



COMUNE DI SINISCOLA

PROVINCIA DI NUORO

Via Roma n. 125 – 08029 Siniscola

AREA TECNICA

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, GESTIONE DEL TERRITORIO,
AMBIENTE, DEMANIO, PATRIMONIO E GESTIONE DEL PORTO**

Tel. 0784/870838 – 870868 - fax 0784/878300

CAPITOLATO TECNICO APPALTO DI SERVIZI SOTTO SOGLIA COMUNITARIA (ART. 35 D.LGS 18.04.2016 n. 50)

Procedura aperta art. 3, comma 1 lettera sss) e art. 60 D.LGS 18.04.2016 n. 50 e criterio di aggiudicazione: offerta migliore prezzo art. 95 comma 4 D.LGS 18.04.2016 n. 50

SERVIZIO TECNICO RELATIVO ALL' "INCARICO PROFESSIONALE DI URBANISTICA ED ARCHITETTURA PAESAGGISTICA PER LA REDAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE E PER LA VERIFICA DI COERENZA AL P.P.R. DEL PIANO DEL CENTRO STORICO DI SINISCOLA" - Servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria, anche integrata; servizi attinenti all'urbanistica e alla paesaggistica. c.p.v. n. 71410000-5 "Servizi di urbanistica" e n. 71420000-8 "Servizi di architettura paesaggistica", 71356400-2 "Servizi di pianificazione tecnica", 71400000-2 "Servizi di urbanistica e architettura paesaggistica". **CIG [814547529D]**

1. OGGETTO DELL'APPALTO E IMPORTO A BASE DI GARA

1.1 Oggetto dell'appalto

Servizio tecnico relativo a incarico professionale di urbanistica ed architettura paesaggistica per la redazione del Piano Integrato di Riqualificazione (PIR) del centro storico di Siniscola ai sensi dell'Art.4 della L.R. n. 29/1998 e di verifica del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) di Siniscola ai sensi dell'Art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.

1.2 Prestazioni oggetto dell'appalto

L'avviso riguarda un appalto pubblico di Servizi (per maggiori dettagli vedasi il disciplinare di gara) e in particolare:

- Redazione del Piano Integrato di Riqualificazione (P.I.R.) del Centro Storico del Comune di Siniscola finalizzato al recupero della qualità urbana e dell'accessibilità, in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati e i piani settore vigenti. L'obiettivo è la riqualificazione del centro storico attraverso un progetto condiviso e partecipato, partendo dalla riorganizzazione e rivitalizzazione della qualità urbana e produttiva secondo una visione sistemica di interventi sugli spazi pubblici posti all'intero territorio comunale. Il percorso di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione del centro storico di Siniscola è un'esigenza e un obiettivo per il Comune e per i cittadini, per poter disporre di un luogo centrale attrattivo vivibile e vissuto, intorno al quale poter sviluppare una rete distributiva di attività e servizi, di ristorazione e di intrattenimento, capace di offrire cultura, svago e ritrovo in ambienti confortevoli che rispondano alle esigenze ed idee di chi dovrà vivere in questi spazi con l'obiettivo, non ultimo, di rivitalizzare l'economia locale. Dovranno essere predisposte opportune analisi per approfondire lo stato attuale e la condizione urbana dei principali ambiti degradati e identificare gli eventuali processi di trasformazione degli stessi orientato anche a stabilire le priorità d'intervento. Tale attività dovrà ricondurre a un disegno sistematico e unitario di rigenerazione dello spazio urbano secondo una ridistribuzione correlata alle esigenze funzionali e insediative di cittadini residenti e ospiti in modo da attivare un processo di ricucitura all'interno del centro storico e stimolare interventi futuri in continuità con il processo di rivitalizzazione. Il Piano Integrato mediante interventi incentrati sulla fruibilità e sull'accessibilità dei luoghi dovrà progettare servizi e infrastrutture in grado di riorganizzare l'assetto urbano e risanare l'ambiente sotto il profilo della qualità architettonica e paesaggistica, trasformando gli ambiti degradati in luoghi di vitalità sociale.

Per raggiungere tale obiettivo occorre predisporre:

- la verifica di coerenza ai sensi dell'Art. 52 del vigente piano particolareggiato con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- il riordino delle conoscenze attraverso la completa lettura del nucleo storico sotto il profilo urbanistico, storico ed evolutivo, edilizio, tipologico e paesaggistico comprese le relazioni con resto del tessuto urbano ed il territorio;
- l'analisi dello stato di fatto del piano particolareggiato vigente e il suo stato di attuazione e i vincoli esistenti;
- l'esplicitazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione del centro storico in coerenza con i principi e disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e relative NTA e la proposta di linee di sviluppo coerenti;
- la previsione di azioni finalizzate al contrasto e recupero del fenomeno del 'non – finito' edilizio;

Gli obiettivi che il progetto dovrà perseguire sono quindi:

- migliorare la qualità urbana e la vitalità del Centro storico;
 - utilizzare la presenza di attività commerciali e di somministrazione come strumento di promozione e occasione di visita a Siniscola;
 - motivare residenti e turisti a vivere il territorio comunale di Siniscola.
-
- Partecipazione agli incontri con la cittadinanza, i portatori d'interesse, gli operatori economici, le associazioni di categoria, le associazioni culturali, gli ordini professionali, le organizzazioni sindacali e le altre parti sociali nella redazione del Piano integrato di riqualificazione;
 - Organizzazione laboratori partecipativi "Living Lab Siniscola", al fine di discutere le strategie di rigenerazione, i punti di forza e debolezza del centro storico e le linee di azione e di promuovere proposte condivise che garantiscano risposte alle esigenze dei cittadini;
 - Partecipazione agli incontri con i soggetti istituzionali (Provincia, Consorzi, Enti vari e Assessorati Regione Sardegna etc.);
 - Supporto per l'esame delle osservazioni (formulazione di pareri scritti in sede di istruttoria da parte degli uffici);
 - Elaborazione delle relazioni, documenti integrativi e in generale elaborati grafici di recepimento dei pareri e delle osservazioni pervenute durante le procedure di consultazione inerenti al Piano integrato di riqualificazione nonché tutti gli ulteriori atti e/o documenti previsti dalla legge, richiesti dagli enti coinvolti e necessari per giungere alla definitiva approvazione del Piano ed alla sua entrata in vigore;

2. ELABORATI PROGETTUALI MINIMI RICHIESTI

Si riportano gli elaborati minimi richiesti per la verifica di cui all'Art. 52 delle NTA del PPR e per il Piano Integrato di Riqualificazione (PIR) ai sensi dell'Art.4 della L.R. n 29/1998, a titolo non esaustivo, gli stessi potranno subire variazioni, integrazioni o modifiche per numero e tipologia a seguito di cambiamenti normativi, mutate direttive regionali o nazionali senza che nulla in più possa essere preteso dai professionisti:

2.1 Elaborati del Piano integrato di riqualificazione e di integrazione del piano particolareggiato del centro storico

Le analisi riferite al Piano si suddividono in un'analisi dello stato di fatto e in quelle di progetto

Stato attuale

Andranno censite tutte le informazioni territoriali relative allo stato di fatto affinché, nell'ambito del complessivo riordino delle conoscenze, si possa avere un quadro conoscitivo il più possibile aderente alla realtà dei luoghi.

Dovranno essere predisposti i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa contenente la completa lettura del nucleo storico sotto il profilo urbanistico, storico ed evolutivo, edilizio e tipologico, comprese le relazioni con il resto del tessuto urbano ed il territorio; la relazione conterrà l'individuazione degli elementi e delle caratteristiche identitarie del centro storico di Siniscola e la sua perimetrazione; la trattazione esplicherà inoltre le metodologie e le fonti utilizzate per l'analisi in oggetto (ivi compresi gli studi relativi all'elaborazione del precedente Piano Particolareggiato);

A corredo degli elaborati descritti verranno predisposti:

- inquadramenti territoriali del centro storico di Siniscola in relazione alle principali infrastrutture e direttrici di sviluppo;
- carta dello stato di conservazione che rappresenti il grado di integrità, alterazione e leggibilità del patrimonio edilizio;
- carta dei pieni e vuoti urbani, con indicazione delle aree libere derivanti da demolizioni e corti o spazi recintati legati a tipologie edilizie individuate suscettibili di riqualificazione e uso come spazi pubblici;
- carta delle destinazioni d'uso al fine di costruire il quadro degli utilizzi attuali, compatibili e non;
- carta delle destinazioni d'uso dei piani terra fine di fornire la sintesi delle attività attuali, compatibili e non, anche ai fini della definizione delle azioni funzionali alla riqualificazione del centro storico a diretto contatto con gli spazi pubblici;
- abaco tipologico: abaco dei tipi edilizi, abaco degli elementi tipologici ai fini dell'individuazione dei caratteri ricorrenti meritevoli di conservazione;

Stato di progetto

In coerenza con quanto emerso dall'analisi dello stato attuale e dall'analisi storica e nel rispetto dei principi e disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e relative NTA, il Piano esplicherà gli obiettivi di tutela e valorizzazione del centro storico, di salvaguardia dei caratteri costruttivi ed insediativi, proponendo linee di sviluppo coerenti. Dovranno essere predisposti i seguenti elaborati:

- elaborati cartografici con la perimetrazione del centro storico, revisione delle schede tecniche delle singole unità edilizie, indagini ed elaborati e necessari per la verifica di cui di cui all'Art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR;
- Piano Integrato di Riqualificazione (PIR) che ha come obiettivo generale la riorganizzazione e rivitalizzazione della qualità urbana e produttiva del centro storico di Siniscola secondo una visione sistemica di interventi sugli spazi pubblici posti sull'intero territorio comunale ; il progetto dovrà individuare, descrivere ed interpretare le problematiche sociali, urbanistiche e commerciali che determinano e influenzano il contesto di intervento per poi realizzare una serie di azioni integrate di diversa natura (SCHEDE ATTIVITA'), di iniziativa pubblica e privata, rispondenti ad un disegno sistematico ed unitario di rigenerazione dello spazio urbano; la rigenerazione è correlata alle esigenze funzionali e insediative di cittadini residenti e ospiti e dovrà attivare un processo di ricucitura all'interno del centro storico e stimolare interventi futuri ; tutti gli interventi saranno funzionali al miglioramento delle condizioni di vivibilità del contesto cittadino, nonché dell'offerta commerciale, culturale e turistica.

Il PIR sarà costituito da :

- relazione che descriva il progetto di riorganizzazione e rivitalizzazione, gli obiettivi del piano, il sistema di interventi integrati messi in atto, le azioni proposte per il centro storico sia per gli edifici che per gli spazi pubblici indicando, anche in relazione agli usi, alle caratteristiche dello spazio urbano e allo stato di attuazione del precedente Piano, gli interventi prioritari;
- relazione tecnica contenente la normativa generale e le disposizioni del piano a fini del perseguimento degli obiettivi;
- SCHEDE ATTIVITÀ indicanti le azioni integrate di piano, di diversa natura e tipologia, che concorrono all'obiettivo generale di riorganizzazione e rivitalizzazione dello spazio urbano; le schede attività definiranno i contenuti dei diversi interventi che costituiranno il PIR; si dovrà tenere conto delle risultanze di quanto emergerà dalle attività partecipative in cui sarà coinvolta la cittadinanza (percorso partecipativo e questionario on-line);

Ogni Scheda attività sarà composta da:

1. Titolo dell'intervento
2. Tipologia di intervento

3. Aree di intervento

4. Descrizione intervento

5. Attore principale

6. Soggetti da coinvolgere

- cartografia d'insieme degli spazi pubblici contenente il progetto degli spazi pubblici comprese le aree libere derivanti da demolizioni e corti o spazi recintati legati a tipologie edilizie individuate suscettibili di riqualificazione e uso come spazi pubblici; eventuali fasce di rispetto inedificabili;

- carta degli usi con particolare riguardo alla previsione di usi compatibili con il centro storico, così come rilevato dallo studio e in conformità alle disposizioni delle NTA del PPR, per la localizzazione di servizi nel centro storico: attività commerciali di vendita al dettaglio, studi professionali, ricettività diffusa etc.

- elaborati progettuali in scala non inferiore a 1:500: relativi alle schede attività dei profili regolatori e sezioni urbane rappresentanti lo stato di fatto e lo stato di progetto delle quinte urbane con evidenziazione degli interventi e degli allineamenti previsti;

- relazione relativa agli interventi di gestione, contrasto e recupero del fenomeno del 'non – finito' edilizio;

3. RESTITUZIONE DEGLI ELABORATI

Tutti gli elaborati grafici e relazionali saranno prodotti in formato cartaceo in numero di copie necessarie a garantire il soddisfacimento dei bisogni dell'amministrazione e degli Enti terzi (numero minimo di copie 3, l'amministrazione si riserva qualora necessario richiedere ulteriori copie senza che nulla possa essere preteso dai professionisti) e in formato digitale (restituzioni in formato pdf, dwg, dxf, shp file, ecc.).

I progetti su supporto GIS, soprattutto le legende, dovranno essere redatti secondo le direttive regionali affinché possano essere inseriti all'interno del SITR secondo gli standard emanati.

I file saranno restituiti all'Ente in formato non protetto. Tutta la documentazione diventerà di proprietà dell'Ente il quale ne diviene a seguito dell'approvazione unica proprietaria di diritto.

4. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI E PRESCRIZIONI CONTRATTUALI

4.1 Termine di esecuzione delle prestazioni e penali per ritardi

Le prestazioni in appalto dovranno essere completate nel rispetto della tempistica riportata nello schema di contratto e precisamente:

L'incarico avrà decorrenza dalla data di stipula del contratto e si considererà concluso all'atto della pubblicazione sul BURAS del provvedimento di approvazione definitiva di cui artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. e di approvazione da parte del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna centrale della RAS ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 28/98. Nel dettaglio i tempi di esecuzione della prestazione saranno definiti nel contratto stipulato con l'aggiudicatario, tenendo fede comunque alle seguenti fasi, salvo migliore offerta di riduzione dei tempi espressa in sede di gara:

FASE 1 - riordino delle conoscenze: 150 (centocinquanta) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di stipula del contratto, da effettuare secondo i contenuti e le prescrizioni di cui alle indicazioni operative per la redazione del piano integrato messe a disposizione dalla Regione Autonoma della Sardegna e reperibili all'indirizzo URL <http://www.sardegнатerritorio.it>;

FASE 2 - verifica di coerenza, ai sensi dell'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico di Siniscola con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale: 100 (cento) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna all'Amministrazione degli elaborati di riordino di cui alla fase 1;

FASE 3 - consegna degli elaborati relativi al Piano Integrato per il centro storico (PIR): 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna all'Amministrazione degli elaborati relativi alla verifica di cui alla fase 2;

FASE 4 - trasmissione all'Amministrazione delle eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'amministrazione a seguito dell'istruttoria dei progetti: 50 (cinquanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di adeguamento inviata dall'Amministrazione;

FASE 5 - A seguito della prima adozione dello strumento di programmazione urbanistica da parte del Consiglio Comunale e relativa pubblicazione: esame osservazioni pervenute, formulazione del parere per ognuna delle stesse e trasmissione degli atti all'Amministrazione: 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento delle osservazioni pervenute, finalizzati all'adozione definitiva.

FASE 6 - Adeguamento del progetto di Piano alle eventuali osservazioni formulate dalla RAS /UTP, associazioni di categoria in sede di verifica: 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di adeguamento alle prescrizioni inviata dalle Amministrazioni e soggetti coinvolti.

FASE 7 - Adeguamento del progetto di Piano alle eventuali ulteriori osservazioni formulate dalle Amministrazioni terze e soggetti coinvolti: 45 (quarantacinque) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di adeguamento dei progetti alle ulteriori osservazioni inviato dall'Amministrazione con successiva approvazione e pubblicazione sul BURAS.

L'aggiudicatario, al fine di informare costantemente l'amministrazione dell'andamento del servizio, a cadenza almeno mensile, dovrà presentare una relazione anche in forma reportistica, riportante le dovute indicazioni e notizie del grado di progressione delle attività, le eventuali criticità e le determinazioni/suggerimenti del gruppo di lavoro per superarle. La mancata presentazione delle relazioni in questione non consentirà di procedere nei pagamenti del corrispettivo.

In caso di ritardo sulle scadenze sia nelle fasi intermedie che in quella conclusiva per cause imputabili al soggetto incaricato dell'appalto, sarà applicata una penale giornaliera pari allo 0,5 ‰ (0,5 per mille) dell'importo di affidamento del servizio per ogni giorno di ritardo. L'applicazione della penale avverrà decurtando il relativo importo calcolato, dalla rata di liquidazione immediatamente successiva al verificarsi del ritardo, previa trattenuta diretta e senza necessità di preventiva contestazione.

Sono fatte salve maggiori penalità:

In caso di mancato rispetto della tempistica contrattualizzata laddove il ribasso percentuale con riferimento al tempo superi il 20% la penale verrà duplicata per ogni giorno di ritardo. Laddove il ribasso percentuale con riferimento al tempo superi il 30% la penale verrà triplicata per ogni giorno di ritardo.

Qualora la penale da applicarsi raggiunga il limite massimo del 10% l'amministrazione potrà risolvere il contratto.

4.2 Finanziamento e pagamenti

L'appalto è finanziato con fondi Comunali.

I pagamenti del corrispettivo saranno effettuati nel seguente modo e previo accertamento di regolarità, da parte del RUP, della presentazione dei report mensili, della documentazione ed elaborati presentati, trasmissione di fattura elettronica e verifica della regolarità contributiva/previdenziale del soggetto creditore:

- 15% del corrispettivo netto offerto, oltre cassa ed iva, alla positiva conclusione della FASE 1 (conclusione riordino delle conoscenze);
- 30% del corrispettivo netto offerto, oltre cassa ed iva, alla positiva conclusione della FASE 3 (consegna progetto PIR e della verifica di coerenza);
- 25% del corrispettivo netto offerto, oltre cassa ed iva, alla positiva conclusione della FASE 5 (adozione definitiva);
- 30% del corrispettivo netto offerto, oltre cassa ed iva, alla positiva conclusione della eventuale FASE 7 (pubblicazione sul BURAS e parere Servizio UTP Sardegna Centrale).

Per quanto attiene ai pagamenti, trova applicazione l'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari.

Il Responsabile del Procedimento

Il Responsabile dell'Area Tecnica
