



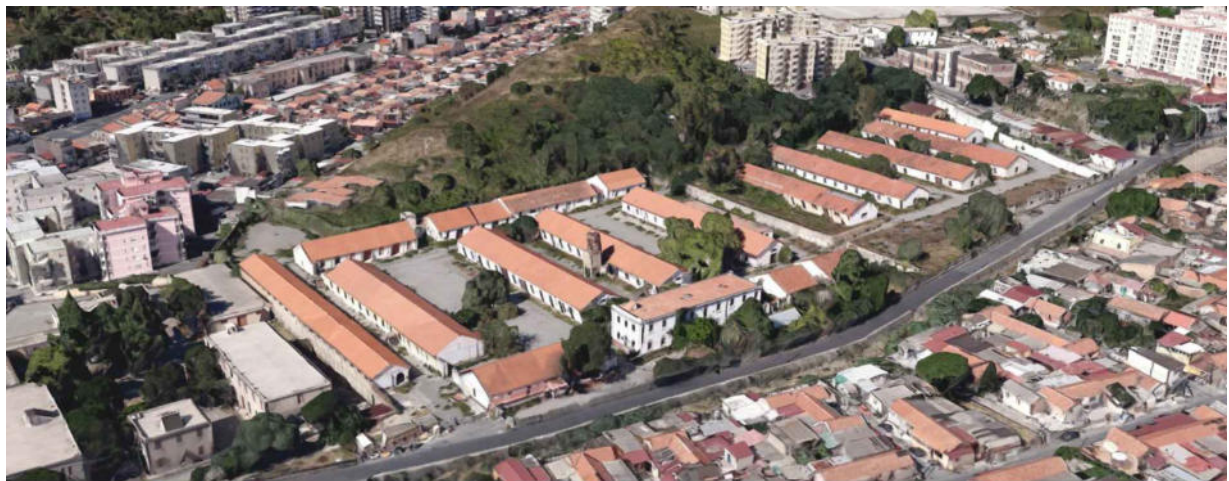
AGENZIA DEL DEMANIO

DIREZIONE REGIONALE SICILIA



OGGETTO

APPROFONDIMENTI TECNICI-AMMINISTRATIVI
PER LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ
DELL'OPERAZIONE DI RAZIONALIZZAZIONE PREVISTA
PER LA CASERMA MASOTTO DI MESSINA,
ALLIBRATA ALLA SCHEDA PATRIMONIALE MEB0214



R1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL TECNICO INCARICATO

ing. Domenico Massaro Cenere

via della Libertà, 34_90141 Palermo

tel. +39 091 730 86 25

e-mail d.massarocenere@gmail.com

pec domenico.massarocenere@ingpec.eu

IL COMMITTENTE

Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia

Piazza Marina - Salita Intendenza 2, 90133_Palermo

tel. +39 091 7495411 faxmail +39 06 50516067

e-mail dre.Sicilia@agenziademanio.it

pec dre_Sicilia@pce.agenziademanio.it

Palermo, li

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

INDICE

PREMESSA.....	2
OBIETTIVI DEL PROGETTO E CONTENUTI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	2
FINALITÀ DEL PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE	4
SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE OGGETTO DI STUDIO	8
STORIA E DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	10
ANALISI SPAZIALE E FUNZIONALE DELLA CASERMA MASOTTO.....	14
DEFINIZIONE DELLE ESIGENZE FUNZIONALI E SPAZIALI.....	18
IPOTESI DI RAZIONALIZZAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI.....	27
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO	30
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO	32
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE.....	35
INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI	36

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Domenico Massaro Cenere, iscritto all'albo professionale dell'ordine degli ingegneri della provincia di Agrigento al n.1659/A con studio a Palermo in via della Libertà n.34, in data 15.09.2017 (ID MEPA 235140) ha sottoscritto con l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia - un contratto per l'elaborazione degli approfondimenti tecnici-amministrativi per la valutazione della fattibilità dell'operazione di razionalizzazione prevista per la Caserma Masotto di Messina, allibrata alla scheda patrimoniale MEB0214, in affidamento al Ministero degli Interni. Il presente documento è stato elaborato in ottemperanza ai punti b), c), d), e), f) del Capitolato Tecnico allegato al contratto di affidamento del servizio.

OBIETTIVI DEL PROGETTO E CONTENUTI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In ottemperanza ai contenuti del Capitolato Tecnico che disciplina l'incarico affidato, il sottoscritto tecnico ha provveduto ad eseguire le seguenti attività:

- a) Produzione dei documenti ed elaborati indicati nell'Allegato 1- Check list, di cui all'elaborato *RO – Report sulla consistenza e sugli aspetti amministrativi con allegati*;
- b) Individuare particolari esigenze impiantistiche/distributive funzionali all'operatività delle Amministrazioni usuarie;
- c) Verificare la soddisfacibilità delle eventuali esigenze di cui al punto precedente.

Inoltre in relazione all'ipotesi di rifunzionalizzazione degli immobili in oggetto sono stati perseguiti i seguenti obiettivi:

- d) definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire nel rispetto delle indicazioni emergenti dall'ipotesi di rifunzionalizzazione;

e) evidenziare le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia e misure compensative dell'impatto territoriale e sociale e per le infrastrutture ed opere connesse, necessarie alla realizzazione;

f) redigere una relazione illustrativa che, secondo la tipologia, la categoria e la entità dell'intervento, si articola nei seguenti punti:

- descrizione dettagliata della soluzione selezionata;
- esposizione della fattibilità dell'intervento, documentata anche attraverso i risultati dello studio di prefattibilità ambientale, ed in particolare:
 - l'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati;
 - aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto anche in riferimento al quadro delle esigenze e dei bisogni da soddisfare; nel caso di opere puntuali, la relazione ne illustra le caratteristiche architettoniche;
 - accertamento in ordine alla disponibilità delle aree ed immobili da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione, ai prevedibili oneri;
 - accertamento della disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità dei relativi allacciamenti;
 - accertamento in ordine alle interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato, la proposta di soluzione ed i prevedibili oneri;
- indirizzi per la redazione del progetto definitivo;
- cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;
- indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

FINALITÀ DEL PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE

L'Agencia del Demanio svolge un'attività di razionalizzazione degli spazi, sia pubblici che privati in uso alle Pubbliche Amministrazioni, allo scopo di generare risparmi per lo Stato abbattendo i costi di gestione, la bolletta energetica e le locazioni passive. Con questo obiettivo, l'Agencia promuove, inoltre, il modello del *federal building* per concentrare gli uffici della P.A. in grandi immobili pubblici creando così "poli amministrativi" che possano garantire risparmi di gestione e servizi più efficienti ai cittadini. Inoltre, l'Agencia è impegnata nelle operazioni di ristrutturazione degli edifici, attraverso interventi di manutenzione, efficientamento energetico e adeguamento antisismico. L'obiettivo è di contribuire allo sviluppo del tessuto economico produttivo, sociale e culturale del Paese e di ridurre la spesa pubblica, massimizzando il valore dei beni e ottimizzando gli spazi utilizzati dalle amministrazioni pubbliche.

Ogni anno le Amministrazioni dello Stato comunicano all'Agencia del Demanio la previsione triennale dei propri fabbisogni allocativi, cioè degli spazi di cui necessitano per le loro funzioni istituzionali. Sulla base di queste comunicazioni, l'Agencia elabora i Piani di Razionalizzazione per l'utilizzo degli immobili, basati su un parametro dimensionale di occupazione compreso tra i 20-25 mq/addetto e i 12-20 mq/addetto, in caso di nuova o recente costruzione o di ristrutturazione integrale dell'immobile.

In quest'ambito di programmazione rientra il progetto di razionalizzazione degli spazi della Caserma Masotto, che una volta riqualificati potranno essere utilizzati da Enti che attualmente occupano immobili appartenenti a soggetti privati corrispondendo agli stessi canoni di locazione passiva che rappresentano un esoso esborso per le casse dello Stato.

Nel caso in esame sono stati individuati due diversi Enti che potrebbero occupare gli spazi esistenti: l'Arma dei Carabinieri e la Polizia di Stato.

I due corpi di pubblica sicurezza andrebbero ad occupare due distinte aree dell'attuale Caserma Masotto che per propria conformazione si presta molto bene a questa suddivisione, essa, infatti, è già di per sé organizzata in due distinti lotti, suddivisi da un muro di sostegno e collegati fra loro da due rampe che raccordano il salto di quota.

L'Arma dei Carabinieri trasferirebbe in quest'area tre diversi compendi:

- l'attuale Comando Stazione Gazzi che ha sede a Messina in via Trento;
- la Compagnia Messina Sud di Tremestieri;
- il Nucleo R.I.S. dislocato lungo la SS. 114 limitrofo alla Compagnia Messina SUD;

La Polizia di Stato trasferirebbe in quest'area:

- l'Autocentro di via Antonio Salandra;
- il Centro Recupero della Falcata.

Per maggiori dettagli si rimanda ai successivi paragrafi che descrivono in maniera più approfondita e puntuale lo stato dei luoghi e le ipotesi di rifunzionalizzazione degli spazi.

SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine di perseguire tutti gli obiettivi progettuali e assecondare le richieste del Committente sono state svolte una serie di attività, quali sopralluoghi, rilievi fotografici, ricerche documentali, incontri con i rappresentanti delle istituzioni, analisi ed elaborazioni progettuali.

Il contatto diretto con i tecnici dell'Agenzia del Demanio ed in particolare con il R.U.P. dott. Federico Citarda, ha agevolato il monitoraggio e l'espletamento delle attività, grazie anche ad uno scambio costante di informazioni e allo svolgimento di riunioni operative.

Per l'acquisizione della documentazione inerente l'immobile, lo scrivente si è relazionato più volte con l'XI Reparto Infrastrutture dell'Esercito Italiano con sede presso la Caserma Sole di Palermo, nonché con la sede distaccata di Messina presso la Caserma Geraci, i cui tecnici hanno garantito l'accesso a tutte le informazioni richieste e grazie alla cui fattiva collaborazione, sono state reperite preziose informazioni che hanno permesso di ricostruire la storia e l'evoluzione dell'immobile.

In occasione dei sopralluoghi svolti in data 4 ottobre e 29 novembre 2017, si è provveduto a realizzare un accurato report fotografico che racconta lo stato attuale dei luoghi, nonché a verificare a campione le misure e le informazioni riportate sui vari rilievi elaborati nel corso degli anni dai reparti logistici dell'Esercito Italiano.

In data 26.09.2017 è stata inoltrata via PEC al Comune di Messina la richiesta per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato successivamente rilasciato in data 03.10.2017 con protocollo 241999.

Per acquisire i titoli di proprietà del bene sono stati consultati gli archivi dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, dove sono stati reperiti svariati documenti tra i quali la scheda d'impianto, diversi verbali di dismissione e consegna che testimoniano il passaggio e la presa in carico del bene fra varie Amministrazioni dello Stato.

Le visure catastali e gli stralci di mappa sono stati estratti attraverso il sistema digitale Sister dell'Agenzia delle Entrate così come le ispezioni ipotecarie sono state eseguite on line accedendo al medesimo portale.

Le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari costituenti il complesso edilizio sono state ufficialmente richieste alla sede dell'Agenzia del Territorio di Messina, via PEC in data 13.10.2017, dopo un incontro informale avvenuto con gli stessi tecnici. Trattandosi, infatti, di immobili con destinazione particolare, secondo le

disposizioni in vigore (Nota del Direttore Centrale del 02.12.2002 Prot. N° 88502 Cod. P.e C. 11101 Roma), le relative planimetrie non vengono digitalizzate bensì conservate in forma cartacea presso gli archivi delle sedi territoriali. Dalle ricerche effettuate, purtroppo, non è stato possibile reperire le informazioni richieste, infatti, con nota ricevuta via PEC in data 29.11.2017, veniva comunicato al sottoscritto l'impossibilità di rilasciare le planimetrie catastali richieste in quanto la busta contenente le stesse non risultava al momento riscontrabile presso gli archivi dell'Ufficio.

Le cartografie territoriali sono state acquisite attraverso i sistemi SIT messi a disposizione della Regione Siciliana, dal Geoportale della Città Metropolitana di Messina e dal Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente.

Dall'archivio storico dell'Istituto Geografico Militare di Firenze sono state estratte le tavolette storiche dell'IGM e l'ingrandimento di due fotogrammi relativi ai voli aerofotogrammetrici effettuati sull'area nel 1954 e nel 2005.

Attraverso alcuni incontri informali avuti con i tecnici della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina sono state reperite preziose informazioni relative alla procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 e secondo le disposizioni contenute nel D.D.G. Regione Sicilia n.6434 del 26.05.2008. Alla luce della documentazione esaminata è stato possibile constatare che l'iter procedurale non è stato mai formalizzato, sebbene sia stata già espletata una fase di studio preliminare, interrotta nel 2014, che aveva dato esiti positivi.

Presso gli Uffici dei Servizi Tecnici della Polizia di Stato per la Sicilia e la Calabria di Catania si è tenuto un incontro in presenza dei Dirigenti e Funzionari dell'Ente, al fine di verificare la fattibilità dell'operazione di razionalizzazione ed al contempo individuare particolari esigenze impiantistiche/distributive funzionali all'operatività della Amministrazione Usuarie selezionata.

È stato svolto un sopralluogo presso l'attuale sede dell'Autocentro di Messina, in via Salandra, per constatare visivamente l'organizzazione della struttura e gli spazi attualmente in uso, nonché acquisire informazioni di carattere dimensionale e funzionale, al fine di poter definire con la giusta contezza un'ipotesi di razionalizzazione e rifunzionalizzazione degli spazi.

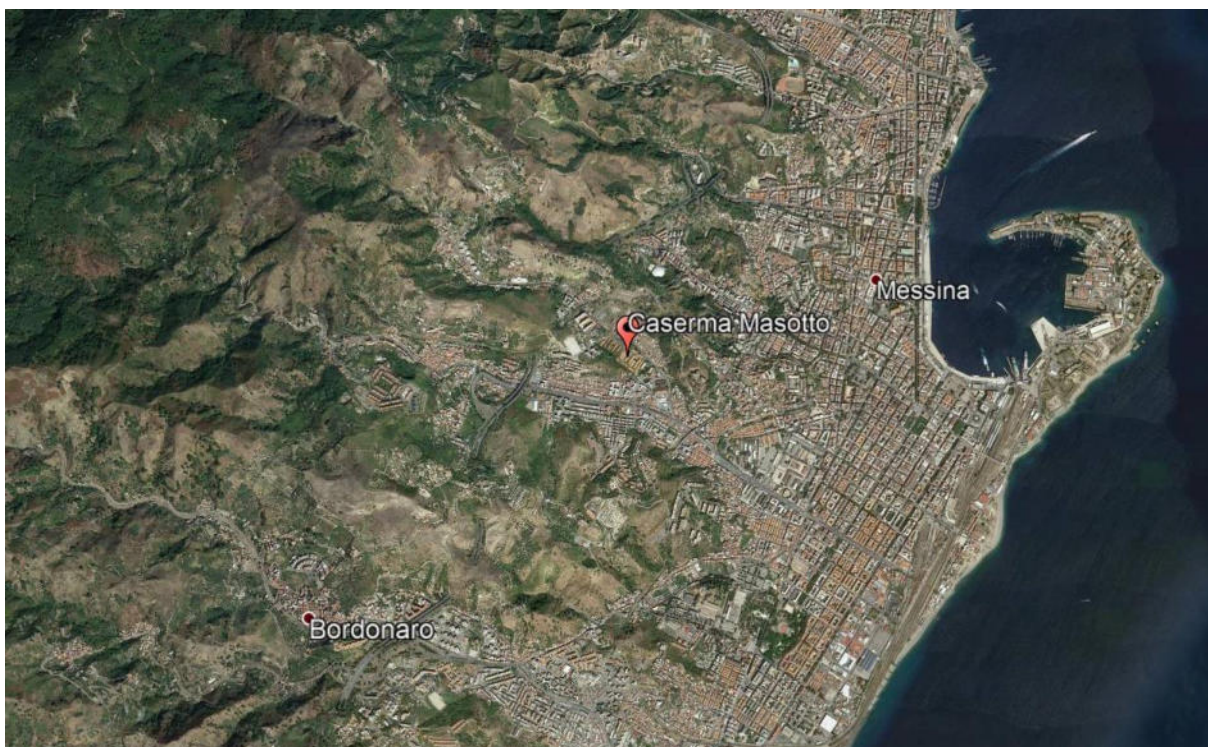
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE OGGETTO DI STUDIO

La caserma Militare dell'Esercito Italiano intitolata al capitano Umberto Masotto è sita nel territorio Comunale di Messina nei pressi del Rione Bisconte ed occupa, insieme alla Caserma Nervesa ed alla Caserma Gasparro, un'ex-area militare molto vasta che si estende per circa 6,5 ettari, denominata per l'appunto "Comprensorio Caserme Gasparro-Nervesa-Masotto". La porzione occupata dalla Caserma Masotto è quella che si colloca più a monte su un'area di circa 3,8 ettari, confinando a nord-ovest con via della Polveriera, a nord-est con la via Comunale Bisconte - già via Direzione d'Artiglieria - che si snoda parallelamente al torrente Cataratti, a sud-est con i padiglioni della Caserma Nervesa e a sud-ovest con una zona solo parzialmente urbanizzata che, per la maggiore estensione, è attualmente incolta. L'altimetria dell'area è compresa tra 80 e 90 m.s.l.m. mentre le coordinate geografiche del sito sono UTM 33 S 547015,52 m E; 4227007,31 m N.

La porzione di territorio su cui ricade l'immobile è rappresentata sulla tavoletta n.254 IV Quadrante Sud Ovest "Messina" (1969), ma oscurata in quanto area militare, e sul foglio 601030 della Carta Tecnica Regionale (2012) a scala 1:10.000. Al Catasto Terreni l'area su cui insiste la caserma è censita nel foglio 119 del Comune di Messina ed è identificata dalle particelle 218 e 225 su cui si erigono anche la caserma Nervesa e la Caserma Gasparro. Al Catasto Fabbricati i singoli padiglioni che costituiscono la Caserma Masotto sono registrati al foglio 119,

particelle 719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921. Occorre osservare che tali particelle fanno riferimento anche a padiglioni oggi demoliti, mentre alcuni di quelli esistenti non risultano censiti.

Per maggiori dettagli sull'inquadramento cartografico si rimanda agli elaborati grafici allegati, alla relazione tecnica ed allo studio di prefattibilità ambientale.



Ortofoto di una porzione del territorio di Messina tratta da Google Earth con individuazione dell'area di studio



Ortofoto del comprensorio militare Masotto – Nervesa – Gasparro (2015)

STORIA E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Sulla base della documentazione reperita presso gli archivi dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, nonché presso gli archivi dell'XI Reparto Infrastrutture dell'Esercito Italiano con sede presso la Caserma Sole di Palermo e la Caserma Geraci di Messina, è stato possibile ricostruire per grandi linee la storia e lo sviluppo dei padiglioni che costituiscono la Caserma Masotto.

L'epoca di fondazione di quest'immobile militare risale al 1917 quando, in un periodo immediatamente successivo al tragico terremoto del 1908, furono realizzate nuove strutture ed infrastrutture per assecondare le esigenze di un territorio che da un punto di vista strategico-militare rivestiva un'importanza fondamentale. Inizialmente, la Caserma Masotto ospitò l'Artiglieria a Cavallo di Messina successivamente, diventò sede stabile dell'11^a Direzione Artiglieria Reparto Rifornimenti. Dal 2014 il bene è stato affidato al Ministero degli Interni, giusta verbali di dismissione e consegna siglati nel mese di Agosto 2014 per sopperire all'emergenza immigrati. Nel corso della sua lunga storia la caserma Masotto ha subito diversi interventi di manutenzione e trasformazione più o meno significativi che hanno mutato l'originario impianto per arrivare all'attuale assetto. Alcuni padiglioni sono stati ampliati, altri trasformati nella destinazione d'uso e distribuzione planimetrica interna, altri ancora completamente demoliti.

Dall'esame delle planimetrie reperite presso gli archivi della Caserma Geraci di Messina è stato possibile analizzare le dinamiche che hanno condotto all'attuale consistenza. Nel 1950 i padiglioni utilizzati erano 19 con varie funzioni legate alle attività logistiche espletate dall'11^a Direzione d'Artiglieria, come ad esempio la riparazione dei vagoni ferroviari blindati; erano presenti, inoltre, locali destinati a meccanici, falegnami, saldatori, elettricisti, fucinatori, stagnini, coloritori, sellai ed altri

mestieri. Dall'esame di una planimetria del 1967 si evince che il padiglione dedicato alla riparazione dei vagoni ferroviari è stato ampliato e sostituito con un deposito di legname. Nel 1993 le attività riportate in planimetria sono in numero inferiore, tant'è che alcuni padiglioni non venivano più utilizzati e poi furono demoliti nel 2003 anche a causa della presenza di amianto; in quell'occasione le coperture di alcuni edifici vennero completamente rifatte.

Dagli elaborati grafici allegati si può facilmente dedurre che oggi sono presenti 16 padiglioni che presentano una configurazione del tutto simile fra loro, ad eccezione della Palazzina di Comando denominata n.2. Quasi tutti i padiglioni si caratterizzano per una conformazione planimetrica di forma rettangolare ad un'elevazione fuori terra con struttura portante mista, copertura a due falde sostenuta da capriate (lignee o metalliche). L'unico edificio a due elevazioni fuori terra è rappresentato dalla Palazzina n.2 che un tempo ospitava gli uffici e gli alloggi degli Ufficiali di grado superiore.

La Caserma oggi presenta tre accessi tutti sulla via Comunale Bisconte. Il grande lotto di terreno può essere idealmente suddiviso in due zone poste a quote altimetriche differenti e collegate da due strade fiancheggiate da muri di sostegno. I vari padiglioni sono collegati fra loro da viali interni e da grandi piazzali. La caserma Masotto oggi è un bene in disuso che, inutilizzato da diversi anni, ha subito l'incuria del tempo e del degrado antropico.

La maggior parte dei fabbricati versa in un pessimo stato di conservazione, gran parte degli edifici sono stati vandalizzati, molti infissi sono stati rimossi, tutti i cavi elettrici sono stati sottratti e la vegetazione spontanea sta infestando la maggior parte dei piazzali e in alcuni punti anche le aree interne agli edifici, cosicché alcune zone della Caserma non state ispezionate poiché inaccessibili, proprio a causa della massiccia presenza di vegetazione spontanea.

Di seguito si riportano alcune immagini degli edifici oggetto di studio scattate in occasione dei sopralluoghi effettuati nel mese di ottobre e novembre 2017. Per maggiori dettagli sulla disposizione planimetrica degli ambienti e sullo stato attuale dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica ed agli elaborati grafici allegati.



Esterno Palazzina G



Interno Palazzina G



Esterno Palazzina B



Interno Palazzina B



Esterno Palazzina C (porzione)



Interno Palazzina C (porzione)



Esterno Palazzina E



Interno Palazzina E



Esterno Palazzina 2



Interno Palazzina 2



Esterno Magazzino 1



Interno Palazzina M



Esterno Palazzina E1

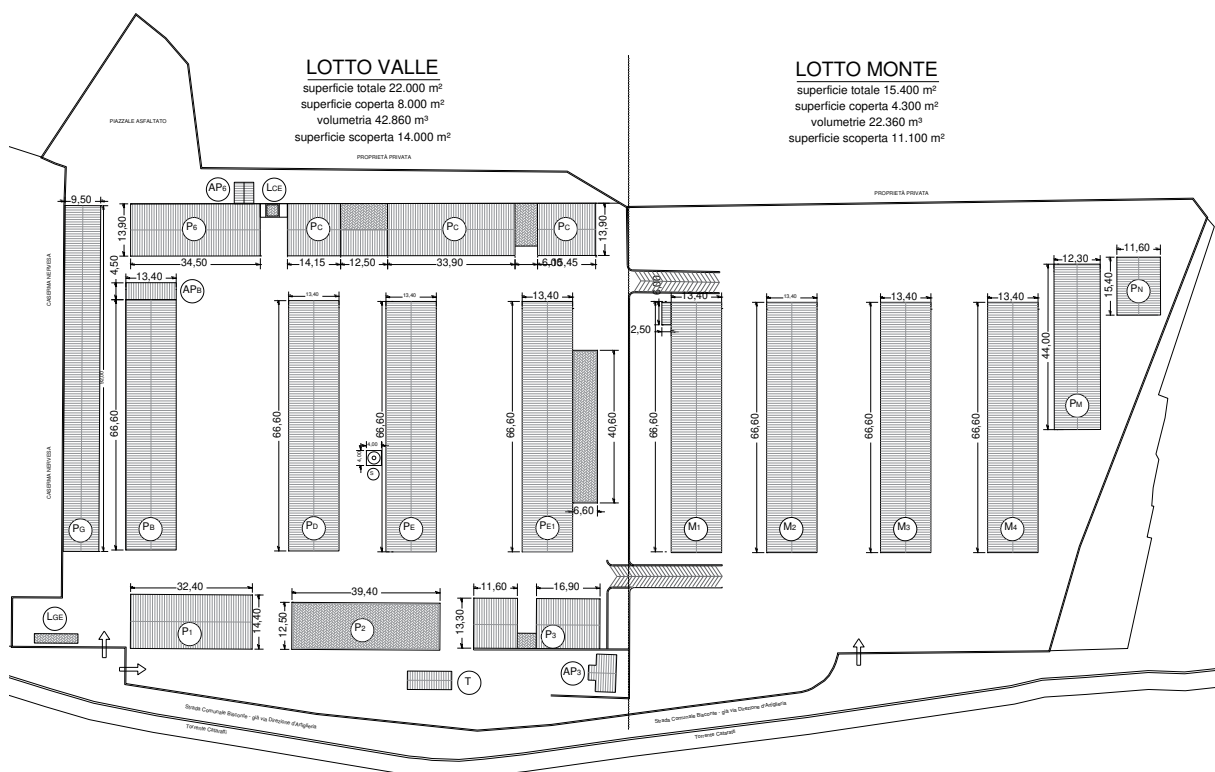


Viale tra le Palazzine D e C

ANALISI SPAZIALE E FUNZIONALE DELLA CASERMA MASOTTO

L'area oggetto di studio si estende su una superficie complessiva di circa 37.400 m² con una lunghezza massima di circa 300 m ed una larghezza di circa 140 m. Idealmente l'area può essere suddivisa in due distinti lotti, uno a valle ed uno a monte, posti a due diverse quote, la cui linea di separazione è rappresentata da un muro di sostegno in pietra e mattoni alto circa 6 m, che accompagna anche due rampe che fungono da raccordo di collegamento tra le due zone.

Il lotto di valle si estende per una superficie di circa 22.000 m² con dimensione massime in pianta pari a 140 m x 150 m, mentre il lotto a monte, di dimensioni inferiori, si estende per una superficie di circa 15.400 m² con dimensioni massime pari a 130 m x 150 m.



Planimetria Generale della Caserma Masotto

L'edificio militare oramai dismesso da diversi anni, nella sua attuale configurazione è composto da 16 padiglioni, molti dei quali pressoché simili fra loro per forma, dimensione e tipologia costruttiva, che coprono una superficie di circa

12.300 m², che in termini di cubatura è stata stimata in 65.200 m³. Il lotto di valle conta 10 padiglioni che occupano un'area pari a 8.000 m² con una cubatura pari a 42.860 m³, mentre il lotto di monte annovera 6 padiglioni che coprono una superficie di circa 4.300 m² con una cubatura stimata in 22.360 m³.



Vista aerea della Caserma Masotto tratta da Google Earth Pro (2015)

Gli edifici che compongono la Caserma sono stati realizzati tutti nello stesso periodo e presentano una conformazione fra loro simile: forma rettangolare, copertura a due falde, una sola elevazione fuori terra, struttura portante mista cemento armato e muratura, copertura sostenuta da capriate in legno o metallo, manto di copertura in tegole, infissi in legno. Unica eccezione è rappresentata dalla Palazzina n.2 che un tempo ospitava uffici e alloggi, che si sviluppa su due livelli con copertura piana. Il grado di conservazione degli edifici, in alcuni casi è pessimo, in altri mediocre e solo per pochi padiglioni può definirsi buono; in ogni caso, tutti necessitano di una massiccia azione di riqualificazione, a livello strutturale, nonché di finiture ed impianti. La viabilità all'interno della grande caserma è assicurata dalla presenza di ampi viali ed estesi piazzali che si alternano agli edifici, scandendo il ritmo delle costruzioni. La superficie scoperta complessiva è pari a 25.100 m², suddivisa tra 14.000 m² nel lotto di valle e 11.400 m² nel lotto di monte.

Superficie Complessiva	m²	37.400
Superfici Coperte	m²	12.302
Volumetrie	m³	65.222
Superfici Scoperte	m²	25.098

LOTTO A VALLE

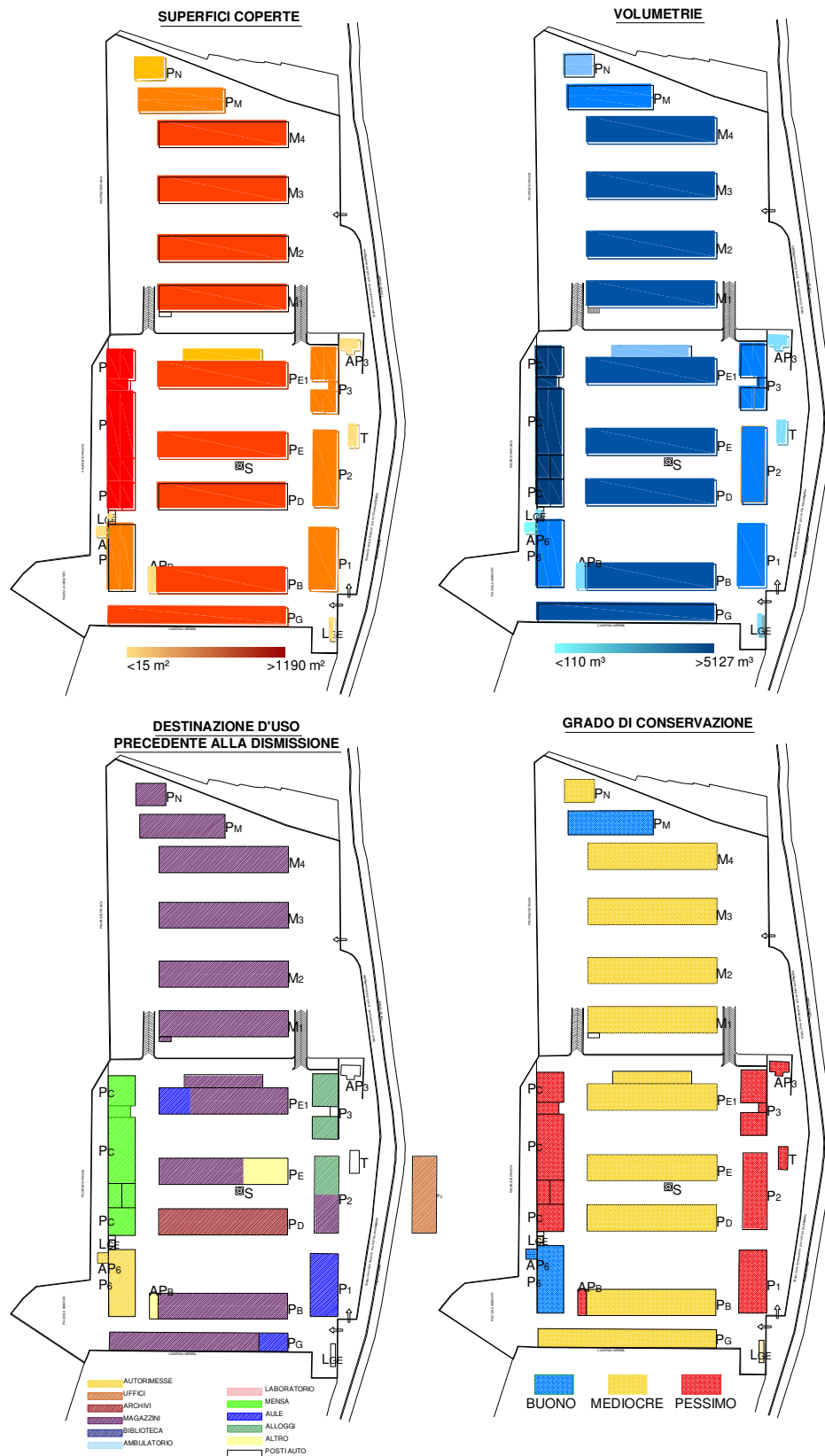
Superficie del lotto	m²	22.000
Superfici Coperte	m²	7.998
Volumetrie	m³	42.860
Superfici Scoperte	m²	14.002

COD.	DENOMINAZIONE	L1	L2	Superficie	Volume
		[m]	[m]	[m ²]	[m ³]
P ₁	Palazzina 1	14,40	32,40	467	2426
P ₂	Palazzina 2	12,50	39,40	493	4433
P ₃	Palazzina 3	13,30	33,60	447	2324
P ₆	Palazzina 6	13,90	34,50	480	2494
P _G	Palazzina G	9,50	92,00	874	4545
P _C	Palazzina C	13,90	82,00	1140	5927
P _B	Palazzina B	13,40	66,60	892	4641
AP _B	Appendice Pal. B	13,40	4,30	58	213
P _D	Palazzina D	13,40	66,60	892	4641
P _E	Palazzina E	13,40	66,60	892	4641
P _{E1}	Palazzina E1	13,40	66,60	892	4641
P _{E1}	Appendice Pal. E1	6,00	40,00	240	864
T	Tettoia Pal.2	11,80	4,90	58	231
AP ₃	Magazzino Pal. 3	10,00	7,40	74	385
L _{CE}	Cabina Elettrica	7,00	3,50	25	196
AP ₆	Magazzino Pal. 6	5,20	5,70	30	110
L _{GE}	Locali GE	2,50	11,60	29	151
S	Silos Falegnameria	4,00	4,00	16	-

LOTTO A MONTE

Superficie del lotto	m²	15.400
Superfici Coperte	m²	4.305
Volumetrie	m³	22.361
Superfici Scoperte	m²	11.095

COD.	DENOMINAZIONE	L1	L2	Superficie	Volume
		[m]	[m]	[m ²]	[m ³]
M ₁	Magazzino 1	13,40	66,60	892	4641
AM ₁	Appendice Mag.1	6,00	2,50	15	56
M ₂	Magazzino 2	13,40	66,60	892	4641
M ₃	Magazzino 3	13,40	66,60	892	4641
M ₄	Magazzino 4	13,40	66,60	892	4641
P _M	Palazzina M	12,30	44,00	541	2814
P _N	Palazzina N	11,60	15,40	179	929



Tutte le misure riportate sono da intendersi indicative, in quanto non sono frutto di un rilievo geometrico di dettaglio, ma derivano dalle informazioni assunte attraverso l'esame della documentazione acquisita presso i vari Uffici, pertanto, esse vanno verificate sui luoghi prima di procedere con le successive fasi di progettazione.

DEFINIZIONE DELLE ESIGENZE FUNZIONALI E SPAZIALI

Nell'ipotesi di rifunzionalizzazione degli spazi della Caserma Masotto, sulla base degli obiettivi del *Federal Building* e dall'analisi dei dati comunicati annualmente all'Agenzia del Demanio dagli Enti Territoriali che operano all'interno di edifici di proprietà privata, sono state individuate alcune Amministrazioni che per tipologia di attività, esigenze funzionali e standard dimensionali potrebbero essere dislocate all'interno degli spazi della Caserma Masotto. Come accennato in premessa, queste amministrazioni sono rappresentate dai due Corpi di Sicurezza dello Stato: l'Arma dei Carabinieri e la Polizia di Stato.

In particolare, per quanto riguarda l'Arma potrebbero essere trasferiti tre diversi compendi:

- "CC1" il Comando Stazione Gazzi di Messina, attualmente sito in via Trento;
- "CC2" la Compagnia Messina Sud di Tremestieri, attualmente sita lungo la S.S. 114 all'altezza dell'approdi di Tremestieri
- "CC3" il nucleo dei R.I.S. che ha sede in un edificio limitrofo a quello della Compagnia Sud.

La Polizia, invece, trasferirebbe in quest'area le attività dell'Autocentro che attualmente sono dislocate in due diverse zone della Città:

- "PS1" Autocentro Uffici, Magazzini, Alloggio e Officine in via Salandra;
- "PS2" Centro Recupero in via San Raniera (zona Porto) in un'area Demaniale.

Sia la Polizia di Stato che l'Arma dei Carabinieri, nell'ipotesi di realizzazione o riqualificazione di edifici funzionali alle proprie attività impongono determinati standard distributivi e dimensionali cui fare riferimento in fase progettuale.

Il sottoscritto, al fine di procedere con l'elaborazione della presente valutazione di fattibilità dell'operazione di razionalizzazione, ha fatto riferimento ai contenuti ricavati

dall'esame della documentazione fornita e dall'analisi delle attuali esigenze dimensionali delle singole Amministrazioni.

Le esigenze dimensionali dell'Arma dei Carabinieri sono state ricavate dal documento elaborato dal Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto SM – Ufficio Infrastrutture e dal raffronto con le superfici attualmente occupate distinte per funzione; dal documento sopracitato sono state ricavate le seguenti tabelle dimensionali.

*Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di una **Stazione Media** (espressi in mq)*

1	ZONA OPERATIVA	130
2	ZONA LOGISTICA	190
3	ZONA SERVIZI	60
4	ZONA ALLOGGI	440
5	<i>CONNETTIVO (disimpegni, corridoi, ecc.) = 15% delle superfici totali, comunque da dimensionare secondo la conformazione del progetto</i>	120
TOTALE mq.		940

<i>Volumetria indicativa complessiva (mc.)</i>	3.000
--	--------------

<i>Superficie lotto (mq. min. max.)</i>	1.000 / 1.200
---	----------------------

*Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di una **Compagnia** (espressi in mq)*

1	ZONA OPERATIVA	520
2	ZONA LOGISTICA	330
3	ZONA SERVIZI	640
4	ZONA ALLOGGI	880
5	<i>CONNETTIVO (disimpegni, corridoi, ecc.) = 15% delle superfici totali, comunque da dimensionare secondo la conformazione del progetto</i>	350
TOTALE mq.		2.720

<i>Volumetria indicativa complessiva (mc.)</i>	9.000
--	--------------

<i>Superficie lotto (mq.)</i>	3.800
-------------------------------	--------------

Il confronto avuto con i dirigenti della Polizia di Stato ha permesso di poter definire i parametri e le esigenze spaziali con esattezza, in quanto sono stati forniti dati dimensionali specifici che sono stati anche verificati in loco attraverso un sopralluogo negli immobili utilizzati per l'espletamento delle attività.

In particolare, le esigenze logistiche dell'Autocentro di Messina sono attualmente soddisfatte attraverso la dislocazione delle attività in due distinte strutture, una privata, l'altra demaniale.

Nell'edificio privato di via Antonio Salandra hanno sede gli Uffici, l'alloggio del Direttore, l'Officina, i Magazzini, gli Archivi, un'aula didattica, servizi igienici e locali spogliatoi.

Piano Seminterrato (900 m²)

- Magazzino Ricambi 459 m²
- Archivio Deposito 92 m²
- Magazzino Stampati 60 m²
- Depositi 50 m²
- Corridoi, Servizi e locali Tecnici 240 m²

Piano Terra (1.200 m²)

- N. 10 Uffici
- Archivio
- Servizi Igienici e Spogliatoi Uomini
- Servizi Igienici e Spogliatoi Donne
- Servizi Igienici Diversamente abili
- Officina 155 m²
- Sala Riunioni 81 m²
- Corpo di Guardia 30 m²

Piano Primo (180 m²)

- N. 4 Uffici
- locale impianti tecnologici
- magazzino cancelleria.
- Servizi igienici
- Archivio

Piano Secondo (140 m²)

- Alloggio di Servizio

Piazzale Scoperto (1.000 m²)

- 2 accessi carrabili
- Colonnine distribuzione carburante
- Custodia automezzi

Nella **Struttura Demaniale** sita in via San Raineri, zona Falcata del porto di Messina trovano spazio le seguenti attività:

- Area stoccaggio veicoli dismessi esteso per circa 5.000 m²
- Capannone per la custodia dei mezzi 600 m²
- Palazzina Uffici 100 m²
- Corpo di Guardia e Magazzino 50 m².

Di seguito sono riportate 5 schede che sintetizzano le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle attuali sedi delle Amministrazioni che potrebbero essere dislocate all'interno degli Edifici della Caserma Masotto. Per ogni singolo Ente sono state individuate le superfici attualmente occupate, distinte per funzione, al fine di poter verificare la fattibilità dell'operazione di razionalizzazione.

**- CC1 -
STAZIONE CARABINIERI
"GAZZI"**

Indirizzo: Messina, via Trento

Ubicazione: UTM 33S 548470.86 m E, 4225755.31 m N

Amministrazione Centrale: Ministero dell'Interno

Ente Utilizzatore: Arma dei Carabinieri

Proprietario Immobile: Soggetto Privato

Area Lotto: 640 m²

Superficie Lorda: 1.846 m²

Superficie Scoperta: 490 m²

Fabbisogno Funzionale

	AUTORIMESSE: 452m ²
	UFFICI: 197 m ²
	ARCHIVI: 89 m ²
	MAGAZZINI: -
	BIBLIOTECA: -
	AMBULATORIO: -
	LABORATORIO: -
	MENSA: 14 m ²
	AULE: -
	ALLOGGI: 717 m ²
	ALTRO: 455 m ²
	POSTI AUTO: n.20



Planimetria, con individuazione del sito



Aerofoto dell'area di sedime

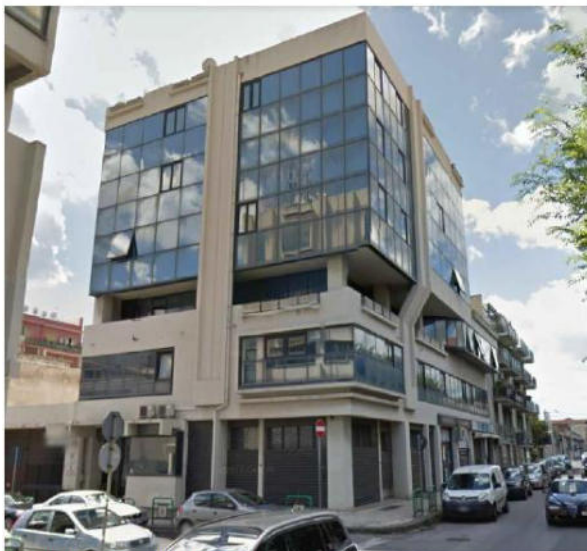


Immagine esterna dell'immobile



Foto aerea dell'immobile

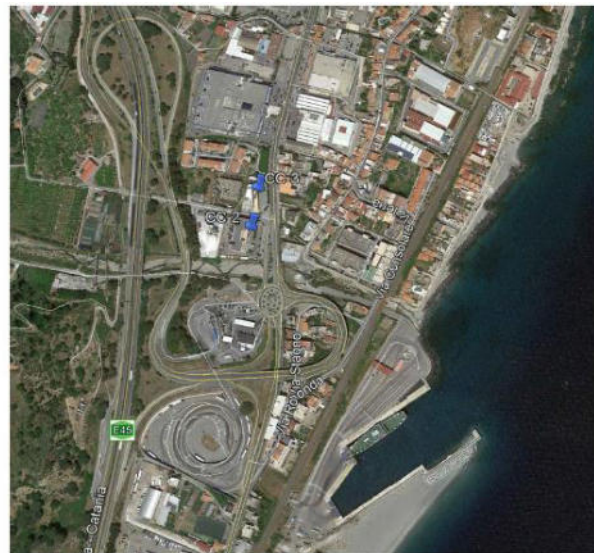
**- CC2 -
COMPAGNIA CARABINIERI
"MESSINA SUD TREMESTIERI"**

Indirizzo: Messina, Tremestieri S.S. 114 km 6+400
 Ubicazione: UTM 33S 545722.25 m E, 4220912.68 m N
 Amministrazione Centrale: Ministero dell'Interno
 Ente Utilizzatore: Arma dei Carabinieri
 Proprietario Immobile: Soggetto Privato

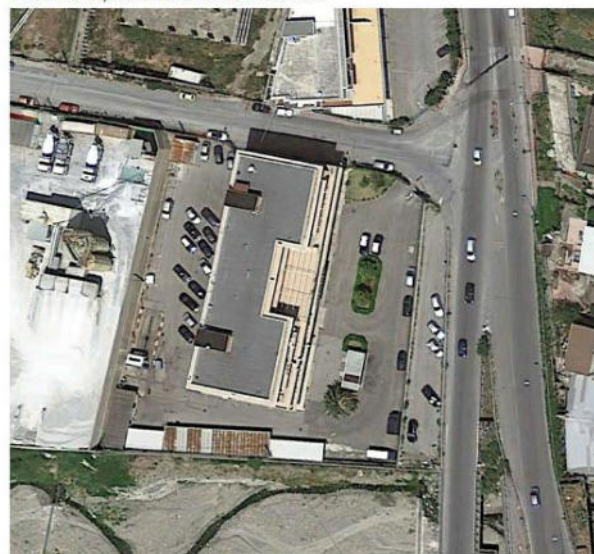
Area Lotto: 4.000 m²
 Superficie Lorda: 1.998 m²
 Superficie Scoperta: 3.521 m²

Fabbisogno Funzionale

- AUTORIMESSE: 180 m²
- UFFICI: 555 m²
- ARCHIVI: 136 m²
- MAGAZZINI: -
- BIBLIOTECA: -
- AMBULATORIO: -
- LABORATORIO: -
- MENSA: -
- AULE: -
- ALLOGGI: 1.105 m²
- ALTRO: 194 m²
- POSTI AUTO: n.30



Planimetria, con individuazione del sito



Aerofoto dell'area di sedime

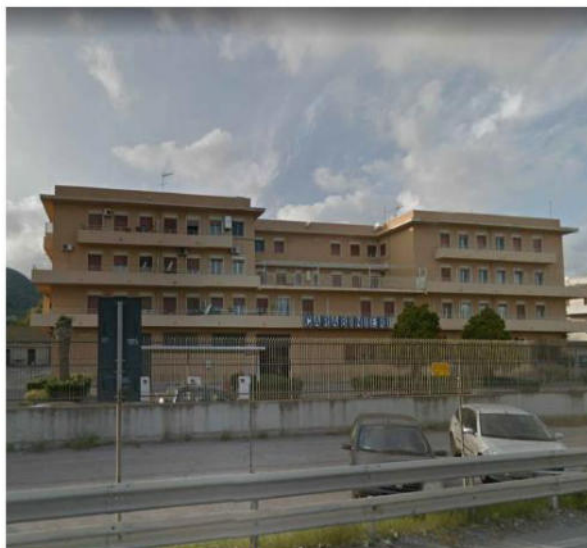


Immagine esterna dell'immobile

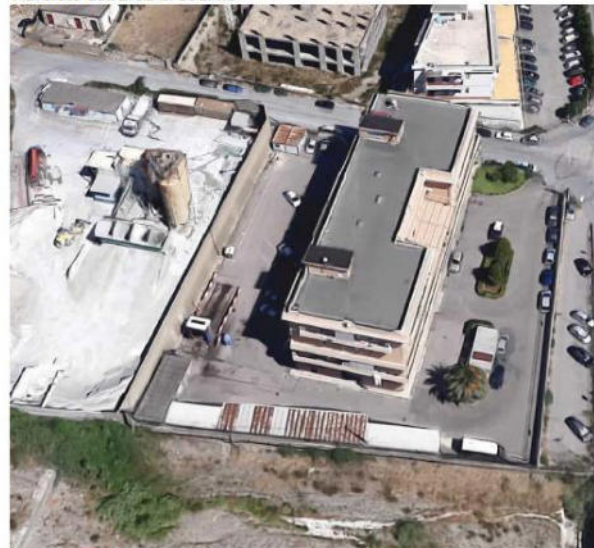
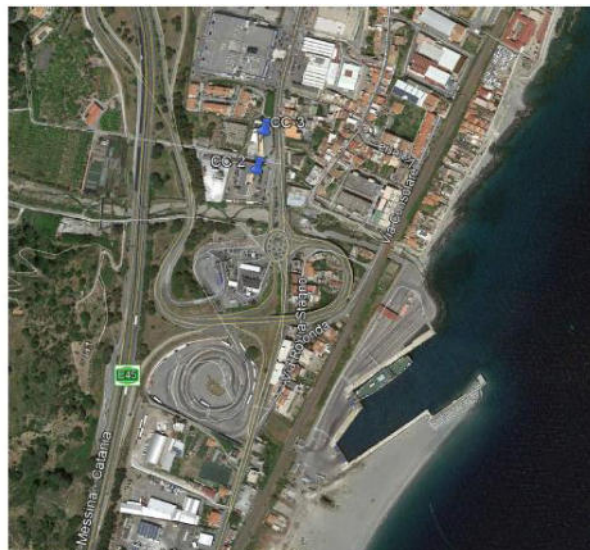


Foto aerea dell'immobile

**- CC3 -
CARABINIERI MESSINA
"NUCLEO R.I.S."**

Indirizzo: Messina, Pistunina km 4+800
 Ubicazione: UTM 33S 548268.60 m E, 4225450.80 m N
 Amministrazione Centrale: Ministero dell'Interno
 Ente Utilizzatore: Arma dei Carabinieri
 Proprietario Immobile: Soggetto Privato

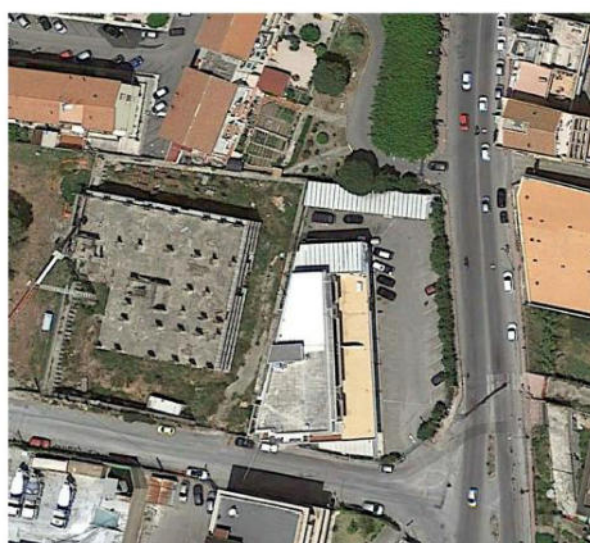
Area Lotto: 1.930 m²
 Superficie Lorda: 3.396 m²
 Superficie Scoperta: 100 m²



Planimetria, con individuazione del sito

Fabbisogno Funzionale

- AUTORIMESSE: 1260 m²
- UFFICI: 381 m²
- ARCHIVI: -
- MAGAZZINI: 273 m²
- BIBLIOTECA: -
- AMBULATORIO: -
- LABORATORIO: -
- MENSA: -
- AULE: -
- ALLOGGI: -
- ALTRO: -
- POSTI AUTO: -



Aerofoto dell'area di sedime



Immagine esterna dell'immobile

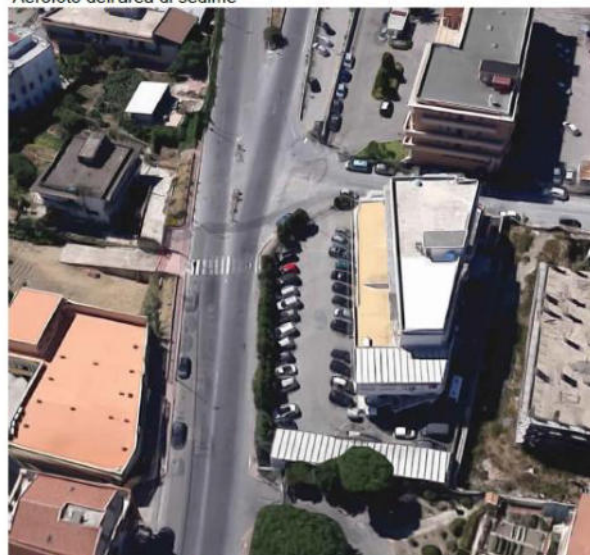


Foto aerea dell'immobile

**- PS1 -
AUTOCENTRO
POLIZIA DI STATO**

Indirizzo: Messina, via Antonio Salandra
 Ubicazione: UTM 33S 548268.60 m E, 4225450.80 m N
 Amministrazione Centrale: Ministero dell'Interno
 Ente Utilizzatore: Polizia di Stato
 Proprietario Immobile: Soggetto Privato

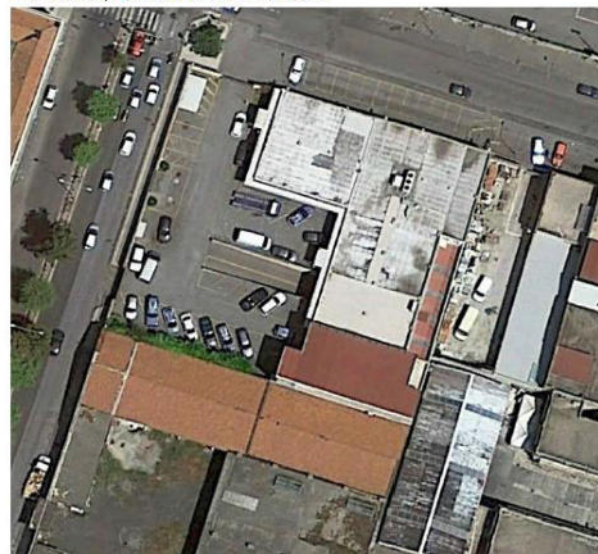
Area Lotto: 2.600 m²
 Superficie Lorda: 2.113 m²
 Superficie Scoperta: 1.360 m²

Fabbisogno Funzionale

- AUTORIMESSE: 155 m²
- UFFICI: 500 m²
- ARCHIVI: 200 m²
- MAGAZZINI: 720 m²
- BIBLIOTECA: -
- AMBULATORIO: -
- LABORATORIO: -
- MENSA: -
- AULE: 90 m²
- ALLOGGI: -
- ALTRO: 1.240 m²
- POSTI AUTO: n.30



Planimetria, con individuazione del sito



Aerofoto dell'area di sedime



Immagine esterna dell'immobile

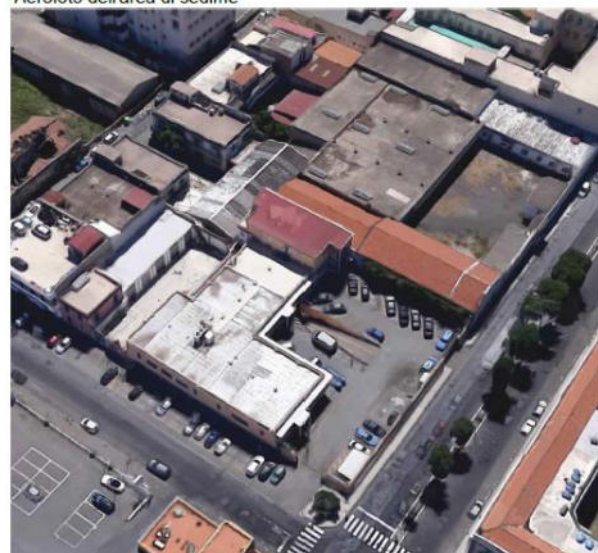


Foto aerea dell'immobile

**- PS2 -
CENTRO RECUPERI
POLIZIA DI STATO**

Indirizzo: Messina, via S.Ranieri (Zona Falcata)
 Ubicazione: UTM 33S 549576.11 m E, 4226894.28 m N
 Amministrazione Centrale: Ministero dell'Interno
 Ente Utilizzatore: Polizia di Stato
 Proprietario Immobile: Demanio dello Stato

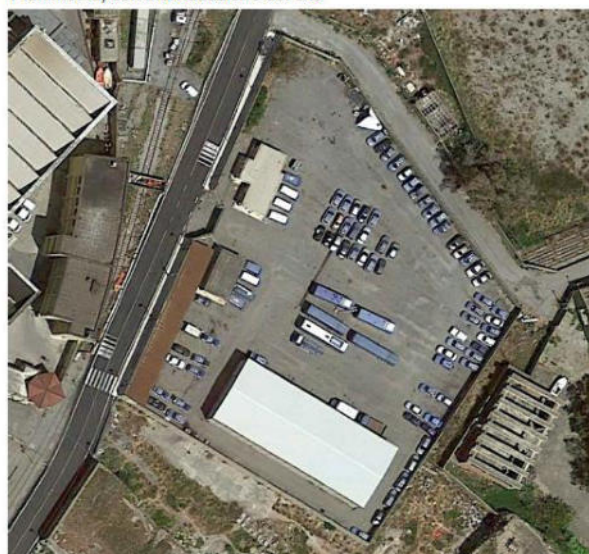
Area Lotto: 6.000 m²
 Superficie Lorda: 840 m²
 Superficie Scoperta: 5.160 m²

Fabbisogno Funzionale

- AUTORIMESSE: 600 m²
- UFFICI: 100 m²
- ARCHIVI: -
- MAGAZZINI: 50 m²
- BIBLIOTECA: -
- AMBULATORIO: -
- LABORATORIO: -
- MENSA: -
- AULE: -
- ALLOGGI: -
- ALTRO: 190 m²
- POSTI AUTO: n.30



Planimetria, con individuazione del sito



Aerofoto dell'area di sedime

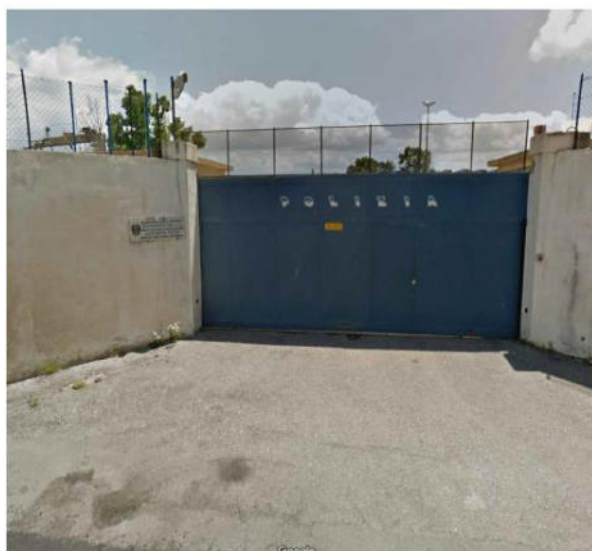


Immagine esterna dell'immobile

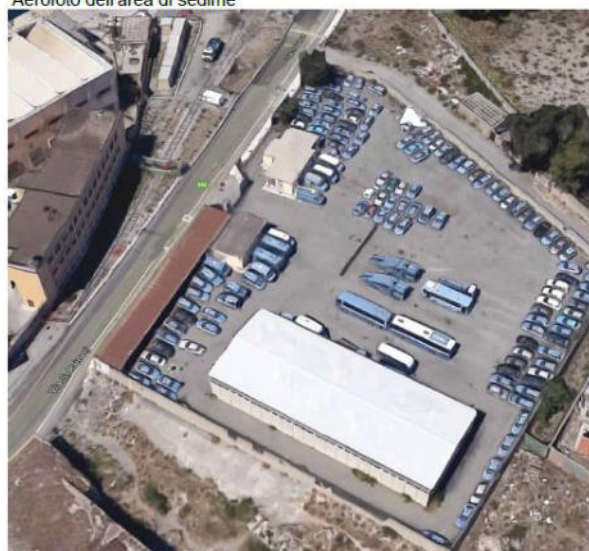


Foto aerea dell'immobile

IPOTESI DI RAZIONALIZZAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

Facendo seguito alle analisi ed alle considerazioni sopra esposte, una volta note le esigenze funzionali e dimensionali delle potenziali Amministrazioni Usuarie che andrebbero ad occupare i locali della Masotto, è stata elaborata una possibile soluzione di suddivisione degli spazi che asseconi le esigenze dei singoli Uffici, rispetti i parametri dimensionali e sia potenzialmente fattibile in considerazione della morfologia dei luoghi senza la necessità di aumenti di volumetrie e occupazioni di nuove porzioni di territorio.

Per prima cosa l'area è stata suddivisa in due lotti, il lotto di valle ed il lotto di monte, la cui linea di demarcazione è costituita dal muro di sostegno che si sviluppa in senso trasversale alla dimensione maggiore dell'area di sedime. Le dimensioni dei lotti sono state già dettagliatamente descritte nei precedenti paragrafi e comunque definite negli elaborati grafici a corredo della presente.

Il lotto di monte per dimensione e morfologia si confà alle esigenze dell'Autocentro di Polizia di Stato, che concentrerebbe le proprie attività in un'unica area con maggiori disponibilità sia di superfici scoperte che di volumetrie.

Il lotto di valle, invece, potrebbe essere idealmente suddiviso in tre distinte aree, ognuna delle quali ospiterebbe i tre compendi dell'Arma dei Carabinieri, che fruirebbero di superfici coperte e scoperte di dimensioni maggiori rispetto alle attuali dislocazioni in edifici privati.

La concretizzazione di questa operazione di razionalizzazione innescherebbe immediati benefici per la comunità: un consistente risparmio annuo per le casse dello Stato; la riqualificazione di un'area attualmente in totale abbandono; la possibilità per le Amministrazioni Usuarie di operare all'interno di spazi adeguatamente riqualificati, forniti di tutti i comfort strutturali, architettonici ed impiantistici con spazi e volumi disponibili superiori rispetto a quelli attuali.

L'ipotesi di rifunionalizzazione e razionalizzazione degli spazi elaborata prevede:

Lotto 1 - Valle -> Dislocazione del Nucleo R.I.S. dell'Arma dei Carabinieri "CC3"

Superficie Lotto: 6.276 m²

Superficie Coperta: 2.330 m²

Volumetria 12.000 m³

Superficie Scoperta 3.946 m²

Autorimesse 1.380 m² (Palazzina G e Palazzina 6)

Uffici 500 m² (Palazzina B – porzione)

Magazzini 390 m² (Palazzina B – porzione)

Lotto 2 - Valle -> Dislocazione del Comando Stazione Messina Gazzi "CC1"

Superficie Lotto: 5.635 m²

Superficie Coperta: 1.920 m²

Volumetria 9.925 m³

Superficie Scoperta 3.715 m²

Autorimesse 565 m² (Palazzina G e Palazzina 6)

Uffici 300 m² (Palazzina 1 – porzione)

Archivi 165 m² (Palazzina 1 – porzione)

Mensa 90 m² (Palazzina D – porzione)

Alloggi 800 m² (Palazzina D – porzione)

Lotto 3 - Valle -> Dislocazione del Compagnia Messina Sud "CC2"

Superficie Lotto: 10.600 m²

Superficie Coperta: 3.600 m²

Volumetria 18.400 m³

Superficie Scoperta 7.000 m²

Autorimesse 890 m² (Palazzina E)

Uffici 980 m² (Palazzina 2)

Archivi 520 m² (Palazzina 3)

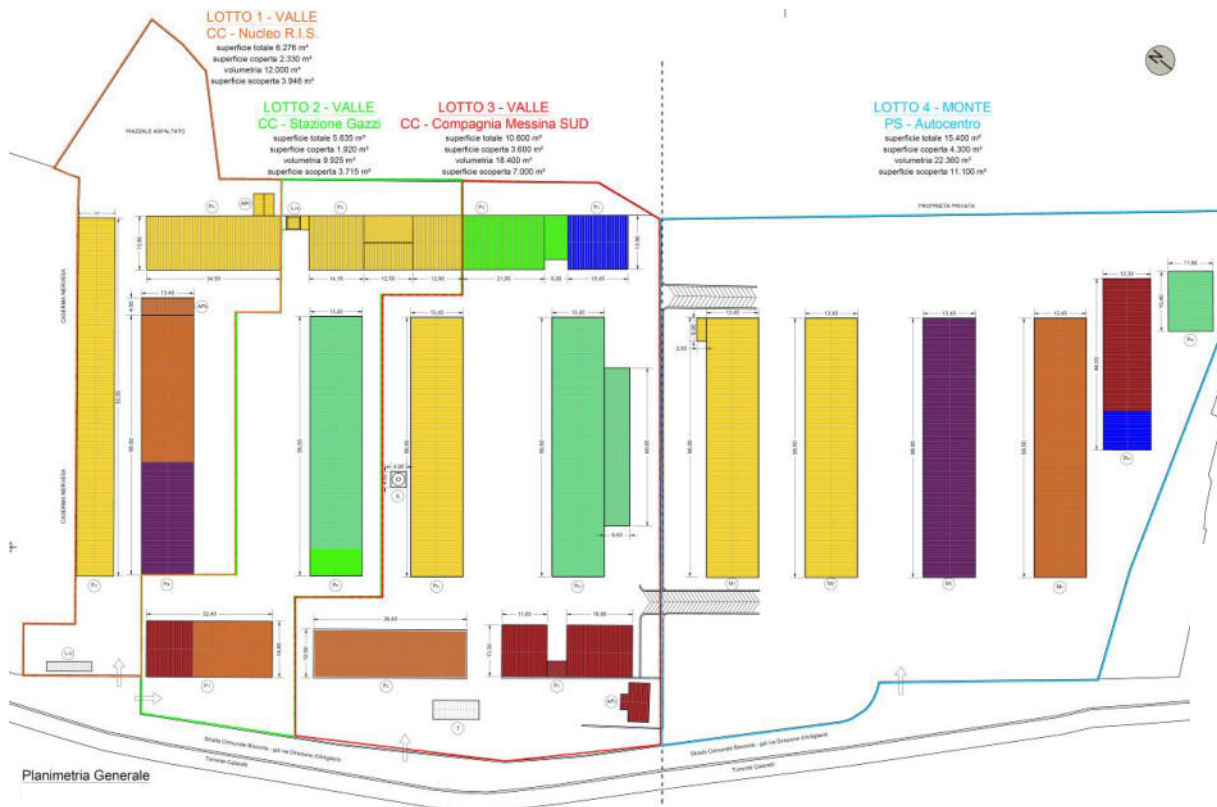
Mensa 360 m² (Palazzina C – porzione)

Aule 215 m² (Palazzina C – porzione)

Alloggi 1.130 m² (Palazzina E1 – porzione)

Lotto 4 - Monte-> Dislocazione dell'Autocentro della Polizia di Stato "PS1+PS2"

- Superficie Lotto: 15.400 m²
- Superficie Coperta: 4.300 m²
- Volumetria 22.360 m³
- Superficie Scoperta 11.100 m²
- Autorimesse 1.800 m² (Magazzini 1-2)
- Uffici 890 m² (Magazzino 4)
- Archivi 390 m² (Palazzina M - porzione)
- Magazzini 890 m² (Magazzino 3)
- Aule 150 m² (Palazzina M - porzione)
- Alloggi 180 m² (Palazzina N)



LEGENDA	FUNZIONE	LOTTO 1 - VALLE CC - NUCLEO R.I.S.		LOTTO 2 - VALLE CC - STAZIONE GAZZI		LOTTO 3 - VALLE CC - COMPAGNIA MESSINA SUD		LOTTO 4 - MONTE PS - AUTOCENTRO SICILIA-CALABRIA	
		SUP. ATTUALI	SUP. FUTURE	SUP. ATTUALI	SUP. FUTURE	SUP. ATTUALI	SUP. FUTURE	SUP. ATTUALI	SUP. FUTURE
	AUTORIMESSE	1.260 m ²	1.380 m ²	452 m ²	565 m ²	180 m ²	890 m ²	756 m ²	1.800 m ²
	UFFICI	381 m ²	500 m ²	197 m ²	300 m ²	555 m ²	980 m ²	600 m ²	890 m ²
	ARCHIVI	- m ²	- m ²	89 m ²	165 m ²	136 m ²	520 m ²	200 m ²	390 m ²
	MAGAZZINI	273 m ²	390 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	770 m ²	890 m ²
	BIBLIOTECA	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	AMBULATORIO	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	LABORATORIO	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	MENSA	- m ²	- m ²	14 m ²	90 m ²	- m ²	360 m ²	- m ²	- m ²
	AULE	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	215 m ²	90 m ²	150 m ²
	ALLOGGI	- m ²	- m ²	717 m ²	800 m ²	1.105 m ²	1.130 m ²	140 m ²	180 m ²
	ALTRO	- m ²	3.946 m ²	455 m ²	3.715 m ²	194 m ²	7.000 m ²	1.240 m ²	11.110 m ²
	POSTI AUTO	20	>20	30	>30	30	>30	80	>80

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Sulla base delle informazioni raccolte, facendo seguito agli esiti dello Studio di Prefattibilità Ambientale e in considerazione degli obiettivi posti a fondamento dell'operazione di razionalizzazione, si ritiene che l'intervento progettuale proposto sia fattibile da un punto di vista tecnico, fatta salva la sostenibilità economica che si rimanda a successive fasi di approfondimento non incluse nel presente incarico.

Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica

Secondo i contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Dipartimento Politiche del Territorio della Città Metropolitana di Messina in data 03.10.2017, le aree ricadono:

- all'esterno dell'area soggetto a Vincolo paesaggistico [D.P.R.S. 06.07.1967, n.705]
- all'esterno della Z.P.S. [cod. sito ITA 030042];
- all'esterno della S.I.C. Lago di Ganzirri [cod. sito ITA 030008];
- all'esterno della S.I.C. Monti Peloritani [cod. sito ITA 030008];
- all'esterno del P.A.I.

Dagli ulteriori approfondimenti eseguiti attraverso l'analisi dei piani urbanistici territoriali è stato rilevato che attualmente non gravano sul territorio vincoli che possano impedire la fattibilità dell'intervento.

Da un punto di vista storico monumentale, tutti gli immobili appartenenti al Demanio dello Stato che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, ecc. risultano sottoposti a vincolo monumentale operante *ope legis* ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs 42/2004, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii. e, pertanto, la Caserma Masotto è assoggettata, in via provvisoria, a tutte le disposizioni di tutela contenute nella Parte Seconda Titolo I del suddetto Decreto nelle more della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato Codice.

Nel caso in cui l'esito della Verifica dell'Interesse Culturale dovesse essere positivo, si presume che il provvedimento di tutela apposto possa essere compatibile con la futura destinazione d'uso delle aree, fatta salva le necessità di adeguamento sismico ed impiantistico degli edifici.

Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto

In merito agli aspetti funzionali dell'intervento di razionalizzazione si è ampiamente trattato nei precedenti paragrafi; alla base dello studio è stata posta la definizione del quadro e delle esigenze da soddisfare, sono state studiati i fabbisogni dimensionali e tecnici delle Amministrazioni Usuarie che successivamente sono stati raffrontati con le caratteristiche dimensionali dei luoghi.

Da un punto di vista architettonico, la morfologia e consistenza degli edifici esistenti e degli spazi scoperti è compatibile con le future destinazioni, ed in questa sede non si ritiene possa essere necessario un aumento di cubatura ed occupazione di nuove porzioni di territorio, se non per limitate esigenze funzionali.

Disponibilità delle aree ed immobili da utilizzare

Le aree oggetto di studio sono di proprietà Demaniale ed attualmente nella piena disponibilità del Ministero degli Interni. Nel mese di Agosto 2014 il bene è stato formalmente dismesso dal Ministero della Difesa, che non lo utilizzava da diversi anni, e contestualmente è stato consegnato al Ministero degli Interni per far fronte alle sopravvenute esigenze legate all'”Emergenza Immigrati”, infatti, negli spazi della Caserma Gasparro, che fa parte dello stesso Compensorio Militare della Masotto, è attualmente ospitato un Centro di Prima Accoglienza.

In funzione di quanto esposto si ritiene non sia necessario pianificare attività per l'acquisizione delle aree né pianificare l'esborso di oneri per espropri o occupazione di suolo.

Disponibilità dei pubblici servizi

Nelle aree della Caserma Masotto, erano presenti tutti i servizi pubblici funzionali alle attività espletate. Trattandosi di un'area urbanizzata, che fino a qualche tempo fa era nel pieno delle proprie attività, si ritiene siano già presenti tutti gli allacci ai pubblici servizi. In funzione della pianificazione delle opere di riqualificazione e razionalizzazione degli spazi sarà possibile prevedere nuovi allacci ad integrazione di quelli esistenti.

Interferenze con pubblici servizi

Sulla base delle informazioni raccolte non sono state rilevate interferenze con i pubblici servizi. All'interno delle aree della Caserma Masotto non transitano linee relative a:

- acquedotto Santissima
- acquedotto Fiumefreddo
- metanodotto
- elettrodotto alta tensione
- elettrodotto media tensione
- elettrodotto bassa tensione

Occorrerà verificare la presenza dell'eventuale attraversamento di un ramo dell'acquedotto comunale che dalle carte ricavate dal Geoportale di Messina non risulta censita.

INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO;

Ai sensi del comma 7 articolo 23 del nuovo Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 il **progetto definitivo** *“individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto*

definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo, ove esistenti, dei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, secondo quanto previsto al comma 16.”

Secondo l'art.16 dello schema di Decreto Ministeriale recante “definizione dei contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali” ai sensi dell'articolo 23, comma 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, i **Documenti componenti il progetto definitivo** sono:

1. Il progetto definitivo è elaborato in conformità alle scelte effettuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, fatte salve eventuali modifiche progettuali, specificamente motivate dal progettista e sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i relativi calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo; inoltre riporta tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente, ai sensi della legislazione vigente; a tal fine, al progetto definitivo sono allegati gli atti della conferenza dei servizi, ove prevista ai sensi dell'articolo 27 del codice, e i relativi provvedimenti di raggiunta intesa ai fini della localizzazione dell'intervento e della conformità urbanistica, ai sensi della legislazione vigente.

2. Il progetto definitivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, comprende i seguenti elaborati, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento, anche con riferimento alla loro articolazione:

a) Relazione generale, di cui all'art.17;

- b) *Relazioni tecniche e Relazioni specialistiche, secondo quanto specificato all'art. 18;*
- c) *rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;*
- d) *elaborati grafici, di cui all'art. 20, nel caso di interventi sull'esistente, rilievo completo e dettagliato degli immobili, corredato da specifica relazione tecnica sullo stato di consistenza e di conservazione degli stessi, che, sulla base degli elementi conoscitivi acquisiti in fase di progetto di fattibilità tecnica ed economica e della relativa diagnostica, definisca in modo compiuto le caratteristiche, i materiali, le tecniche e le tecnologie costruttive dell'immobile, nonché i tipi e i metodi d'intervento, e che riporti in allegato le relative indagini e prove di caratterizzazione meccanica dei materiali effettuate, secondo quanto indicato nelle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni con riferimento alle costruzioni esistenti;*
- e) *Studio di impatto ambientale di cui all'art. 19, nei casi stabiliti dal decreto legislativo 03.04.2006, n. 152, ovvero studio di fattibilità ambientale negli altri casi;*
- f) *nei casi previsti dalla legislazione vigente, piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo;*
- g) *calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'art. 21;*
- h) *disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici, di cui all'art.22;*
- i) *censimento e progetto di risoluzione delle interferenze, ai sensi dell'art. 27 del codice;*
- j) *piano particellare di esproprio, di cui all'art. 23;*
- k) *elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi, di cui all'art.24, comma 2;*
- l) *computo metrico estimativo, di cui all'art.24;*
- m) *aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, finalizzati alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni, con i contenuti minimi di cui al comma 3;*

- n) *quadro economico, di cui all'art. 24, con l'indicazione dei costi della sicurezza, desunti sulla base del documento di cui alla lettera n), e dei costi delle opere di mitigazione e compensazione ambientale nei relativi limiti di spesa, ove stabiliti;*
- o) *cronoprogramma, di cui all'articolo 33;*
- p) *piano economico e finanziario, ove pertinente, a completamento di quanto indicato all'articolo 13.*

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

I passaggi tecnici amministrativi che partono dallo studio di fattibilità tecnica ed arrivano al completamento e collaudo dei lavori, possono essere così ipotizzati:

- **Dicembre 2017** - Consegna del presente studio relativo alla valutazione di fattibilità tecnica dell'operazione di razionalizzazione
- **Giugno 2018** - Elaborazione dei documenti relativi alla fattibilità economica dell'intervento.
- **Settembre 2018** - Approvazione dello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica;
- **Gennaio 2019** - Affidamento del Progetto Definitivo ed Esecutivo;
- **Giugno 2019** - Elaborazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo;
- **Dicembre 2019** - Approvazione e Verifica del Progetto Definitivo ed Esecutivo;
- **Giugno 2020** - Affidamento dei Lavori e del servizio di Direzione dei Lavori e Coordinamento per la Sicurezza;
- **Settembre 2022** - Esecuzione dei Lavori;
- **Dicembre 2022** - Collaudo delle opere eseguite.

La presente pianificazione delle diverse fasi attuative è puramente indicativa e va in ogni caso concordata e rettificata sulla base delle esigenze tempistiche ed economiche dell'Ente finanziatore.

INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI

Nel caso in esame la struttura è totalmente dismessa ed inutilizzata ed all'interno delle aree non sono state rilevati impianti, opere e servizi che necessitano di interventi di manutenzione e rispetto ai quali occorra garantire l'accessibilità durante il corso dei lavori. Ove fosse verificata, durante le successive fasi di progettazione, la presenza all'interno delle aree di elementi (opere, impianti o servizi) che necessitano di accessibilità ai fini dell'utilizzo e della manutenzione, l'organizzazione del cantiere sarà impostata nel rispetto di tali esigenze, agevolando qualsivoglia azione specifica.

Palermo, lì 13.12.2017

Il tecnico

(ing. Domenico Massaro Cenere)