettonica, strutturale impiantistica, coord. della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (Progettazione Definitiva ed Esecutiva), D.L., contabilità, collaudo, certificazione energetica e accatastamento	118.425,00 €
B02.	Spese per relazione geologica compresi oneri previdenziali	8.000,00 €
B03.	Spese per accertamenti e indagini	12.000,00 €
B04.	Contributo previdenziale CNPAIA 4% (B01)	4.737,00 €
B05.	Imprevisti (compresa IVA)	61.414,28 €
B06.	Contributo ex art. 113 c.2 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (2%)	23.300,00 €
B07.	IVA lavori (10% di A1)	116.500,00 €
B08.	IVA spese generali (22% di B01+B02+B03+B04)	31.495,64 €
	Sommano (I.V.A.)	147.995,64 €
	Importo complessivo Somme a Disposizione	375.871,92 €
	IMPORTO COMPLESSIVO DI PROGETTO (A+B)	1.540.871,92 €

Muccia li, 28.04.2021

ALLEGATO "E"

Q.T.E.	REGIONE MARCHE Servizio Governo del Territorio, Mobilità ed Infrastrutture P.F. Edilizia Privata, Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale
S/N	Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica EDILIZIA SOVVENZIONATA NUOVE COSTRUZIONI

INFORMAZIONI INERENTI LA COMPILAZIONE DEL QTE	
FASI	barrare la riga corrispondente
PROGETTO PRELIMINARE	<input checked="" type="checkbox"/>
PROGETTO DEFINITIVO	<input type="checkbox"/>
PROGETTO ESECUTIVO	<input type="checkbox"/>
AGGIUDICAZIONE	<input type="checkbox"/>
STATO FINALE	<input type="checkbox"/>
COLLAUDO	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

Q1	LOCALIZZAZIONE
PROVINCIA MACERATA	COMUNE MUCCIA
LOCALITA'/VIA	Località Ralle - Via Muzio

Q2	DATI DI PROGETTO
LEGGE	PROGRAMMA
ENTE ATTUATORE DELL'INTERVENTO	
PERMESSO A COSTRUIRE	n. del
COSTO TOTALE (comprensivo di IVA)	

Q3	DATI DI FINANZIAMENTO		
PROVVEDIMENTO N.	DEL	IMPORTO CONCESSO (€)	LEGGE

Q4 DATI METRICI E PARAMETRICI DI PROGETTO				
SUP. ALLOGGI	Fino a 65,00 mq	Da 65,01 a 75,00 mq	Da 75,01 a 95,00 mq	TOTALE
DATI METRICI				
n. alloggi	0	0	6	6
Su (sup. utile)	0	0	85,00	510
Snr pertinenza alloggio (a)	0	0	38,00	228
Snr organismo abitativo (b)				0
Snr totale (a+b)	(Sup. mass. Ammiss. \leq 45% Su)			228
Sp (sup. parcheggi)	(Sup. mass. Ammiss. \leq 45% Su)			210
Sc (sup. complessiva)	Su + 60% (Snr tot + Sp) =			772,8

Q4bis DATI METRICI E PARAMETRICI A COLLAUDO APPROVATO				
SUP. ALLOGGI	Fino a 65,00 mq	Da 65,01 a 75,00 mq	Da 75,01 a 95,00 mq	TOTALE
DATI METRICI				
n. alloggi				
Su (sup. utile)				
Snr pertinenza alloggio (a)				
Snr organismo abitativo (b)				
Snr totale (a+b)	(Sup. mass. Ammiss. \leq 45% Su)			
Sp (sup. parcheggi)	(Sup. mass. Ammiss. \leq 45% Su)			
Sc (sup. complessiva)	Su + 60% (Snr tot + Sp) =			

Q5 DATI PROCEDURALI E TEMPI				
DATI CONTRATT.	Aggiudicazione (data)	Inizio lavori (data)	Fine lavori (data)	Collaudo (data)
FASI				
di progetto				
eventuali variazioni				
eventuali variazioni				

Q6		LIMITI DI COSTO MASSIMI PER LA NUOVA COSTRUZIONE		
		COSTO TOTALE INTERVENTO (CTN) MAX		€/mq 1.400,00
		CTN AGGIORNATO (ISTAT del 17,17 %)		€/mq 1.640,38
MAGGIORAZIONI DEL CTN	<input type="checkbox"/>	Su (media) ≤ 65 mq	(5%)	€/mq
	<input type="checkbox"/>	Su (media) ≤ 75 mq	(2%)	€/mq
	<input type="checkbox"/>	Bioedilizia/Risparmio energetico p = 1 (Protocollo ITACA Sintetico)	(3,5%)	€/mq
	<input type="checkbox"/>	Bioedilizia/Risparmio energetico 1 > p ≤ 2 (Protocollo ITACA Sintetico)	(7%)	€/mq
	<input type="checkbox"/>	Bioedilizia/Risparmio energetico p > 2 (Protocollo ITACA Sintetico)	(10,5%)	€/mq 172,24
		COSTO TOTALE INTERVENTO (CTN) MAX CON MAGGIORAZIONI		€/mq 1.812,62

Q7		QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO			
Fase	C.T.N. (€)	Iva (€)	CTN + Iva (€)	Verifica massimali CTN/Sc (€/mq)	Provvedimento di approvazione
Progetto preliminare	€ 1.400.792,66	140.079,27 €	€ 1.540.871,92	€ 1.812,62	n..... del
Progetto definitivo					n..... del
Progetto esecutivo					n..... del
Aggiudicazione					n..... del
Finale					n..... del
Collaudo					n..... del
.....					n..... del
.....					n..... del
.....					n..... del



LEGENDA

	Superficie fondiaria/ max. edificabilità		Ambito 1° stralcio Lottizzazione Ralle
	Verde Pubblico		Ambito di variante
	Parcheggio Pubblico		Ambito Piano Attuativo
	Viabilità di progetto		Ambito zona Verde Privato
	Viabilità esistente		Fosso di guardia
			Linea idrica interrata intercomunale
			Ambito Zona Verde Privato
			Immobile esistente

ESSENZE VEGETALI PRESENTI			ESSENZE VEGETALI DI NUOVO IMPIANTO		

COMUNE DI MUCCIA
 PROVINCIA di MACERATA

C.O.C. Piazzale Piccioni 62034 Muccia (MC) ufficiolpp@comune.muccia.mc.it Tel.0737 646135

Lottizzazione RALLE



APRILE 2021

Progettista:
 Geom. Marco PICCIONI

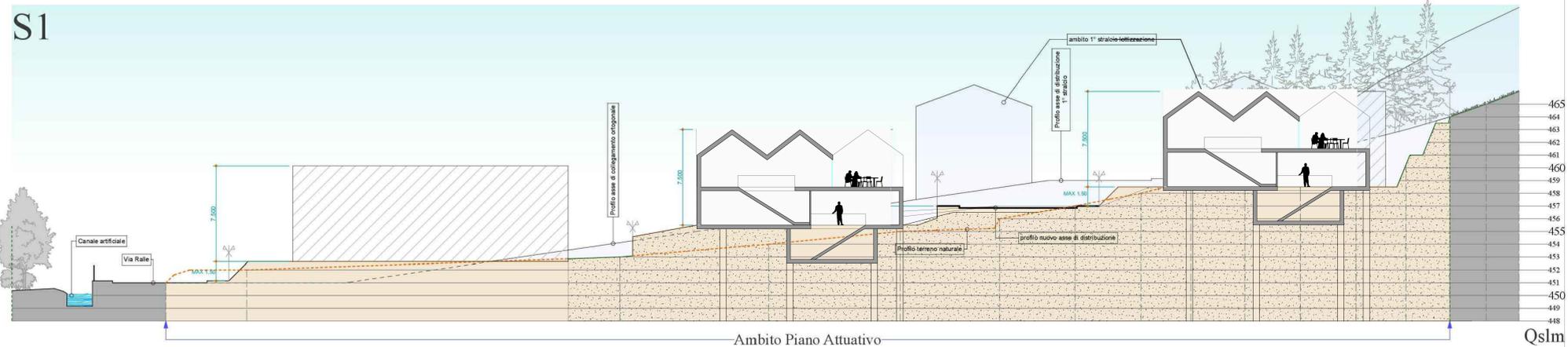


PROGETTO PRELIMINARE

MASTERPLAN - SEZIONE Nord-Sud

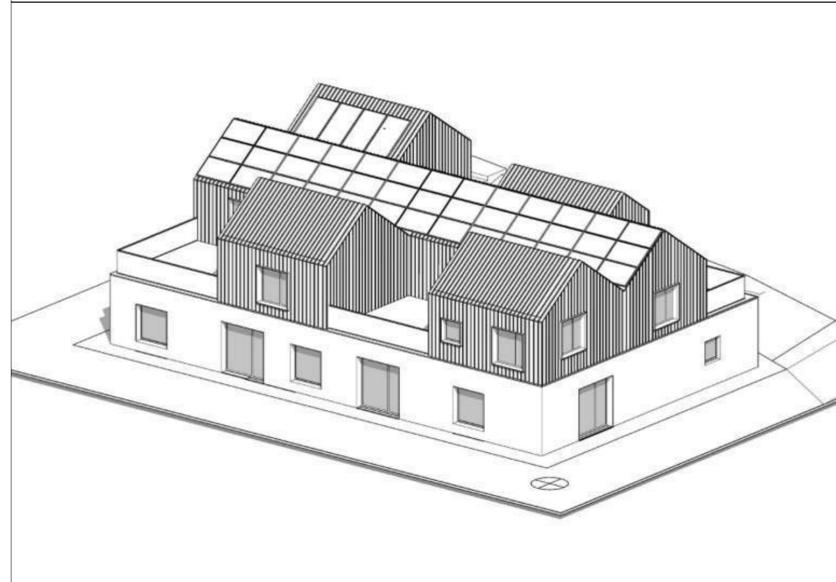
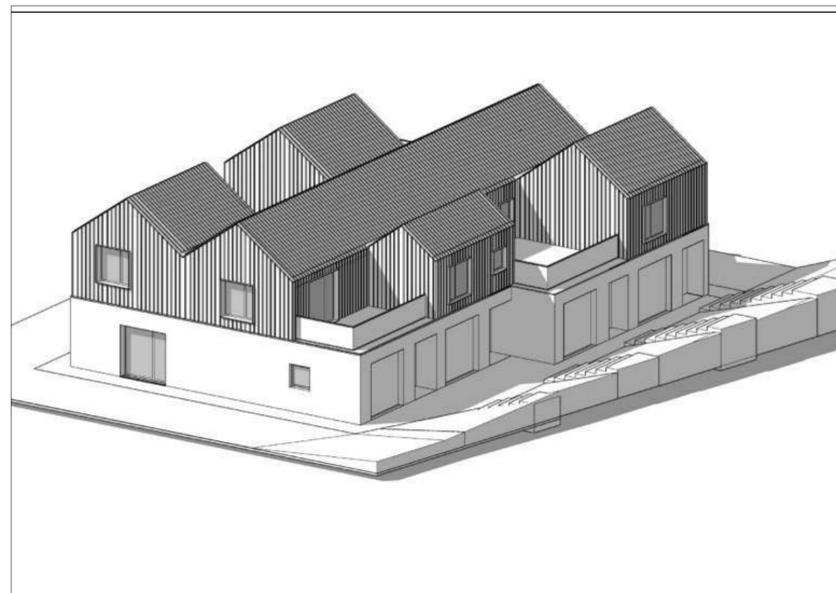
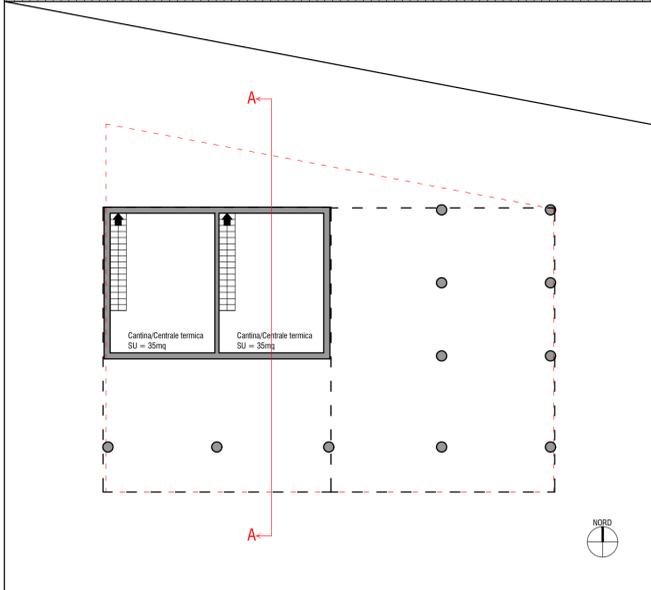
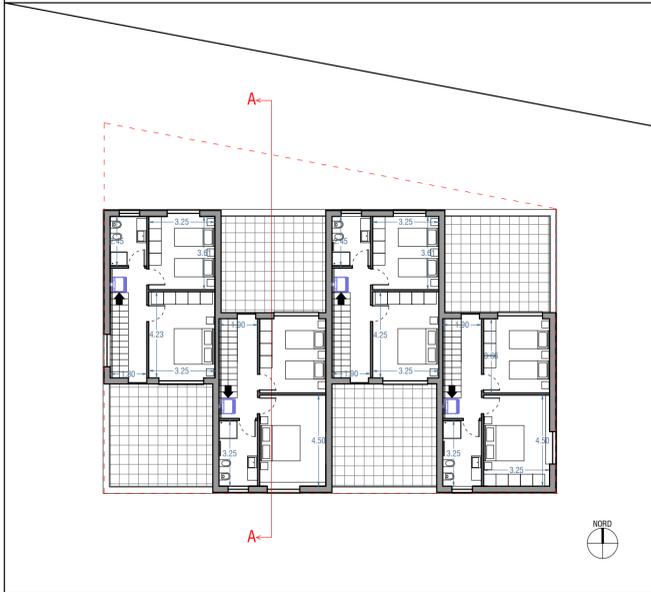
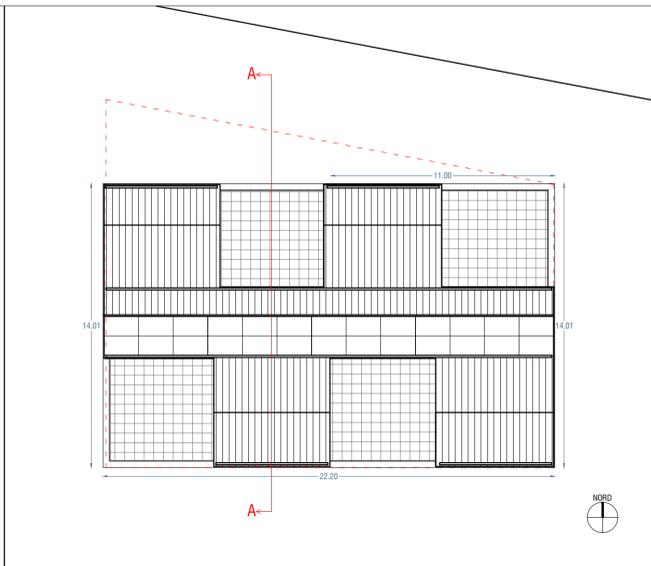
REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO PLURIFAMILIARE

All.
A1



Ambito Piano Attuativo

Qslm



COMUNE DI MUCCIA
 PROVINCIA di MACERATA

C.O.C. Piazzale Piccioni 62034 Muccia (MC) ufficiollpp@comune.muccia.mc.it Tel.0737 646135

Lottizzazione RALLE



APRILE 2021
 Progettista:
 Geom. Marco PICCIONI



PIANTE - FOTOINSERIMENTI

REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO PLURIFAMILIARE

PROGETTO PRELIMINARE

All.
A2