

## **Prova pratica**

Nei terreni comunali evidenziati nella planimetria allegata (fg 13 mappali 68 e 90) l'Amministrazione comunale intende stabilire, per il 2019, i seguenti obiettivi:

- a) alienare il bene di cui al mappale 68 del Fg 13 ,
- b) procedere alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato con giochi nella particella catastale di cui al mappale 90 del Fg 13.

La realizzazione del predetto giardino sarà finanziata con i proventi dell'alienazione dell'area del mappale 68 del Fg 13.

Il candidato elabori una valutazione sul valore di vendita di mercato da porre a base d'asta dell'area del mappale 68 ed un progetto completo di fattibilità tecnico economica per la realizzazione del giardino attrezzato con giochi sul mappale 90 illustrando, in relazione agli obiettivi da raggiungere, l'iter amministrativo da seguire e le soluzioni migliori da adottare per ottimizzare al meglio l'investimento e realizzare l'obiettivo .

### **Dati dell'area di cui al Fg 13 mappale 68**

Superficie del lotto mq 2.000  
Classificazione catastale : sem. irrig. – Reddito dominicale € 17,35  
Destinazione urbanistica : P3 industriale/artigianale (direzionale) con possibilità d'intervento diretto.  
Utilizzazione fondiaria ammessa dallo strumento urbanistico generale  $U_f = 0,80$  mq/mq  
Rapporto copertura  $R_c \leq 70\%$   
Altezza massima costruzioni  $H \leq 16,50$  m

#### Descrizione del lotto

Zona semi periferica, terreno libero, pianeggiante , attualmente sistemato a prato .

Non vi sono necessità di bonifiche dell'area .

Nelle vicinanze il lotto in esame è circondato da una zona urbanistica omogenea caratterizzata da attività prevalentemente industriale , completamente urbanizzata .

#### Parametri conosciuti del segmento di mercato per l'area da stimare

Il valore di mercato di un immobile industriale/direzionale nuovo si attesta ad € 1.100,00/mq di slp

Gli oneri di urbanizzazione incidenti sull'area  
(per capannone industriale)

Urbanizzazione . primaria	€ 22,00/mq di slp
Urbanizzazione secondaria	€ 8,50/mq di slp
Costo smaltimento rifiuti	€ 8,00/mq di slp

Costo di realizzazione fabbricato (prefabbricato in c.a.) € 500,00/mq di slp

### **Dati utili per la stesura del progetto di fattibilità tecnico economica**

L'Area di cui al mappale 90 del Fg 13 è interamente pianeggiante , libera ed attualmente sistemata a prato , misura mq 1172,29.

L'Amministrazione comunale ha la necessità di riqualificare e attrezzare tale area per una destinazione a giardino pubblico con alcuni giochi per fascia di età comunque non superiore a 10 anni . Le infrastrutture e sottoservizi necessari per l'urbanizzazione sono presenti sulla strada comunale adiacente di Via IV Novembre la quale risulta l'unica possibilità di accesso all'area di cui trattasi .

Lo studio di fattibilità richiesto dovrà essere composto di tutti quei documenti e tavole grafiche idonee, ed in scala adeguata, per definire al meglio le caratteristiche dimensionali, tipologiche dei lavori e le informazioni necessarie per l'eventuale sviluppo dei livelli successivi di progetto .

Il perimetro del lotto interessato dai lavori dovrà essere chiuso con rifacimento di idonea recinzione e cancello d'ingresso.

## **Prova pratica**

L'unità immobiliare residenziale evidenziata nelle planimetrie allegate deve essere acquisita al patrimonio comunale a seguito di una confisca disposta dall'Autorità giudiziaria alla criminalità organizzata. Detto alloggio dovrà essere utilizzato, nel mese di Gennaio 2019, per finalità sociali e precisamente come accoglienza temporanea di famiglia in situazione di grave fragilità e difficoltà economica.

### *Descrizione sommaria del bene :*

Edificio unifamiliare a schiera, di due piani fuori terra, oltre il piano interrato, caratterizzato da una costruzione tradizionale in latero-cemento (fondazioni puntuali, travi-pilastrini in c.a.) tamponamenti in blocchi di laterizio, serramenti esterni in pvc, copertura principale e secondaria del tetto in legno, manto copertura in lastre di ardesia, lattoneria in rame, finiture esterne al quarzo plastico e mattoni a vista e zoccolatura in pietra, piastrellatura (interni-esterni) in gres porcellanato, balaustre balconi in cemento, impianti elettrico, termo idrico- sanitario (con caldaia autonoma), telefonico e antenna tv.

L'Ufficio Tecnico rileva, propedeuticamente all'assegnazione ed utilizzo del bene stesso, la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione ordinaria nel primo piano consistenti in:

- rifacimento della pavimentazione interna in gres porcellanato dei locali camere, disimpegno e ripostiglio.
- rifacimento della pavimentazione esterna dei due balconi;
- rifacimento della pavimentazione e rivestimento a parete (h 2.00 mt) del bagno, completo di tutti i sanitari;
- sostituzione di n 4 porte interne in legno;
- tinteggiatura interna, ad unica tinta dei locali (escluso il corpo scala e serramenti) di tutto il piano primo.

Per quanto precede il candidato elabori un progetto esecutivo di manutenzione completo ed idoneo per attivare una procedura di affidamento dei lavori.

Una volta definito il costo effettivo dei lavori, il candidato predisponga altresì una relazione che contempli la trattazione dei seguenti passaggi :

**a.** procedimenti da adottare per formalizzare l'acquisizione del bene sopra citato nel patrimonio comunale a seguito della richiesta di manifestazione d'interesse pervenuta al Comune da parte della competente Autorità.

**b.** pianificazione delle procedure tecnico-amministrative necessarie per l'affidamento dei lavori, tenuto conto che gli stessi saranno avviati non oltre settembre 2019, indicando il sistema di finanziamento opportuno del bilancio comunale, il crono programma dei lavori e della spesa e le modalità di affidamento (dall'avvio della procedura di affidamento stessa all'aggiudicazione definitiva, alla consegna e collaudo);

**c.** modalità operative, e suggerimenti, per la miglior catalogazione del nuovo bene nell'elenco degli immobili comunali facendo cenno al progetto organizzativo, di schedulazione e gestione della manutenzione del patrimonio comunale.

Nell'affrontare gli argomenti di cui alle predette lettere a, b, c il Candidato dovrà integrare l'illustrazione con schemi di provvedimenti tecnico-amministrativi e/o esempi utili a comprendere la capacità del Candidato stesso di elaborare operativamente gli atti occorrenti per l'iter procedurale indicato.

## **Prova pratica**

L'Amministrazione intende realizzare, nell'area comunale indicata nella planimetria allegata, un parcheggio ed un'area a giardino a servizio della zona circostante.

Tale parcheggio dovrà essere dimensionato per circa 40 – 50 posti auto .

Il candidato esegua uno studio di fattibilità tecnico economico, ottimizzando al meglio l'intervento e la spesa necessaria, finalizzato a definire gli obiettivi e le caratteristiche dell'intervento da realizzare.

Il progetto dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione tecnica, avendo a riguardo di riportare in essa già le prime indicazioni in materia di sicurezza di cantiere;
- b) planimetria generale, sezione/i, schemi particolari tipologici , ecc che consentano, in scala opportuna e debitamente quotata, la definizione del progetto e di tutti i manufatti principali che l'intervento richiede ;
- c) prime indicazioni sul capitolato speciale volte a stabilire i requisiti e le specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori;
- d) cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, realizzazione e collaudo;
- e) calcolo sommario della spesa;
- f) quadro economico di progetto;

Oltre al lavoro sopra indicato il Candidato descriva, con una relazione illustrativa, l'iter amministrativo occorrente per arrivare all'affidamento dei lavori: dalla programmazione alla consegna, accompagnando tale narrazione con esempi e/o schemi di atti amministrativi "tipo" da adottare .