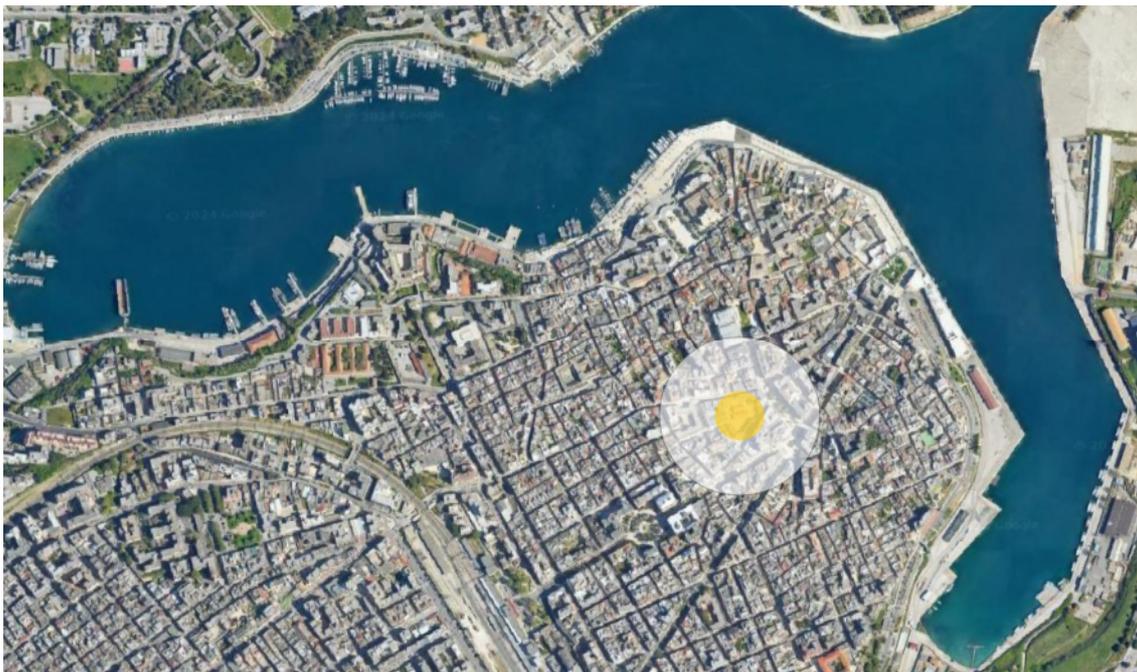


# COMUNE DI BRINDISI



## RIPENSARE PIAZZA MERCATO

### DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Il Dirigente del Settore Gestione  
del Patrimonio immobiliare  
arch. Marina Carrozzo

Il Sindaco  
Giuseppe Marchionna

il Funzionario  
arch. Vincenzo Panelli

l'Assessore al Patrimonio  
Caterina Cozzolino



# Sommario

1-	PREMESSA .....	3
2-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO .....	6
3-	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO .....	13
4-	DEFINIZIONE E CONFRONTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI: CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, ECONOMICHE, FINANZIARIE .....	17
5-	CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI .....	23
6-	DEFINIZIONE E CONFRONTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI: SCHEMI GRAFICI .....	27
7-	INDICAZIONE DEI TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ESAMINATE .....	29
8-	STIMA SOMMARIA DEI COSTI, MEDIANTE L'ADOZIONE DI PREZZI PARAMETRICI. ....	30
9-	ANALISI COSTI RICAVI .....	32
10-	Allegato – TABELLA DI SINTESI ANALISI COSTI RICAVI .....	39

## 1- PREMESSA

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali, di seguito «DOCFAP», è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione di cui all'Allegato I7 del D.lgs. 36/2023.

Il Quadro Esigenziale alla base del presente DOFAP, approvato con D.G.C. n.295 del 17/10/2024, ha definito come obiettivi programmatici da raggiungere la rigenerazione urbana del nucleo antico della Città facendo leva su alcuni edifici di proprietà comunale che sono anche prossimi tra loro ed in particolare:

- l'ex Cinema Teatro di Giulio sito in via Cesare Battisti;
- con gli immobili che si affacciano su Piazza mercato;
- l'immobile prospiciente via Vanini

Questi immobili per brevità vengono definiti nel Quadro Esigenziale compendio di "Piazza mercato".

Al fine di mettere in atto degli interventi sinergici con quanto si sta compiendo nel centro storico della città, e con quanto già realizzato negli ultimi anni, il quadro esigenziale richiama alcuni dei programmi di rigenerazione che stanno interessando il centro storico di levante ed il water front della Città.

L'intervento relativo al Centro storico di levante si fonda sull'idea di istituire un polo universitario nella città di Brindisi e punta al recupero di diversi immobili di proprietà comunale con la realizzazione di:

- 1) una sede dell'Università, nell'edificio ex Ministero delle Finanze -Agenzia del Territorio;
- 2) centro accoglienza per studenti universitari e docenti, sale lettura e biblioteca, aule per conferenze e seminari con partecipazione limitata, sale espositive, nel manufatto ex Istituto tecnico commerciale "G. Marconi" (già Convento dei Domenicani);
- 3) una mensa universitaria nell'edificio ex scuola elementare di via Maglie;
- 4) sale espositive, nel manufatto Bastione di San Giacomo;
- 5) una postazione primo intervento 118, nell'edificio Croce Rossa;
- 6) aree verdi a ridosso del Canale Patri, Via Spalato, aree adiacenti alla cortina muraria fra Bastione San Giacomo e Via Prov.le per Lecce, giardini di Bastione San Giacomo e del Bastione Arruinado;
- 7) uno spazio sportivo a disposizione anche degli studenti universitari nella Palestra "G. A. Oddo";
- 8) una chiesa degli studenti universitari, disponibile anche per concerti e conferenze, nella Chiesa del Cristo o dei Domenicani;
- 9) spazi espositivi e per informazioni turistiche nei manufatti di Porta Lecce e Bastione Arruinado.

Un secondo progetto, “Brindisi smart city port”, interessa il water front della città con una proposta finalizzata a rigenerare e recuperare alla fruizione pubblica un’ampia area del porto interno di Brindisi nel rispetto del sistema di security integrato con un sistema intelligente proposto dall’Università del Salento.

In questo contesto di interventi di riqualificazione, che passa per il recupero dei manufatti esistenti e l’inserimento di nuovi servizi di interesse pubblico, si propone di trovare un nuovo ruolo per gli immobili che costituiscono il Compendio di Piazza Mercato perché possano inserirsi in modo coerente con quanto già in essere, siano in grado produrre un effetto moltiplicatore degli interventi in atto e siano coerenti con il contesto di riferimento.

L’idea guida è che negli immobili comunali del compendio di Piazza Mercato possano prevedersi dei servizi complementari al nascente polo universitario, che interessino la fase di formazione come quella di post-formazione universitaria, con attività che possano essere di interesse per il tessuto produttivo-imprenditoriale e per la città nella maniera più inclusiva possibile.

Gli immobili che si affacciano sulla Piazza Mercato attualmente hanno una destinazione commerciale al piano terra, mentre al piano superiore hanno una destinazione direzionale.

Analoga condizione per i locali di Via Vanini, fabbricato che si sviluppa su tre livelli in cui il piano terra ha destinazione commerciale mentre i livelli superiori hanno una destinazione direzionale.

L’ex cinema Di Giulio è inserito in un palazzo prospiciente Via Cesare Battisti, nel quale, ai livelli superiori, sono situati alcuni immobili di tipo residenziale di proprietà privata.

Queste destinazioni d’uso consentono una diversificazione delle attività potenzialmente insediabili che possano essere coerenti con il contesto di riferimento, con la storia dei luoghi, con gli obiettivi di programmazione generale che indicano il percorso di rigenerazione urbana.

E’ auspicabile che le soluzioni proposte possano intercettare gli interessi dei potenziali operatori economici presenti sul mercato che vogliano collaborare con il Comune di Brindisi, attraverso forme di partenariato pubblico privato, per l’offerta di nuovi servizi ed il recupero di un bene che si affaccia su un luogo di socialità per la comunità.

Il Quadro Esigenziale, che non definisce in maniera univoca e dettagliata gli usi a cui destinare gli immobili da recuperare, richiede che il progetto di recupero e valorizzazione dei beni comunali ponga attenzione alle seguenti esigenze di carattere generale:

- le attività previste siano compatibili con il contesto di riferimento e con la destinazione d’uso attualmente attribuita agli immobili (commerciale al piano terra e direzionale al primo piano);

- gli interventi di recupero possano interessare l'insieme delle unità immobiliari descritte e che per brevità definiremo compendio "Piazza Mercato";
- l'intervento risponda ai criteri di sostenibilità ambientale ed ai CAM adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili.

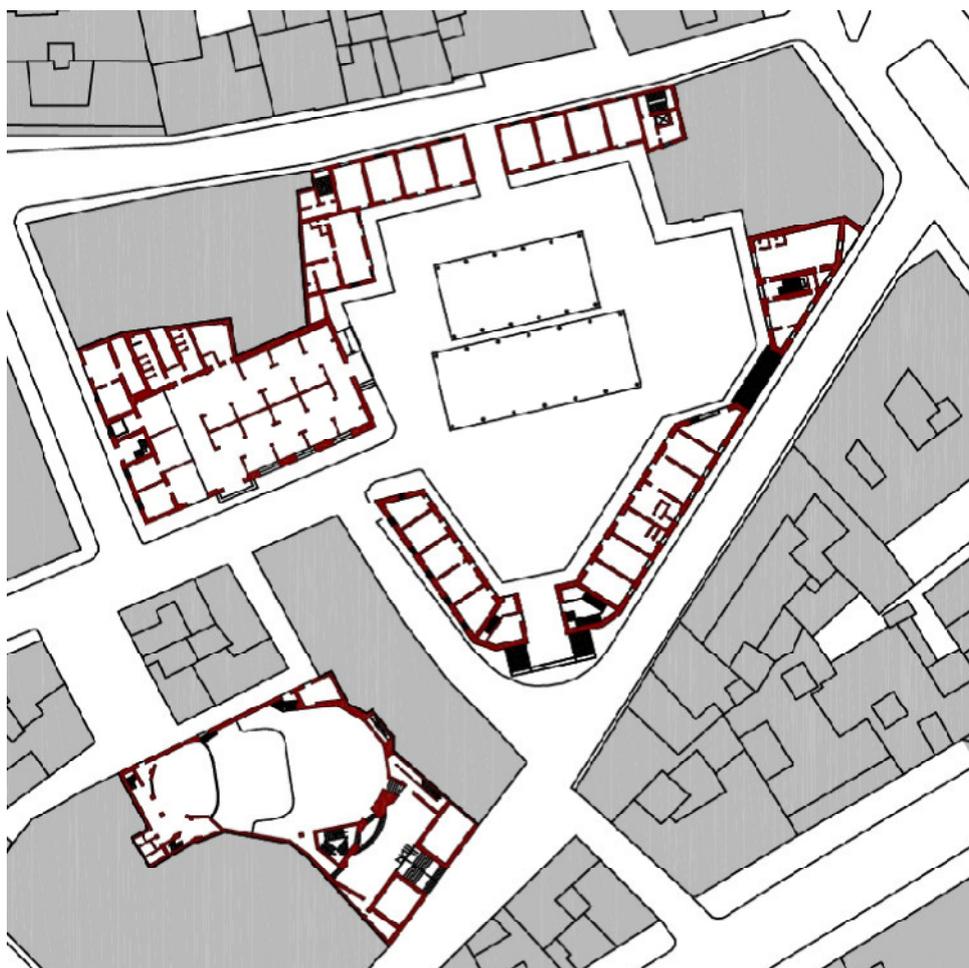
Nello stesso tempo, nel Quadro Esigenziale, è richiesto che gli interventi siano coerenti con la programmazione della rigenerazione urbana e con gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione sulla valorizzazione del patrimonio esistente.

Il presente elaborato individua e analizza, quindi, in conformità con il dettato del D.lgs. 36/2023, le possibili soluzioni progettuali a partire dall'ipotesi di non realizzazione dell'intervento fino a confrontare alcune proposte che sono emerse attraverso un percorso partecipativo che ha visto coinvolti, cittadini, stakeholders, figure esperte.

## 2- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO

I beni che costituiscono il compendio di Piazza Mercato sono:

- la piazza dei commestibili
- gli immobili su Via Ferrante Fornari;
- gli immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi;
- gli immobili su Via Vanini e il mercato coperto del pesce;
- ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti;



Di seguito, quindi, verrà descritto lo stato di fatto dei singoli beni per restituire in particolare le potenzialità e le criticità degli stessi.

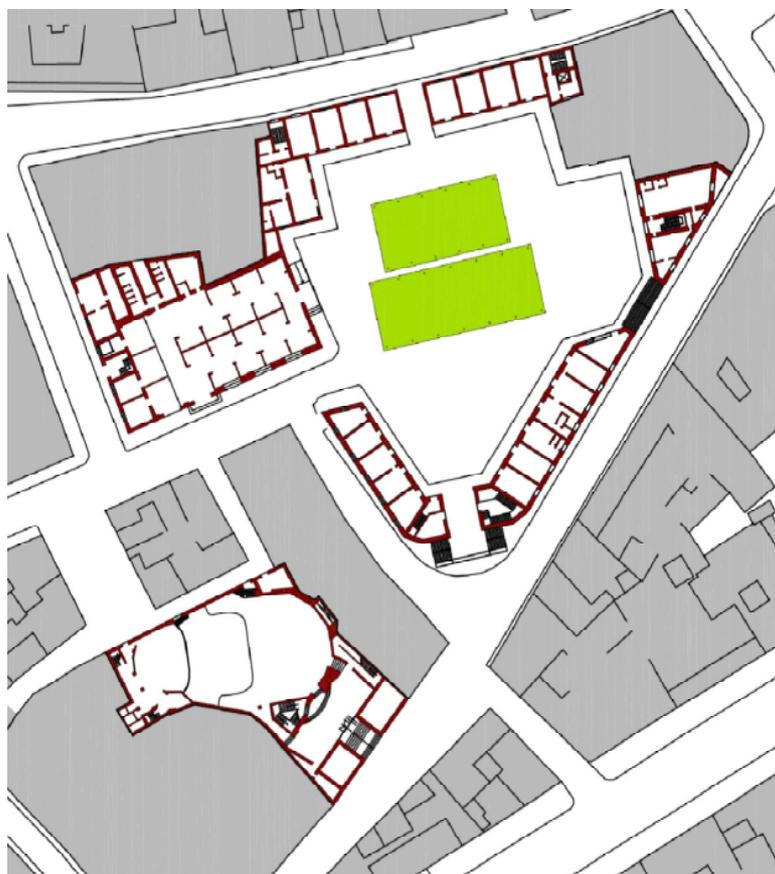
*Piazza mercato*, alla data della sua inaugurazione nel 1911 definita piazza dei commestibili, è luogo di riferimento per gli abitanti del centro antico per la presenza di attività commerciali che lo rendono attrattivo sia nelle ore diurne che notturne. L'area in cui sorge il mercato dei commestibili è interessata da un primo progetto urbanistico nel 1891, cui sono seguiti diversi altri interventi in variante,

che hanno portato questo spazio comunitario alla configurazione attuale, per la necessità di rendere più decorose e igienicamente più idonee le aree in cui si svolgeva il mercato dei prodotti agricoli e ittici.

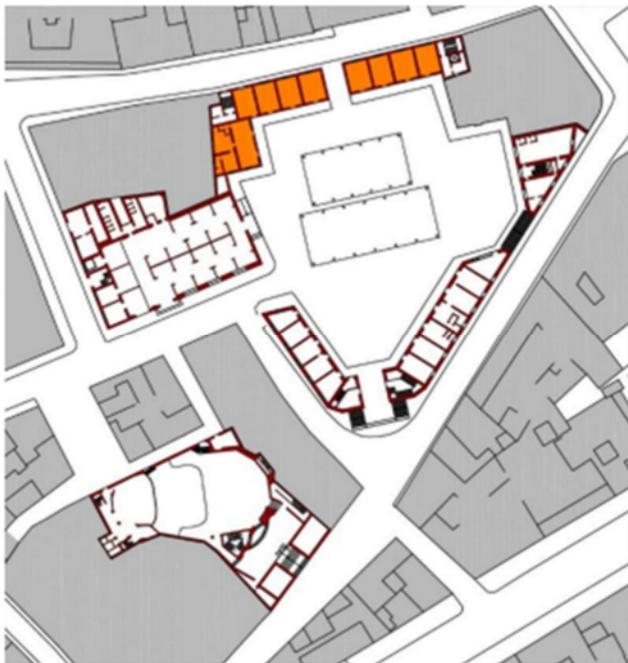
Sorta sui resti della città romana, laddove erano presenti importanti edifici civili, per quanto si può desumere dal ritrovamento di resti di colonne, trabeazioni marmoree, cippi onorari e statue acefale, la piazza, nella sua configurazione attuale, ha mantenuto in gran parte l'impianto del progetto redatto da Pasquale Fusco e Ferdinando Lisi, con uno spazio delimitato da edifici pubblici e in posizione sopraelevata rispetto alla quota stradale di Via Cesare Battisti dalla quale è possibile accedere mediante scalinate.

Al centro della piazza mercato sono presenti delle strutture in ferro che richiamano lo Stile Liberty degli anni a cavallo tra XIX e XX secolo utilizzate, ad oggi, principalmente per il mercato dei prodotti agricoli. Sorte in una posizione differente da quella inizialmente prevista con progetto del 1903, con superficie coperta di circa 260mq l'una e 335mq l'altra, le due strutture in ferro sono diventate elementi imprescindibili della configurazione spaziale della piazza, acquisendo valore storico ed artistico.

Catastalmente le due strutture sono comprese nella particella foglio 190 p.la 1145 con categoria E9



Gli immobili su Via Ferrante Fornari fanno parte di un edificio a tre livelli con al piano terra i locali a destinazione commerciale mentre, al primo e secondo piano, trovano collocazione dei locali con destinazione direzionale. L'accesso alle singole unità immobiliari a destinazione commerciale avviene direttamente dalla piazza; da Via Ferrante Fornari si ha accesso al primo e secondo piano del fabbricato con due corpi scala dotati di ascensore. Lo stato di conservazione risulta compromesso da problemi strutturali con presenza di quadri fessurativi che interessano il primo piano ed il secondo, dovuti a cedimenti in fondazione, e da problemi ai solai di copertura e di interpiano con sfondellamento delle pignatte ed espulsione di copriferro in calcestruzzo. Gli impianti e le finiture possono essere definiti in buono stato di conservazione. La consistenza del fabbricato in termini di superficie utile è complessivamente di 1165,00mq ripartite in 340,00mq per il piano terra, 418,00mq per il primo piano, 407,00mq per il secondo piano.



Catastalmente l'immobile è segnato al NCEU del Comune di Brindisi al foglio 190 p.lla 1143. Risultano accatastate solo le unità immobiliari poste al piano terra costituito da nove subalterni con sub da 4 a 12 mentre, anche per il fabbricato descritto, non risultano accatastati gli immobili del primo e secondo piano. Di seguito le unità catastali registrate:

foglio 190 p.lla 1143 sub 4 cat. C2 – PT

foglio 190 p.lla 1143 sub 5 cat. C1 - PT

foglio 190 p.lla 1143 sub 6 cat. C1 - PT

foglio 190 p.lla 1143 sub 7 cat. C1 - PT

foglio 190 p.lla 1143 sub 8 cat. C1 - PT  
foglio 190 p.lla 1143 sub 9 cat. C1 - PT  
foglio 190 p.lla 1143 sub 10 cat. C1 - PT  
foglio 190 p.lla 1143 sub 11 cat. C1 - PT  
foglio 190 p.lla 1143 sub 12 cat. C1 - PT

*Gli immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi* fanno parte di un edificio che costituisce una delle quinte di piazza mercato che ha raggiunto la sua configurazione attuale a seguito di progressive trasformazioni ed addizioni. Questa costruzione, realizzata sulla base di un progetto del 1906 a firma dell'ing. Ferdinando Nisi, si sviluppa su due livelli con al piano terra i locali commerciali ed ai piani superiori dei locali che, nati ad uso deposito, sono stati trasformati nel tempo ed utilizzati come sede distaccata degli uffici comunali. Lo stato di conservazione risulta compromesso soprattutto da problemi strutturali con presenza di quadri fessurativi che interessano il primo piano, dovuti a cedimenti in fondazione, e problemi ai solai di copertura con sfondellamento delle pignatte ed espulsione di copriferro in calcestruzzo. In discrete condizioni risultano essere le opere di finitura. In corrispondenza della scalinata con doppia rampa che consente l'accesso alla piazza da Via Cesare Battisti è stato realizzato un bagno pubblico. La consistenza del fabbricato in termini di superficie utile è complessivamente di 960,00mq ripartite in 450,00mq per il piano terra, 510,00mq per il primo piano.

Catastalmente il fabbricato principale è segnato al NCEU del Comune di Brindisi al foglio 190 p.lla 1150 ed è costituito dai seguenti subalterni:

foglio 190 p.lla 1150 sub 1 cat. E3 - PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 2 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 6 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 7 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 8 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 9 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 10 cat. B4- P1  
foglio 190 p.lla 1150 sub 11 cat. B4- P1  
foglio 190 p.lla 1150 sub 12 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 13 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 14 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 15 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 16 cat. C1- PT  
foglio 190 p.lla 1150 sub 17 cat. C1- PT

Il fabbricato più piccolo invece è identificato al NCEU del Comune di Brindisi al foglio 190 p.lla 2816 ed è costituito dai seguenti subalterni

foglio 190 p.lla 2816 sub 2 cat. B4- PT-P1

Locali in Via Vanini e il mercato coperto del pesce. Il mercato ittico coperto nasce intorno agli anni Trenta del XX Secolo per soddisfare le nuove esigenze di una città che cresceva, in quegli anni, in numero di abitanti ed economicamente, e che aveva nel cuore del nucleo antico il punto di riferimento per la vendita di generi alimentari, che fossero prodotti agricoli o ittici. Il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale prevedeva sia il recupero delle strutture in ferro coperte che la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica comportando l'esproprio di alcune aree contigue alle aree già di proprietà comunale fino a spingersi sull'attuale Via Vanini.

Ed in effetti i locali di Via Vanini posti al piano terra, a meno di uno tra questi che da sempre ha avuto accesso diretto alla strada, nascono come spazi a servizio dei commercianti assegnatari e parte della struttura del nuovo mercato coperto.

Il progetto originario prevedeva, per i locali prospicienti Via Vanini, lo sviluppo su due livelli ma la soluzione finale ha visto realizzato anche un terzo livello; diversamente dai locali al piano terra, i piani superiori erano destinati ad accogliere servizi di supporto alle attività commerciali ma nel tempo sono stati utilizzati in modi differenti divenendo sede dell'ordine dei farmacisti, sede di un circolo scacchisti, palestra per attività sportive fino ad alloggi per famiglie. I locali del primo e secondo piano sono accessibili attraverso un vano scala prospiciente Via Vanini ed attualmente non sono utilizzati.

Nel 2015 il mercato ittico è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia in un progetto stralcio che ha previsto il rifacimento anche della piazza scoperta; viceversa, i locali del primo e secondo livello di Via Vanini, non essendo stati mai oggetto di recupero, versano in cattivo stato di conservazione, compromesso specie nelle finiture del fabbricato e negli impianti; dal punto di vista strutturale, infatti, non sono presenti quadri fessurativi significativi; solo i solai di interpiano e di copertura, in alcune porzioni, presentano fenomeni di sfondellamento dei laterizi, espulsione di calcestruzzo e ferri di armatura ossidati.

La superficie utile al piano terra dell'unico locale che ha accesso diretto su Via Vanini è di circa 65,00 mq, mentre le unità immobiliari poste al primo ed al secondo piano sono si estendono per una superficie utile rispettivamente di 216,00 mq e 110,00mq.

Il mercato coperto ha una superficie utile complessiva di circa 625,00mq con gli spazi di servizio che rappresentano la minor parte con 125,00 mq e gli spazi per la vendita pari a 500,00mq.

Catastalmente il fabbricato è segnato al NCEU del Comune di Brindisi al foglio 190 p.lla 1140 con i seguenti sub:

foglio 190 p.lla 1140 sub 1 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 2 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 3 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 4 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 5 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 6 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 7 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 8 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 9 cat. C1- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 10 cat. E3- PT

foglio 190 p.lla 1140 sub 11 cat. E3- PT

Delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio sono accatastati solo gli immobili presenti al piano terra mentre non sono stati accatastati gli immobili relativi al primo piano ed al secondo piano.

L'ex Cinema di Giulio è stato costruito intorno alla metà degli anni Cinquanta dai fratelli Di Giulio, proprietari dell'area, con una capienza di 1.201 posti di cui 800 in platea e 401 in galleria. La struttura, in corrispondenza del foyer di ingresso è parte della palazzina a più piani che si affaccia su Via Cesare Battisti mentre la platea e la galleria occupano la restante parte del lotto che si affaccia su vicolo di Raimondo. La sala con la soprastante galleria, l'area del palcoscenico con tutti i locali e le aree di servizio annessi occupa una superficie lorda di circa 700,00mq per un'altezza di circa 12,00m.

Dal punto di vista strutturale, anche a seguito di incontro pubblico, con intervento del responsabile tecnico della società comunale Brindisi Multi Servizi, appartenente all'Ordine degli Ingegneri di Brindisi, è emerso che la copertura della zona costituente la sala sia interessata da problemi strutturali importanti, tali da richiedere una sostituzione completa. Problemi di tipo strutturale si riscontrano anche nell'ingresso al teatro nel quale i solai in corrispondenza degli appartamenti presentano armature a vista con espulsione di calcestruzzo causato da infiltrazioni di acqua provenienti dai piani superiori.

Lo stato d'abbandono dell'edificio ed anche la sua vetustà portano a pensare, anche laddove non sono state effettuate delle prove di funzionamento, che gli impianti non siano più operativi e recuperabili.

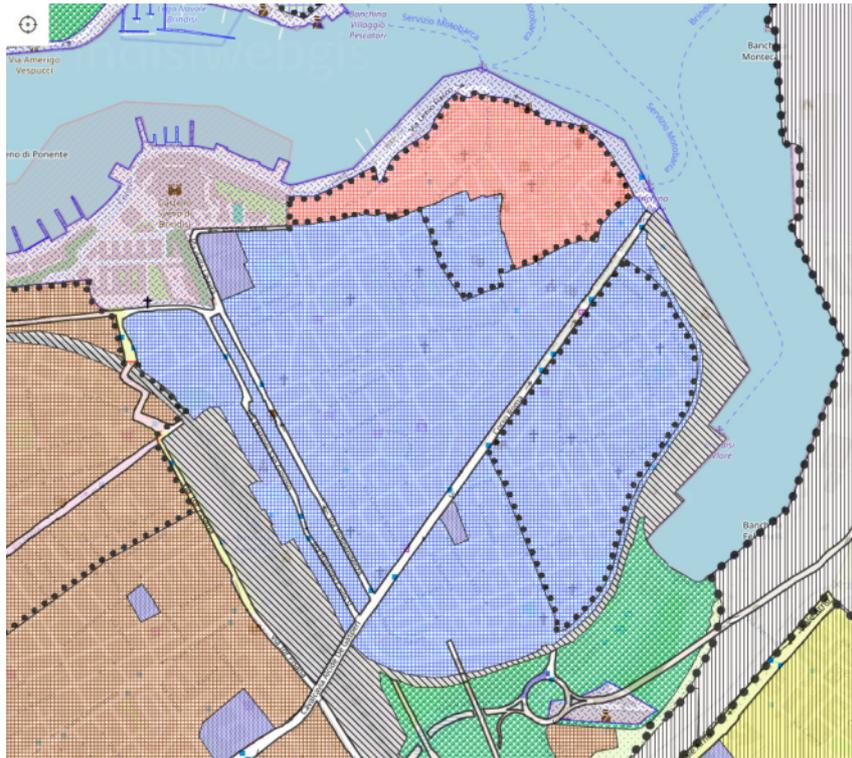
Catastalmente l'immobile è segnato al NCEU del Comune di Brindisi al foglio 190 p.lla 3609 sub. 3.

### 3- INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO

Il compendio di Piazza Mercato si colloca in posizione baricentrica nell'ambito della città storica laddove il tessuto urbano si caratterizza per la presenza di importanti spazi ed edifici pubblici, espressione della volontà del vivere collettivo: le piazze, il mercato, il teatro, la sede municipale, la scuola etc..

Dal punto di vista urbanistico l'area di intervento in cui ricadono i beni oggetto della presente relazione è tipizzata dal P.R.G. come Zona B1 di completamento ed è incluso nelle "aree contermini"; con decreto ministeriale datato 18.05.1999 l'area è stata dichiarata "di notevole interesse pubblico" ai sensi della L.1497/1939.





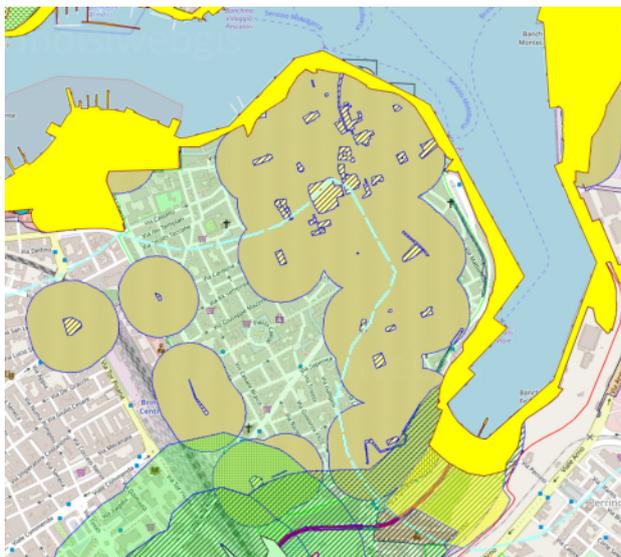
Le destinazioni urbanistiche compatibili con la presente tipizzazione sono riportate nell'art.43 delle NTA del PRG vigente dove *“oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio”*.

Attualmente l'area di intervento è sottoposta alle prescrizioni dell'Ambito Territoriale Distinto del PRG vigente “Area Annessa al Vincolo archeologico culturale” che prevedono quanto segue:

Nell'area annessa, [...] in attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione) a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base:

- a. *non sono autorizzabili* piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
- b. *non sono autorizzabili* piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili: - 1. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti; -2. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi; -3. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale congruente con la morfologia dei luoghi; -4. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- c. *sono autorizzabili* piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti

trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): -1. recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione; -2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi; -3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue; d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di: -1. aree a verde attrezzato ed a parcheggio; -2. infrastrutturazione viaria e tecnologica senza significative modificazioni del sito; -3. ordinaria utilizzazione agricola del suolo.



Gli interventi proposti quindi non potranno prevedere la demolizione e la ricostruzione degli involucri mentre potranno prevedere la ristrutturazione edilizia dei fabbricati.

Gli interventi inoltre dovranno essere sottoposti a parere ed autorizzazione della soprintendenza archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brindisi e Lecce per la dichiarazione di notevole interesse pubblico che riguarda l'area e perché i fabbricati sono tutelati *ope legis* per essere stati realizzati oltre settanta anni addietro.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) a sua volta recepisce il vincolo derivante dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e conferma tra i Beni Paesaggistici (BP) l'area del nucleo antico in cui ricade il compendio di Piazza Mercato.

Le NTA del PPTR per il BP - Immobili e le aree di notevole interesse pubblico detta le seguenti prescrizioni:

1. Sugli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, nei termini riportati nelle alleghe schede di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" dei singoli vincoli, si applicano le seguenti specifiche discipline d'uso, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 90, 95 e 106 delle presenti norme e il rispetto della normativa antisismica:

1.1 la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, di cui all'art.37, comma 4, in cui ricade l'immobile o l'area oggetto di vincolo ha valore prescrittivo per i piani e i programmi di competenza degli Enti e dei soggetti

pubblici, nonché per tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR;

1.2. le disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice e gli ulteriori contesti ricadenti nell'area oggetto di vincolo;

1.3 per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, è obbligatorio osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:

a) per i manufatti rurali in pietra a secco:

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;

b) per i manufatti rurali non in pietra a secco:

- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;

c) per i manufatti pubblici nelle aree naturali protette:

- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

d) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile:

- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

e) per le trasformazioni urbane:

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;

- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;

f) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture:

- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

g) per la progettazione e localizzazione di aree produttive:

- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

#### **4- DEFINIZIONE E CONFRONTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI: CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, ECONOMICHE, FINANZIARIE**

Trattandosi di un intervento complesso con finalità di rigenerazione urbana che interessa un insieme di immobili di proprietà pubblica per i quali occorre ripensare nuove destinazioni d'uso nel solco di una programmazione che intende coinvolgere nelle attività anche i soggetti privati, si è dato avvio a un percorso di consultazione pubblica per la definizione di possibili alternative progettuali.

Questo percorso è stato rivolto a cittadini, amministratori, stakeholders, associazioni di categoria, ordini, ed esperti interni all'amministrazione comunale. Più nel dettaglio, per l'Amministrazione Comunale sono state coinvolte la II e la III Commissione Consiliare.

In data 26/11/2024 si è illustrato il percorso avviato alla III Commissione Consiliare che si occupa anche della gestione del patrimonio pubblico, mentre in data 27/11/2024 è stata coinvolta la II Commissione che si occupa tra l'altro delle attività produttive. Una richiesta emersa in entrambe le commissioni è l'attenzione da dedicare alle attività produttive esistenti che hanno contribuito in questi anni a tenere in vita, specie nella stagione estiva, l'area di intervento.

Successivamente in data 28/11/2024 si è avuto un incontro pubblico dal quale sono emerse alcune significative indicazioni in merito a possibili utilizzi degli immobili pubblici in disuso.

I contributi di coloro che, appartenenti ad associazioni di categoria, ordini, o semplici cittadini, sono stati apportati, sono stati raccolti anche attraverso l'utilizzo di un questionario, anche se numericamente non si è avuta una adesione significativa. In data 03/12/2024, si è avuto un confronto con personale esperto all'interno dell'Amministrazione Comunale ed in servizio presso i settori urbanistica, lavori pubblici, ambiente, paesaggio, sviluppo economico, che si è espresso con giudizi non sempre omogenei in ordine all'importanza da assegnare ai criteri di valutazione dei progetti e rispetto alla proposta avanzata dal Settore Gestione dei beni patrimoniali, che complessivamente si condivide con alcune eccezioni che hanno riguardato il tema del social housing per gli immobili di Via Vanini e delle attività culturali per l'ex cinema Di Giulio.

Su sollecitazione di una delle associazioni presenti all'incontro pubblico, si è provato a coinvolgere la fascia di popolazione giovanile, rappresentata dagli studenti del quinto anno degli istituti superiori presenti in Brindisi, attraverso un questionario semplificato e facilmente compilabile da piattaforma Google.

I questionari raccolti e gli spunti di riflessione emersi nelle occasioni di confronto pubblico sono stati sottoposti, in una fase successiva, ad interpretazione critica per raggrupparli in categorie omogenee. Queste proposte hanno portato alla definizione di alternative, anche differenti rispetto a

quanto ipotizzato dal Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare, che hanno riguardato principalmente l'ex Cinema Di Giulio per il quale in un caso si è indicata la realizzazione di un *centro benessere*, in un altro la realizzazione di *una biblioteca*; le altre indicazioni circa la necessità di avere a disposizione degli spazi per la partecipazione culturale dei cittadini o per la nascita di un centro sociale, uno spazio per eventi musicali, caffè letterario, sono confluiti nello spazio polifunzionale per eventi culturali, proposto dal Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare per l'ex Cinema Di Giulio.

La proposta di una nuova sistemazione della piazza che valorizzi la storia della città, con riferimento in primo luogo alla città di epoca romana, può essere trasversale a tutti gli usi ipotizzati per la piazza non interessando in particolare gli edifici ma lo spazio intorno, e potrà essere inserito come elemento premiale per le fasi successive della progettazione o della scelta del partner privato nella trasformazione dei luoghi.

Per Via Vanini non vi è stata una convergenza di opinioni rispetto alla possibilità di utilizzare gli immobili per il social housing, anche nei giudizi esperti ci sono pareri discordanti, si è ipotizzato di valutare come alternativa la possibilità di utilizzare questi spazi come *luoghi di produzione culturale (stamperie, negozi di musica, piccolo artigianato di vera qualità, incubatori di produzioni di audiovisivi che riguardano il territorio e non solo-Brindisi è l'unica città pugliese senza il Cineporto), bookshop (non turistici)*. Dalla partecipazione pubblica è emersa anche l'indicazione di una *galleria d'arte contemporanea*, pur senza una collocazione esatta rispetto al contesto della Piazza Mercato; al fine di rispondere a questa proposta si è pensato di valutare la realizzazione di una galleria d'arte negli spazi presenti al primo piano di via Cesare Battisti e via Sarpi, come spazio indipendente rispetto alle possibilità che comunque potrebbe offrire il centro polifunzionale culturale ipotizzato per l'ex Cinema di Giulio. Altro contributo confluito in una delle alternative sottoposte a valutazione ha proposto, senza indicarne la collocazione, motivo per il quale si è provveduto d'ufficio in tale senso in funzione della tipologia edilizia, i seguenti usi:

1) Centro di produzione multimediale al servizio della popolazione universitaria e della cittadinanza: servizio di copisteria, grafica, fotografia, correzione bozze, stampa, mini-tipografia, produzione, stampa e sviluppo video, ad esempio come esperimento produttivo-lavorativo anche con l'inserimento di persone diversamente abili, detenuti (art.21) ed ex detenuti.

2) Centro raccolta e documentazione sulla legalità in Puglia contro mafia e corruzione. Detto centro di documentazione, consultazione, ideazione di progetti di educazione alla legalità, potrà essere al servizio degli studenti di ogni ordine e grado, universitari compresi, docenti, cittadini, impiegati pubblici, funzionari, personale politico amministrativo.

3) Centro di assistenza e benessere degli studenti universitari e non solo perché, se il pronto intervento (118) è già previsto in ambito universitario, altri servizi medico assistenziali sono assenti: medicina sportiva, centro di fisioterapia, ambulatorio dentistico, con possibilità di implementare altre branche in considerazione della domanda.

4) sedi e spazi per le tante associazioni culturali che producono, ognuna, numerose iniziative cittadine e provinciali benché sprovviste di sedi.

Il risultato della partecipazione pubblica ha portato, quindi, alla elaborazione di 3 alternative che si sommano all'alternativa "0" che rappresenta l'ipotesi di non intervento ed all'alternativa "1" che rappresenta la proposta del Settore.

## **ALTERNATIVA 0**

### **immobili su Via Ferrante Fornari**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: uffici comunali
- Secondo Piano: uffici comunali

### **immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: uffici comunali

### **immobili su Via Vanini**

- Piano Terra: attività commerciale (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: archivio comunale
- Secondo Piano: archivio comunale

### **mercato coperto del pesce**

- Piano Terra: mercato coperto del pesce

### **ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti**

- Cinema e teatro

### **piazza dei commestibili**

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

## **ALTERNATIVA 1**

### **immobili su Via Ferrante Fornari**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazi per attività di spin off universitari o di start up
- Secondo Piano: uffici imprese coinvolte nelle attività di spin off universitari o di start up

#### **immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazio per il coworking

#### **immobili su Via Vanini**

- Piano Terra: social housing
- Primo Piano: social housing
- Secondo Piano: social housing

#### **mercato coperto del pesce**

- Piano Terra: galleria per il commercio e la somministrazione

#### **ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti**

- Spazio polifunzionale per eventi culturali, formativi.

#### **piazza dei commestibili**

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

#### **ALTERNATIVA 2**

#### **immobili su Via Ferrante Fornari**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazi per attività di spin off universitari o di start up
- Secondo Piano: uffici imprese coinvolte nelle attività di spin off universitari o di start up

#### **immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: galleria d'arte contemporanea

#### **immobili su Via Vanini**

- Piano Terra: luoghi di produzione culturale
- Primo Piano: luoghi di produzione culturale
- Secondo Piano: luoghi di produzione culturale

#### **mercato coperto del pesce**

- Piano Terra: galleria per il commercio e la somministrazione

#### **ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti**

- Centro Benessere

#### **piazza dei commestibili**

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

### **ALTERNATIVA 3**

#### **immobili su Via Ferrante Fornari**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazi per attività di spin off universitari o di start up
- Secondo Piano: uffici imprese coinvolte nelle attività di spin off universitari o di start up

#### **immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazio per il coworking

#### **immobili su Via Vanini**

- Piano Terra: social housing
- Primo Piano: social housing
- Secondo Piano: social housing

#### **mercato coperto del pesce**

- Piano Terra: galleria per il commercio e la somministrazione

#### **ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti**

- Biblioteca

#### **piazza dei commestibili**

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

### **ALTERNATIVA 4**

#### **immobili su Via Ferrante Fornari**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazi a disposizione delle associazioni culturali
- Secondo Piano: spazi per il coworking e per attività di spin off universitari o di start up

#### **immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi**

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: Centro assistenza e benessere (poliambulatorio)

#### **immobili su Via Vanini**

- Piano Terra: social housing
- Primo Piano: social housing
- Secondo Piano: social housing

#### **mercato coperto del pesce**

- Piano Terra: galleria per il commercio e la somministrazione

**ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti**

- Centro di produzione multimediale e centro raccolta e documentazione sulla legalità

**piazza dei commestibili**

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

## 5- CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Le alternative progettuali, per come maturate con il percorso partecipativo descritto al paragrafo 4, sono state successivamente vagliate attraverso criteri di valutazione predeterminati e rappresentativi della coerenza con le linee programmatiche dell'amministrazione comunale, con la programmazione di rigenerazione urbana e con il Quadro Esigenziale di cui all'allegato I.7 del Dlgs. 36/2023.

Gli stessi criteri possono essere iscritti nelle tre dimensioni dello sviluppo sostenibile, ovvero, la dimensione ambientale, sociale ed economica, rappresentando al contempo degli obiettivi da raggiungere attraverso gli interventi proposti. Di seguito si elencano i criteri e sub criteri che sono risultati dalla interpretazione critica dei documenti di riferimento per il DOCFAP.

### Criterio 1.1 Sostenibilità ambientale

- 1.1.1. capacità di massimizzare il patrimonio esistente per le finalità del programma;
- 1.1.2. capacità dell'intervento di compensare o non variare il carico urbanistico;
- 1.1.3. compatibilità delle attività con il contesto di riferimento

### Criterio 1.2 Sostenibilità sociale

- 1.2.1 capacità delle attività di favorire la socialità;
- 1.2.2 capacità delle attività di offrire servizi inclusivi;
- 1.2.3 capacità delle attività di generare posti di lavoro;
- 1.2.4 capacità delle attività di offrire servizi complementari al nascente polo universitario;
- 1.2.5 capacità delle attività di favorire anche economie di prossimità;

### Criterio 1.3 Sostenibilità economica

- 1.3.1 capacità delle attività di attrarre investimenti privati (redditività delle attività)
- 1.3.2 possibilità di accesso a cofinanziamento fondi comunitari o nazionali per gli interventi previsti
- 1.3.3 diversificazione delle attività potenzialmente insediabili
- 1.3.4 tempi di ritorno accettabili per l'investimento

Attraverso la partecipazione dei cittadini ed il contributo degli esperti dei diversi settori comunali si è arrivati ad assegnare dei pesi ai criteri di valutazione, in ordine all'importanza o significatività che è emersa in un confronto a coppie, e che di seguito si rappresentano

Criterio 1.1 – Sostenibilità ambientale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2 (1,75)	3	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.2 – Sostenibilità sociale
Criterio 1.1 – Sostenibilità ambientale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3 (3,00)	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.3 – Sostenibilità economica
Criterio 1.2 – Sostenibilità sociale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3 (3,65)	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.3 – Sostenibilità economica

Sub - Criterio 1.1.1	9	8	7	6	5	4 (4,50)	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.2
Sub - Criterio 1.1.1	9	8	7	6	5	4	3 (3,75)	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.3
Sub - Criterio 1.1.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3 (3,00)	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.3

Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2 (1,38)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.2
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4 (4,13)	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.3
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2 (2,12)	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3 (3,67)	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4 (4,50)	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.3
Sub - Criterio 1.2.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2 (2,88)	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.2.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3 (3,38)	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.3	9	8	7	6	5	4	3 (3,75)	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.2.3	9	8	7	6	5	4	3	2 (2,15)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.4	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2 (2,00)	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5

Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2 (1,75)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.2
Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2 (1,37)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.3
Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2 (1,88)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4
Sub - Criterio 1.3.2	9	8	7	6	5	4	3	2 (2,38)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.3
Sub - Criterio 1.3.2	9	8	7	6	5	4	3	2 (2,12)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4
Sub - Criterio 1.3.3	9	8	7	6	5	4	3	2 (1,75)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4

La valutazione delle alternative è stata effettuata con il metodo dell'Analytic Hierarchy Process (AHP) che è una tecnica di supporto alle decisioni multicriterio sviluppata negli anni Settanta dal matematico iracheno naturalizzato statunitense Thomas L. Saaty. Il risultato della valutazione ha permesso di organizzare in maniera gerarchica le alternative progettuali in funzione della capacità di raggiungere l'obiettivo principale che è la valorizzazione del patrimonio immobiliare per la rigenerazione

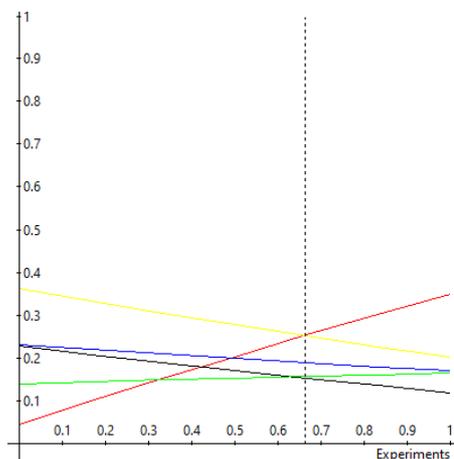
urbana del compendio di Piazza Mercato. L'analisi ha restituito i seguenti risultati in ordine di importanza:

- I - Alternativa 4
- II – Alternativa 1
- III – Alternativa 2
- IV – Alternativa 3
- V – Alternativa 0

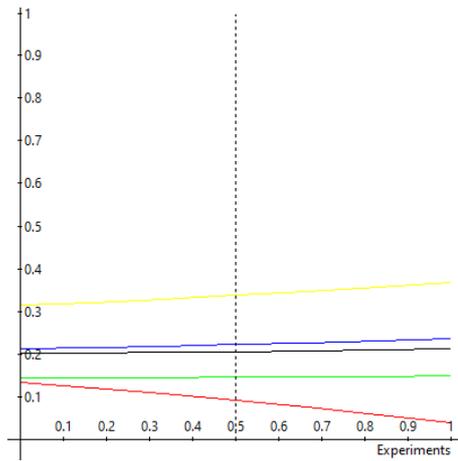
Secondo i punteggi riportati nella seguente tabella

Name	Graphic	Ideals	Normals	Raw
0-ALTERNATIVA 0		0.339774	0.110691	0.035210
1-ALTERNATIVA 1		0.664220	0.216388	0.068831
2-ALTERANTIVA 2		0.623200	0.203025	0.064580
3-ALTERNATIVA 3		0.442383	0.144119	0.045843
4-ALTERNATIVA 4		1.000000	0.325778	0.103627

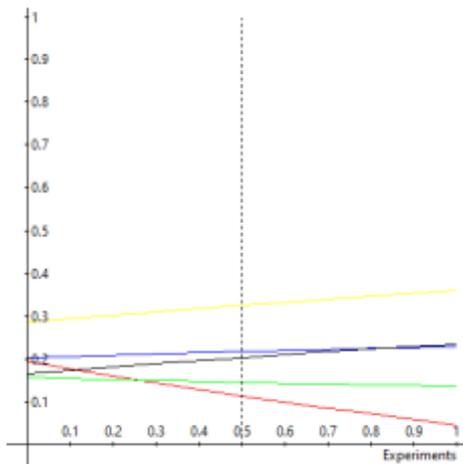
Successivamente è stata effettuata una analisi di sensitività per verificare il margine di attendibilità della scelta al mutare dei pesi assegnati ai principali criteri di valutazione. Analizzando il criterio della sostenibilità ambientale ed aumentandone il peso relativo l'alternativa 0 risulta essere preferibile l'alternativa 4.



Analizzando il criterio della sostenibilità sociale ed aumentandone il peso relativo l'alternativa 4 risulta essere sempre preferibile



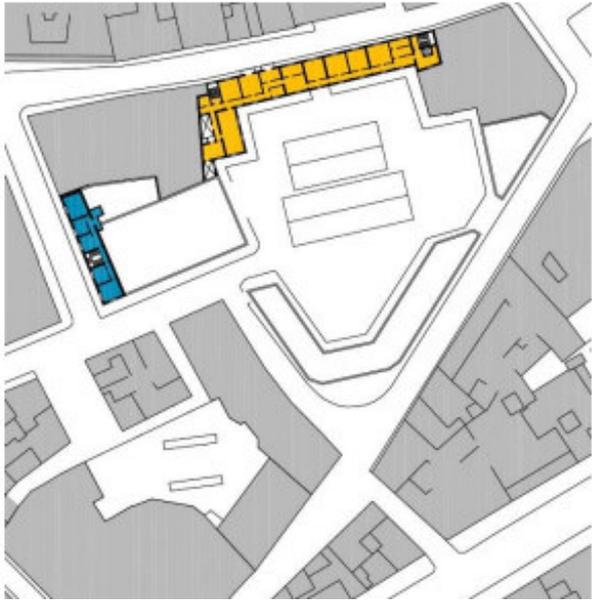
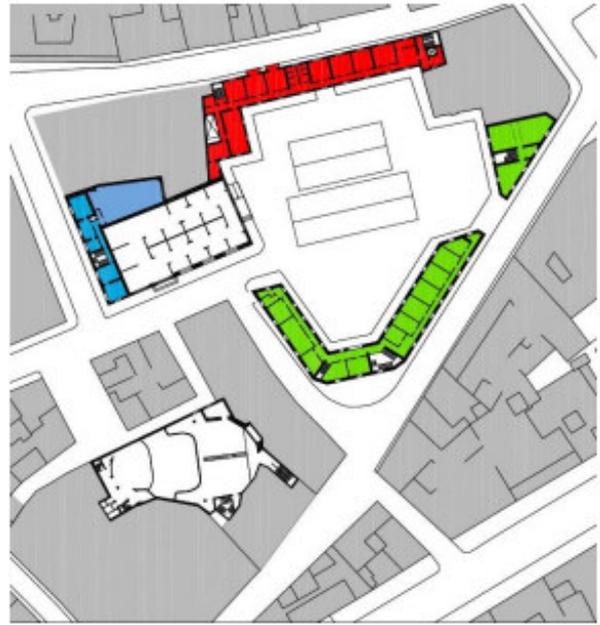
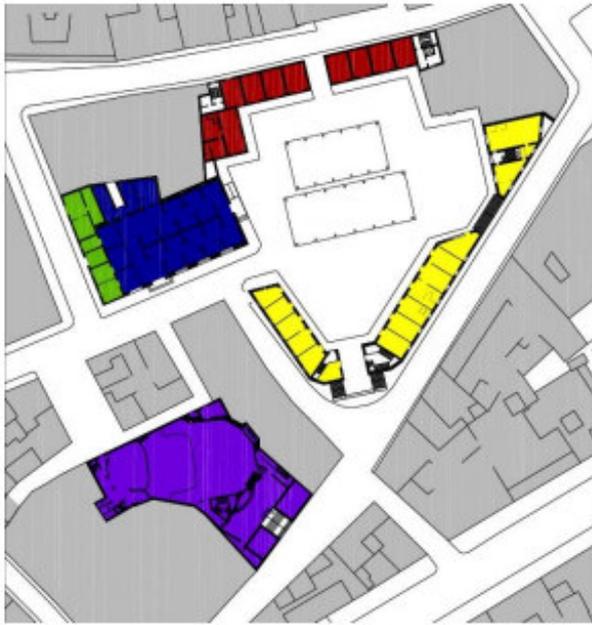
Analogamente, analizzando il criterio della sostenibilità economica ed aumentandone il peso relativo l'alternativa 4 risulta essere sempre preferibile.



## 6- DEFINIZIONE E CONFRONTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI: SCHEMI GRAFICI

Le alternative progettuali si differenziano per la destinazione d'uso assegnata agli immobili senza comportare variazioni planimetriche che siano di interesse rispetto alla morfologia del tessuto urbano e di conseguenza rispetto a quanto di interesse per il presente documento. Pertanto, si rappresentano di seguito, con individuazione planimetrica, le destinazioni d'uso che l'alternativa di maggiore successo ha previsto per ognuno degli edifici oggetto di intervento.

	<b>Ubicazione edificio</b>	<b>Livello</b>	<b>Usi</b>
	Via Ferrante Fornari	Piano Terra	attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
		Primo Piano	spazi a disposizione delle associazioni culturali
		Secondo Piano	spazi per il coworking e per attività di spin off universitari o di start up
	Via Cesare Battisti e Via Sarpi	Piano Terra	attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
		Primo Piano	centro assistenza e benessere (poliambulatorio)
	Via Vanini	Piano Terra	social housing
		Primo Piano	social housing
		Secondo Piano	social housing
	Mercato coperto	Piano Terra	galleria per il commercio e la somministrazione
		Primo Piano	galleria per il commercio e la somministrazione
	Ex Cinema Via Cesare Battisti	Piano Terra	centro di produzione multimediale e centro raccolta e documentazione sulla legalità



## **7- INDICAZIONE DEI TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ESAMINATE**

Gli interventi, se realizzati contestualmente, potrebbero necessitare per la loro attuazione di un arco temporale stimabile in 3 anni comprensivo delle fasi relative alla elaborazione progettuale ed alla acquisizione dei pareri necessari.

## 8- STIMA SOMMARIA DEI COSTI, MEDIANTE L'ADOZIONE DI PREZZI PARAMETRICI.

Per la stima sommaria dei costi mediante l'adozione dei prezzi parametrici si è fatto riferimento ad uno studio prodotto dall'Ordine degli Ingegneri e dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto che si è tradotto in una "Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi" aggiornato al 2024, utilizzata per la determinazione degli onorari professionali in mancanza di preventivo particolareggiato.

TABELLA RIEPILOGATIVA COSTI DI INTERVENTO							
	Livello	Superficie utile (mq)	Intervento	Uso	Costo unitario parametrico	Costo intervento (parziali)	Costo intervento (totale)
Immobili Via Ferrante	P T	340,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	1.519,00€/mq	516.460,00€	<b>1.769.635,00€</b>
	P 1	418,00	"....."	direzionale	"....."	634.942,00€	
	P 2	407,00	"....."	"....."	"....."	618.233,00€	
Immobili Via Cesare Battisti e Via Sarpi	P T	342,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	"....."	519.498,00 €	<b>1.458.240,00€</b>
	P T	108,00	"....."	commerciale	"....."	164.052,00€	
	P 1	510,00	"....."	"....."	"....."	774.690,00€	
Immobili Via Vanini	P T	114,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	residenziale	"....."	173.166,00€	<b>507.346,00€</b>
	P 1	110,00	"....."	"....."	"....."	167.090,00€	
	P 2	110,00	"....."	"....."	"....."	167.090,00€	
Mercato coperto	P T	625,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero	commerciale	772,00€/mq	482.500,00€	<b>649.590,00€</b>
	P 1	106,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	1.519,00€/mq	167.090,00€	
Teatro di Giulio	P T	1.200,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante	culturale	2.326,00€/mq	2.791.200,00€	<b>2.791.200,00€</b>

Il costo di costruzione per gli interventi è **7.169.935,00€** ma complessivamente dell'intervento potrebbe richiedere con una somma stimabile in **10.000.000,00€** come desumibile dal seguente quadro tecnico economico

QUADRO ECONOMICO DI SPESA		
A: LAVORI		
A.1	Opere	€ 7.169.935,00
A.2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 86.273,00
A.3	TOTALE LAVORI	€ 7.256.208,00
B: SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B.1	IVA 10% su A.3	€ 725.620,80
B.2	Spese per progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, Rilievi, accertamenti, indagini, collaudi e verifiche	€ 1.411.958,09
B.3	Oneri previdenziali (4% su B.2)	€ 56.478,32
B.4	IVA 22% su B.2+B.3	€ 323.056,01
B.5	Incentivi per funzioni tecniche art. 45 del D.lgs. n. 36/2023 (<2% su A.3)	€ 145.124,16
B.6	Spese ANAC	€ 15.000,00
B.7	Imprevisti	€ 66.554,62
B.8	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2.743.792,00
TOTALE		€ 10.000.000,00

## 9- ANALISI COSTI RICAVI

Individuata la proposta progettuale migliore per i criteri di valutazione scelti, in coerenza con quanto richiesto dall'allegato I.7 del Dlgs. 36/2023, per interventi da realizzare con le formule di partenariato pubblico privato, si è vagliata la convenienza economica dell'intervento attraverso l'analisi costi ricavi.

L'analisi costi ricavi in termini elementari consiste nel determinare un guadagno G di una intrapresa che prometta un ricavo R a fronte di una spesa S secondo le seguente relazione:

$$G = R - S$$

Tale relazione sarebbe perfettamente utilizzabile se l'operazione avesse la caratteristica di istantaneità, nella realtà gli interventi di cui al presente DOCFAP richiedono tempi anche di diversi anni per cui si ha sempre uno slittamento tra le varie fasi e, quindi, il confronto tra investimenti e benefici necessita di alcuni coefficienti di correlazione che equiparino in denaro in funzione della diversa disponibilità nel tempo.

Per tale motivo si farà riferimento ad alcune formule di economia finanziaria tra cui il Valore Attuale Netto (VAN)

$$VAN = \sum_{k=0}^n \frac{C_k}{(1+c)^k}$$

dove

k: rappresenta le scadenze temporali;

C<sub>k</sub>: flusso finanziario (positivo o negativo) al tempo k

c: Costo del capitale o tasso di interesse

e il Tasso Interno di Rendimento (TIR) che rende il valore attuale netto (VAN) di una serie di flussi di cassa pari a zero

$$VAN = \sum_{k=0}^n \frac{C_k}{(1+c)^k} = 0$$

## COSTI

Per prima cosa è necessario individuare i costi dell'intervento per come distribuiti nell'arco temporale che si presume sia necessario perché l'investimento possa essere appetibile da un soggetto privato. Nella ipotesi presa in considerazione il privato parteciperà per il 20% dell'ammontare dell'intervento e la durata dell'investimento immobiliare è fissata in 20 anni.

Tra le diverse voci di costo quella più consistente è legata agli interventi di ristrutturazione edilizia, sintetizzati nella tabella seguente.

TABELLA RIEPILOGATIVA COSTI DI INTERVENTO							
	Livello	Superficie utile (mq)	Intervento	Uso	Costo unitario parametrico	Costo intervento (parziali)	Costo intervento (totale)
Immobili Via Ferrante	P T	340,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	1.519,00€/mq	516.460,00€	<b>1.769.635,00€</b>
	P 1	418,00	"....."	direzionale	"....."	634.942,00€	
	P 2	407,00	"....."	"....."	"....."	618.233,00€	
Immobili Via Cesare Battisti e Via Sarpi	P T	342,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	"....."	519.498,00 €	<b>1.458.240,00€</b>
	P T	108,00	"....."	commerciale	"....."	164.052,00€	
	P 1	510,00	"....."	"....."	"....."	774.690,00€	
Immobili Via Vanini	P T	114,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	residenziale	"....."	173.166,00€	<b>507.346,00€</b>
	P 1	110,00	"....."	"....."	"....."	167.090,00€	
	P 2	110,00	"....."	"....."	"....."	167.090,00€	
Mercato coperto	P T	625,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero	commerciale	772,00€/mq	482.500,00€	<b>649.590,00€</b>
	P 1	106,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio	commerciale	1.519,00€/mq	167.090,00€	
Teatro di Giulio	P T	1.200,00	Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante	culturale	2.326,00€/mq	2.791.200,00€	<b>2.791.200,00€</b>

Ai costi per la ristrutturazione, pari a circa 7.169.935,00€, devono aggiunti:

- 1) i costi per la progettazione preliminare ed esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo tecnico amministrativo, etc;
- 2) l'IVA per gli interventi di ristrutturazione e per la progettazione;
- 3) i costi di gestione dell'operazione (quantificati forfettariamente nell'1,5% dei costi di ristrutturazione)
- 4) i costi relativi alle altre voci del quadro tecnico economico (spese Anac, incentivi, imprevisti etc.)
- 5) gli interessi passivi che il soggetto dovrebbe pagare agli istituti di credito nell'ipotesi debba accendere un mutuo.

#### *Costi per la progettazione*

I costi per la progettazione sono stati calcolati con le modalità di cui D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 ed ammontano a **1.411.958,09€** tenuto conto delle spese e oneri accessori e dell'incremento del 10% sulla base di calcolo per la necessità di operare in ambiente BIM, e della cassa di previdenza per i tecnici.

#### *Costi per iva e cassa di previdenza*

Trattandosi di IVA relativa a ristrutturazioni edilizie l'aliquota da prendere in considerazione è del 10% per i lavori e sicurezza, mentre per le prestazioni tecniche è del 22%, pertanto si ottiene quanto di seguito:

IVA per lavori =  $7.256.208,00€ \times 10/100 = 725.620,80€$

Cassa di previdenza (4%) =  $1.411.958,09€ \times 4/100 = 56.478,32€$

IVA per le prestazioni professionali e cassa =  $1.468.436,41€ \times 22/100 = 323.056,01€$

Totale costo IVA e Cassa = **1.105.155,13€**

#### *Costi di gestione dell'operazione*

Nei costi di gestione dell'operazione, quantificati forfettariamente nell'1,5% dei costi di ristrutturazione, sono stati presi in considerazione i costi per la struttura che deve gestire una operazione complessa sia nella fase di elaborazione progettuale che nella fase della gestione degli immobili.

Totale costi di gestione =  $716.993,50€ \times 1,5/100 = 107.549,02€$

#### *Altre voci del quadro economico*

Tra gli altri costi da tenere in considerazione ci sono gli oneri derivanti dal quadro tecnico economico che fanno parte delle somme a disposizione dell'amministrazione comunale e tra queste:

- le spese ANAC: **15.000,00€**;
- gli incentivi per funzioni tecniche art. 45 del D.lgs. n. 36/2023: **145.124,16€**
- le spese per imprevisti: **€ 66.554,62€**

Totale altre voci del quadro economico= **226.678,78€**

### Interessi passivi

Si è ipotizzato che l'investitore non disponga di risorse proprie ma debba fare ricorso ad un mutuo erogato da istituti finanziari che nel periodo di durata del programma deve essere restituito. Ipotizzando che l'intervento richieda una somma complessiva di **10.000.000,0€** risultato della sommatoria dei costi di ristrutturazione, spese tecniche, iva e cassa, oneri di gestione, altre voci del quadro tecnico economico, l'arco temporale di durata immaginato dell'iniziativa è di 20 anni.

La distribuzione degli interessi è stata calcolata su un quinto dell'importo, ipotizzando un cofinanziamento per l' 80%del Comune di Brindisi, cui si aggiungono le spese per la gestione che è a carico del privato. Il tasso di interesse preso in considerazione è il risultato di una media dei tassi di interesse applicato dalle principali banche italiane pari al 2,65%, tasso ritenuto attendibile anche in considerazione della tendenza al ribasso del costo del danaro. L'importo quindi considerato per il calcolo degli interessi è pari a 2.107.549,02€ (2.000.000€ + 107.549,02€) comprensivo delle spese di gestione a totale carico dell'investitore. Attraverso un simulatore messo a disposizione dal sito della Banca d'Italia sono stati ricavati i seguenti dati per la determinazione degli interessi:

### RISULTATI

Durata in anni	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
Rata	€242.676,17	€172.103,12	€137.116,20	€116.360,89	€102.718,39

Media dei tassi fissi applicati ai mutui TAEG 2,65

Anno	Totale rate	Quota interessi	Quota capitale	Capitale iniziale	Capitale da rimborsare
1	€137.116,20	€55.850,05	€81.266,15	€2.107.549,02	€2.026.282,87
2	€137.116,20	€53.696,50	€83.419,70	€2.026.282,87	€1.942.863,17
3	€137.116,20	€51.485,87	€85.630,33	€1.942.863,17	€1.857.232,84
4	€137.116,20	€49.216,67	€87.899,53	€1.857.232,84	€1.769.333,31
5	€137.116,20	€46.887,33	€90.228,87	€1.769.333,31	€1.679.104,44
6	€137.116,20	€44.496,27	€92.619,93	€1.679.104,44	€1.586.484,51
7	€137.116,20	€42.041,84	€95.074,36	€1.586.484,51	€1.491.410,15
8	€137.116,20	€39.522,37	€97.593,83	€1.491.410,15	€1.393.816,32
9	€137.116,20	€36.936,13	€100.180,07	€1.393.816,32	€1.293.636,25

10	€137.116,20	€34.281,36	€102.834,84	€1.293.636,25	€1.190.801,41
11	€137.116,20	€31.556,24	€105.559,96	€1.190.801,41	€1.085.241,45
12	€137.116,20	€28.758,90	€108.357,30	€1.085.241,45	€976.884,15
13	€137.116,20	€25.887,43	€111.228,77	€976.884,15	€865.655,38
14	€137.116,20	€22.939,87	€114.176,33	€865.655,38	€751.479,05
15	€137.116,20	€19.914,19	€117.202,01	€751.479,05	€634.277,04
16	€137.116,20	€16.808,34	€120.307,86	€634.277,04	€513.969,18
17	€137.116,20	€13.620,18	€123.496,02	€513.969,18	€390.473,16
18	€137.116,20	€10.347,54	€126.768,66	€390.473,16	€263.704,50
19	€137.116,20	€6.988,17	€130.128,03	€263.704,50	€133.576,47
20	€137.116,20	€3.539,78	€133.576,42	€133.576,47	€0,00

## RICAVI

Nella stima dei ricavi, trattandosi di beni affidati temporaneamente al soggetto privato rimanendo di proprietà pubblica, per semplicità di calcolo, si è ipotizzato che le entrate non derivino dalla gestione diretta delle attività che si svolgeranno, la qual cosa richiederebbe un'analisi complessa, ma dagli affitti che l'investitore ne potrebbe ricavare se optasse per questo tipo di investimento.

Questa primo scenario rimane comunque non vincolante rispetto alle potenziali proposte che potranno pervenire nei successivi livelli di programmazione/progettazione e che saranno valutate in funzione della convenienza reciproca pubblico/privato, secondo criteri individuati nel paragrafo 8.

Le proposte, infatti, in fase di gara dovranno contenere un piano economico finanziario dettagliato che consenta di scegliere la migliore soluzione possibile sulla carta delle indicazioni di carattere generale che sono contenute in questo documento.

In questa fase è presa in considerazione la possibilità di un cofinanziamento al 80% dell'intervento da parte del Comune di Brindisi, attraverso fondi europei, nazionali, comunali, che potrebbe ridurre l'impegno del privato nell'investimento ma l'aliquota di compartecipazione del privato, potrà variare e sarà uno dei criteri di scelta delle proposte progettuali che potranno pervenire, insieme ai restanti criteri per i quali saranno individuati anche degli indicatori.

Per la valutazione dei ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ristrutturati si è fatto riferimento ai valori OMI di zona per il primo semestre 2024 differenziando per tipologia residenziale, commerciale, direzionale quali sono le categorie in cui rientrano gli usi immaginati per l'alternativa progettuale scelta.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L	4,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1050	L	3,5	4,9	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	900	1200	L	6	9	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1000	1200	L	6,4	7,6	N

I ricavi potenziali per la locazione degli immobili sono stati stimati in **409.082,40€** annui come da tabella seguente:

RICAVI ANNUALI PER LOCAZIONE

		RICAVI AFFITTO			
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mese	€/anno
Immobili	dest. d'uso				
Via Ferrante Fornari PT	commerciale	340	9	3060	36720
Via Ferrante Fornari P1	direzionale	418	3,5	1463	17556
Via Ferrante Fornari P2	direzionale	407	7,6	3093,2	37118,4
Via C. Battisti e Via Sarpi PT	commerciale	342	9	3078	36936
Via C. Battisti e Via Sarpi PT	direzionale	108	9	972	11664
Via C. Battisti e Via Sarpi P1	direzionale	510	7,6	3876	46512
Mercato coperto PT	commerciale	625	9	5625	67500
Mercato coperto P1	commerciale	106	9	954	11448
Via Vanini PT	residenziale	114	3,5	399	4788
Via Vanini P1	residenziale	110	3,5	385	4620
Via Vanini P2	residenziale	110	3,5	385	4620
Teatro di Giulio	direzionale	1200	9	10800	129600
<b>Totale per locazioni</b>					<b>409082,4</b>

*Flussi di cassa e risultati finali*

Ottenuti i risultati dei costi e dei ricavi è necessario ipotizzare una loro distribuzione nel tempo per ricostruire il flusso di cassa, ovvero, la differenza tra entrate e uscite monetarie nel periodo di durata del progetto, stabilito in 20 anni. Le uscite sono rappresentate dal costo degli interventi di ristrutturazione e dai costi di gestione dell'iniziativa; i primi sono stati concentrati nell'arco dei primi tre anni i secondi, invece, sono stati distribuiti omogeneamente nell'arco dei venti anni; gli oneri finanziari che pure rappresentano delle uscite sono stati distribuiti per la durata dell'intervento secondo la proiezione restituita dal simulatore di calcolo.

I ricavi si immaginano costanti nel tempo, senza considerare incrementi dovuti all'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione.

La tabella allegata sintetizza ed esplicita quanto sopra descritto e consente anche di avere contezza dei valori del VAN e del TIR utilizzati per valutare la convenienza economica dell'investimento.

Il valore positivo del VAN (727.310,97€) e la percentuale del TIR (8,55%) che rappresenta quasi il doppio del tasso di rendimento applicato indicano che il progetto crea valore in quantità superiore al rendimento offerto da progetti equiparabili (rendimento offerto da investimenti alternativi oppure come costo del capitale, ovvero la remunerazione attesa da azionisti e finanziatori).

**10- Allegato – TABELLA DI SINTESI ANALISI COSTI RICAVI**

