



**COMUNE di CIVITAVECCHIA**

**Piazzale Guglielmotti, 7  
00053 Civitavecchia (RM)**

**STUDIO DI FATTIBILITA'**  
Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



23 Giugno 2022

1R

**Progettista:**

Ing. Gian Paolo Venturini  
Viale Giustiniano Imperatore 193  
00145 Roma  
C.F. VNTGPL90E11H501E - P.I. 02201730567

**Responsabile Unico del Procedimento:**

Ing. Giulio Iorio  
Piazzale Guglielmotti 7  
00053 Civitavecchia (RM)

E

Comune di Civitavecchia  
Comune di Civitavecchia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0050748/2022 del 04/07/2022

Firmatario: GIAN PAOLO VENTURINI

## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Definizione delle opere.....	3
3. Descrizione del contesto di inserimento .....	5
4. Descrizione dei luoghi.....	7
4.1. Caratteristiche generali .....	7
5. Inquadramento delle necessità progettuali .....	9
5.1. Inquadramento delle opere .....	9
5.2. Peculiarità del sito .....	9
5.3. Caratteristiche funzionali .....	10
5.4. Priorità di intervento .....	11
6. Definizione delle caratteristiche del progetto.....	12
6.1. Definizione dell'ambito di intervento – stralcio 1 .....	12
6.2. Definizione dell'ambito di intervento – stralcio 2 .....	14
6.3. Compatibilità degli interventi con lo strumento urbanistico vigente .....	15
6.4. Inquadramento e compatibilità delle aree con lo strumento paesaggistico vigente.....	16
6.5. Identificazione catastale e proprietà delle aree – valutazione necessità o meno di espropri.....	17
6.6. Caratteristiche stralcio 1.....	18
6.7. Caratteristiche stralcio 2.....	19
6.8. Caratteristiche tecniche.....	20
6.9. Caratteristiche gestionali.....	20
7. Valutazione di possibili soluzioni alternative .....	21
8. Valutazione della fattibilità di contratti di partenariato pubblico privato .....	21
9. Cronoprogramma delle opere .....	22

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Gian Paolo Venturini, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma al n. 35722 in base al contratto di affidamento per:

“Studio di Fattibilità ,Rilievo, Stato di fatto e la redazione della documentazione necessaria all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 e art. 146 del DLGS 42/2004 e s.m.i. nonché predisposizione documentazione per variante urbanistica per l'esecuzione dei lavori di “ Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale” per l'esecuzione dei lavori di “ Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale”,affidato dal comune di Civitavecchia ed alla successiva modifica contrattuale del 16.06.2022 per la suddivisione della stessa procedura in due stralci operativi distinti redige la presente relazione illustrativa facente parte delle de procedure di studio di fattibilità del complesso di opere. La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010.

## **2. DEFINIZIONE DELLE OPERE**

Su indicazione della committenza nella figura dell'assessore incaricato si sono ricevute indicazioni di sviluppare il progetto sull'intera area mercatale come da richiesta di bando ma, valutato l'importo del finanziamento stanziato pari a 3 milioni di euro per la rigenerazione urbana dei luoghi si suddividerà lo stesso in numero due stralci progettuali ed operativi.

Tale prima fase è inserita nel programma triennale adottato con delibera n. 170 del 12.11.2021 e approvato con delibera 52 del 31.05.2022 con un finanziamento ministeriale da 3'000'000.00 €. Il CUP della procedura è J33D21001570001.

Il presente studio di fattibilità riguarderà pertanto un primo stralcio che avrà per oggetto il rinnovo di Piazza Regina Margherita, il restyling del mercato San Lorenzo e del Mercato Ittico ai sensi delle NTA del PRG dell'art. 29, mentre la fase progettuale riguardante area residua con perimetro via XXIV Maggio, via Unione, via Doria, via Risorgimento, sarà oggetto di un secondo stralcio progettuale che seguirà un iter diverso in

quanto la destinazione urbanistica attuale, ovvero ad area verde, non è compatibile con la richiesta di prevedere un edificio a due livelli, ai sensi del DPR n. 327 del 2001, art.19.

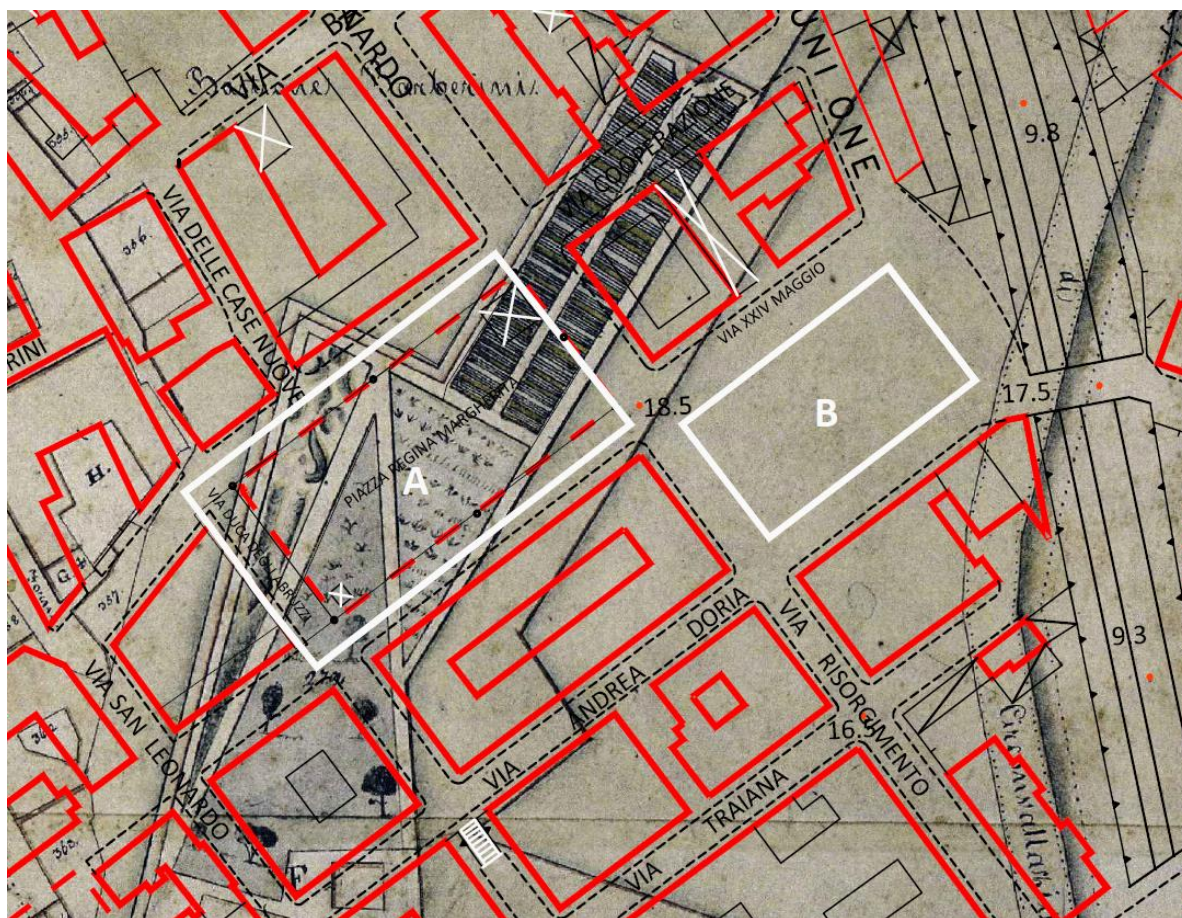
Date le tempistiche delle relative procedure e del PNRR che non risultano tra loro compatibili si provvederà pertanto a separare l'intervento e le procedure degli stralci operativi attuando la prima parte con lo stanziamento attuale e rimandando ad un distinto finanziamento da stanziare in fase futura.



### 3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI INSERIMENTO

Il sito oggetto di progettazione consiste nelle aree di Piazza Regina Margherita e nelle vie adiacenti. In maggior dettaglio le vie interessate sono area residua con perimetro Via XXIV Maggio, Via Unione, Via Doria e Via Risorgimento, Via Duca degli Abruzzi, Via San Leonardo. Tali aree risultano site nel centro storico e contermini quest'ultime aree urbanizzate, del comune di Civitavecchia, come indicato nel PTPR. L'ambito in oggetto risulta soggetto ad edificazione da epoca antica con una prima fase edificatoria risalente all'epoca Romana con la nascita della città di Centumcellae. Il nucleo originario risulta oggetto di più fasi di modifica ed ampliamento con la successiva realizzazione della cinta muraria ora solo parzialmente esistente fino ad arrivare all'assetto attuale successivo alla realizzazione della linea ferroviaria ed alle demolizioni correlate ai bombardamenti della Seconda guerra mondiale.

Cartografia dell'area nell'anno 1818 con sovrapposizione dell'edificazione attuale (in rosso).





L'area oggetto di progetto è posta in posizione immediatamente esterna al perimetro delle mura medievali, come evidenziato dalla cartografia storica ed anche dai ritrovamenti avvenuti su corso Centocelle. Si può quindi ipotizzare una ridotta presenza di reperti nell'area di progetto. Le strutture previste prevedono comunque un ridotto interessamento degli strati profondi con opere che interessano prevalentemente gli strati superficiali di recente origine. Si riporta documentazione fotografica di inizio secolo recante l'assetto della piazza nell'epoca.



## **4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

### ***4.1. CARATTERISTICHE GENERALI***

Le aree mercatali attualmente site nel polo costituito da Piazza Regina Margherita ed aree contermini non comprese in edifici appositamente dedicati si sviluppano essenzialmente in tre macroaree.

Il perno delle aree scoperte commerciali è sito in Piazza Regina Margherita. Tale piazza risulta un elemento storico del centro abitato e presenta la sagoma attuale già in reperti fotografici risalenti all'inizio del XX secolo. Questa allo stato attuale si presenta come una piazza pavimentata in asfalto che risulta adibita ad uso misto mercatale e parcheggio. Attualmente la piazza risulta coperta da un sistema a tensostruttura di natura precaria fissato a terra mediante picchetti metallici senza un sistema fondale permanente.

Le coperture delle porzioni centrali sono realizzate mediante teli in pvc bianco opalescente per permettere l'illuminazione indiretta delle aree. Le coperture perimetrali sono realizzate in pannello ondulato di plexiglas trasparente. Gli elementi si presentano allo stato attuale in condizione di ammaloramento con principi di corrosione alla base delle colonne e di vetrificazione degli elementi plastici.

La piazza presenta numero due preesistenze di natura fissa che consistono in chioschi dedicati ad uso edicola e bar. Si è rilevato come essi siano in disposizione dell'amministrazione comunale per il termine della durata delle concessioni rilasciate.

La piazza presenta infine delle alberature di notevole entità della famiglia Quercus. Tali piante presentano mediamente uno stato di degrado avanzato con cavità nei tronchi e aree morte che ne compromettono la sicurezza.

La seconda macroarea con presenza di attività di vendita risulta compresa tra Via 24 Maggio, Via Risorgimento e Via Unione risulta attualmente adibita in parte a parcheggio ed in parte a piazza. Si rileva come tale area risulti originariamente edificata come anche evidenziato nel PRG originale del comune di

Civitavecchia. Negli anni '70 lo stabile ivi presente viene demolito in quanto gravemente danneggiato dagli eventi bellici con cambio d'uso dell'area da edificata residenziale a spazio pubblico.

Allo stato attuale si rileva come l'area sia parzialmente destinata a parcheggio ed in parte ospita box mercato in struttura lignea posti in via temporanea sul sito.

La terza area di intervento consiste nell'area perimetrale al mercato ittico ed al mercato coperto. Gli edifici presentano sul perimetro aree destinate ad uso mercatale che allo stato attuale sono solo parzialmente coperte. Si rileva inoltre che le pensiline attualmente in sito risultano insufficienti all'uso e poste ad una quota tale da interferire con la circolazione dei mezzi di carico con ripetuti incidenti che ne hanno causato un parziale degrado.

A queste aree di mercato all'aperto si abbinano il Mercato Ittico ed il mercato San Lorenzo. Queste strutture presentano aree di commercio fisse all'interno di box chiusi.



## **5. INQUADRAMENTO DELLE NECESSITÀ PROGETTUALI**

### ***5.1. INQUADRAMENTO DELLE OPERE***

L'opera da realizzare è mirata a soddisfare la necessità di fornire un'area mercatale con qualità costruttive che permettano di riqualificare il centro storico del comune di Civitavecchia rimuovendo al contempo gli elementi provvisori posti a soddisfare le necessità contingenti verificatesi nel tempo ed inserendo un insieme di opere organiche e coerenti tese a creare una situazione permanente nell'area.

I limiti del sito che condizionano il percorso progettuale sono i seguenti:

- mantenimento dei distacchi di norma dalle costruzioni esistenti ricordando la deroga in caso di mantenimento di allineamenti storici;
- rimozione degli elementi di ostacolo al traffico nell'area di attività ed eventuale integrazione con elementi mobili da aprire durante le ore di mercato;
- individuazione di un percorso che permetta una migliore fruizione del centro storico nelle ore di mercato;
- accessibilità alle alberature presenti per verifica e potature delle stesse e per rimozione delle foglie e dei rami in caduta;
- mantenimento di una connessione tra le varie aree di vendita in maniera da creare un continuo;
- mantenimento della superficie di vendita attiva e della fruibilità della stessa da parte del pubblico con un principio di omogeneità ed equità tra tutti i soggetti.

### ***5.2. PECULIARITÀ DEL SITO***

L'area oggetto di intervento risulta interessata dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale con bombardamenti effettuati per colpire l'area portuale, all'epoca polo portuale e bellico. Per tale ragione le opere di scavo dovranno essere realizzate unicamente previa bonifica ordigni bellici anche detta "BOB".

Il sito si trova inoltre sul confine del centro abitato della cittadina medievale. Tutte le opere dovranno essere realizzate previo saggi preventivi e chieste le necessarie autorizzazioni agli enti competenti.

Le opere per quanto possibile dovranno prevedere opere superficiali ed interessare gli strati di terreno di recente origine.

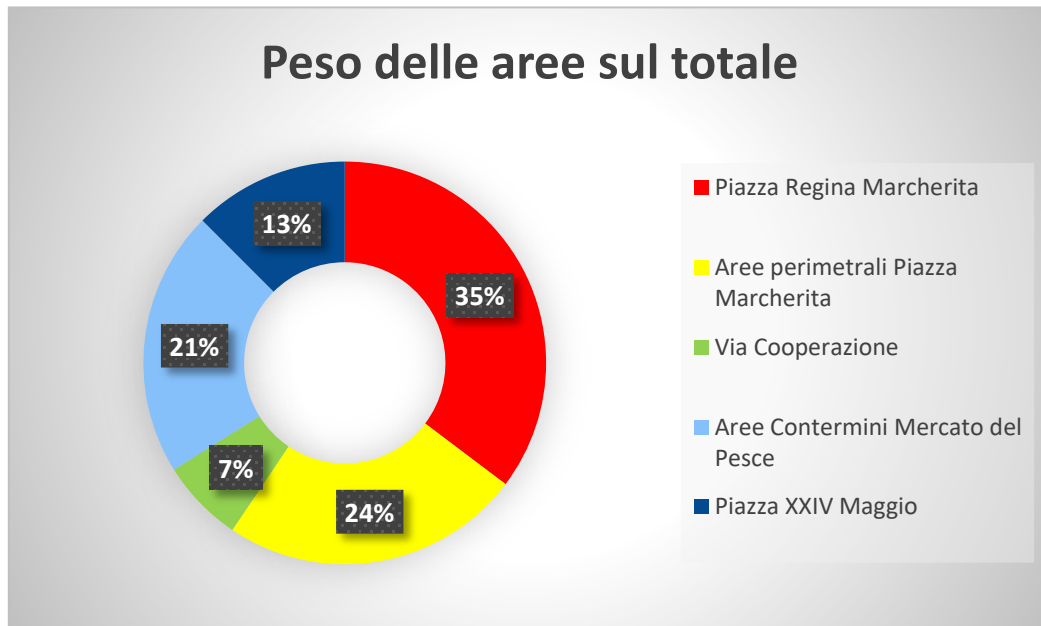
### **5.3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

Il progetto mira a non alterare l'area di vendita attualmente in essere, desunta dalle tavole grafiche redatte dall'ufficio commercio del comune di Civitavecchia nell'ultima revisione disponibile ovvero quella datata al Febbraio 2019.

In totale sono presenti un totale di circa 1490 mq di superficie potenziale di vendita di cui alla data di realizzazione della tabella 140 risultano non utilizzati per una superficie effettiva pari a 1350 mq.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva con la zonazione delle aree e della superficie di vendita sita in esse ed un grafico con il peso delle stesse sul totale:





#### **5.4. PRIORITÀ DI INTERVENTO**

Si evidenzia come le aree di maggior peso siano quelle di piazza regina Margherita e le aree perimetrali alla stessa. Eventuali processi di riqualificazione dovranno quindi concentrarsi in tale area in quanto presenta il fulcro dell'attività mercatale condotta nelle aree scoperte all'interno del centro storico.

## **6. DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

### ***6.1. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO – STRALCIO 1***

L'intervento in oggetto è mirato al miglioramento delle aree mercatali site nel centro storico di Civitavecchia creando un contesto di intervento omogeneo che unifichi le aree all'interno di un programma unitario.

L'intervento sarà quindi diviso in tre punti cardine. Vista la predominanza dell'area di Piazza Regina Margherita questa sarà il fulcro dell'opera con la sostituzione della pavimentazione, delle alberature e l'adeguamento delle coperture. Si eseguirà una riorganizzazione degli spazi funzionali concentrando sul perimetro le attività di vendita permettendo al contempo di recuperare la parte centrale all'uso pubblico durante l'intera giornata.

Al fine di creare inoltre una maggiore uniformità delle aree si propone un restyling leggero del mercato San Lorenzo con l'inserimento di una facciata architettonica in pannelli su sottostruttura/intercapedine. Questo permetterà di integrare nell'involucro elementi tecnici attualmente presenti e di operare piccole riprofilature dei vani porta e finestra attualmente presenti con una migliore intonazione delle stesse all'intorno.

Si provvederà inoltre a riqualificare la porzione esterna del mercato ittico su cui risulta posta una pensilina in stato di degrado.

Si rileva come una pensilina per tipologia risulta posta sulle aree da epoca storica come provato da documentazione fotografica antecedente la Seconda guerra mondiale. Si rileva che l'elemento attualmente presente non è originale ma è una innovazione recente che può quindi essere oggetto di sostituzione non presentando materiali storici originali.



La copertura è realizzata in pannello sandwich mentre la struttura sottostante è realizzata in profilati laminati a caldo di origine recente realizzati secondo standard UNI. Questi sono fissati alla struttura mediante tasselli chimici a riprova della recente origine.

Si propone un risanamento dell'elemento secondo lo stile storico ma con qualità costruttive migliori ripristinando l'altezza originale che dalle foto storiche appare maggiormente superiore a quella attuale.

## **6.2. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO – STRALCIO 2**

Il secondo stralcio progettuale riguarderà l'area residua con perimetro via XXIV Maggio, via Unione, via Doria e via Risorgimento. Per tali aree si rileva la presenza storica di un edificio in muratura, ancora definito nel mappale ma soppresso al catasto terreni. Tale edificio risulta demolito a seguito dei danni dovuti alla seconda guerra mondiale e l'area risultante destinata ad uso pubblico.

Per tale area si valuta la ricostruzione di un edificio recuperando la cubatura storicamente presente nell'area. La proposta è la realizzazione di un edificio di due livelli di cui uno parzialmente interrato sfruttando anche la naturale pendenza dei luoghi ed un secondo fuori terra.

Questo permetterà di recuperare superfici ad uso mercatale che potranno essere utilizzate per ricollocare le attività di vendita provvisoriamente poste in immobili temporanei presso l'area ricompresa nel perimetro via XXIV Maggio, via Unione, via Doria, via Risorgimento, e realizzare una superficie addizionale che potrà essere sfruttata per meglio organizzare le aree di vendita attualmente presenti nelle aree perimetrali al mercato San Lorenzo ed al Mercato Ittico. Gli stralci operativi 1 e 2 infatti risultano nel complesso atti a coprire l'intera superficie commerciale evidenziata nelle analisi di cui al capitolo 5.3.

La copertura potrà essere sfruttata per realizzare uno spazio di pubblica utilità aperto con attività commerciali e ristorative.

### **6.3. COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Le opere di cui allo stralcio operativo 1 secondo le indicazioni del PRG vigente, approvato con D.P.R. del 02.10.1967, riguardano aree attualmente inquadrate all'art. 29 delle N.T.A. "Zone a verde pubblico". Si rileva come le coperture non alterino la destinazione d'uso originale mentre l'attività mercatale ivi realizzata comprende apprestamenti che vengono rimossi al termine dell'attività svolta permettendone l'uso pubblico coerentemente con i requisiti di piano. Le uniche volumetrie permanenti saranno i servizi igienici che risultano ammessi dall'articolo di N.T.A. relativo.

Per lo stralcio operativo 2 si rileva come la situazione urbanistica risulta di maggiore complessità. Secondo piano regolatore originale l'area risultava edificata e quindi tessuto edilizio. A seguito dei danni dovuti all'evento bellico l'immobile ivi sito era però in condizioni precarie tali da causarne la massa in disponibilità a società di gestione pubblica poi confluita nel comune di Civitavecchia. Con delibera del 22.04.1974 registrata al n. 753 si provvedeva ed eseguire la variante n. 11 al PRG vigente con il cambio d'uso dell'area che veniva destinata a "Sedi viarie, spazi pedonali e verde pubblico". Il progetto dell'area prevede la ricostruzione della cubatura preesistente ed antecedente la variante. La realizzazione dello stesso comporta quindi la necessità di una revisione ed aggiornamento dello strumento urbanistico generale con le relative procedure e la verifica dei relativi standard.

#### **6.4. INQUADRAMENTO E COMPATIBILITÀ DELLE AREE CON LO STRUMENTO PAESAGGISTICO VIGENTE**

Le aree di piazza Regina Margherita risultano poste all'interno del centro storico del comune di Civitavecchia. Nello specifico lo stralcio operativo 1 ricade all'interno del perimetro del nucleo storico mentre lo stralcio operativo 2 è posto all'interno della fascia di rispetto di 150 metri che si estende dal contorno del suddetto centro storico.

Le NTA del PTPR all'articolo 30 analizzano il paesaggio dei nuclei storici e le relative fasce di rispetto.

Nello specifico in relazione allo stralcio 1 si evidenzia come sono ammessi interventi per opere di urbanizzazione combinati con interventi di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico. Le opere, mirate alla riorganizzazione delle aree mercatali e di riqualificazione di Piazza Regina Margherita risultano quindi coerenti con le previsioni di piano.

Le opere di cui allo stralcio 2 in analogia a quelli di cui allo stralcio 1, prevedono opere di urbanizzazione secondaria per cui è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie o il recupero di volumetrie preesistenti con eventuale ampliamento.

Nelle aree in oggetto risulta possibile la presenza di beni storici. Ai sensi dell'art. 28 c.4 del d.lgs. 42/2004, anche in assenza di relativa verifica, si ritiene necessaria la procedura ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. n. 50/2016 secondo le modalità previste dal suddetto decreto ed integrate dal DPCM 14.02.2022.



## **6.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ DELLE AREE – VALUTAZIONE NECESSITÀ O MENO DI ESPROPRI**

Le aree oggetto di intervento all'interno di piazza Regina Margherita sono principalmente in dotazione all'amministrazione comunale e prive di identificativi catastali. Si evidenzia comunque sull'area la presenza di numero tre particelle catastali. In relazione alla proprietà delle aree si è chiesta precisazione all'ufficio patrimonio del comune di Civitavecchia che ne ha dato riscontro al prot. 28866 del 12.04.2022.

In relazione al manufatto identificato al F. 22 P. 372 esso è nella disponibilità del Comune come anche l'edicola identificata al F. 22 P. 551.

In relazione al chiosco identificato al F. 22 P. 360 il comune ha evidenziato come esso è stato oggetto di concessione di suolo pubblico attualmente scaduta per decorrenza dei termini.

In relazione alle aree perimetro via XXIV Maggio, via Unione, via Doria e via Risorgimento, si evidenzia come esse siano il sedime di un edificio andato danneggiato nel corso degli eventi bellici e quindi demolito per ragioni di sicurezza. Al catasto fabbricati l'immobile risulta soppresso ma al terreni è ancora identificata la particella e la sagoma originaria.

Nella lettera dell'ufficio patrimonio prima citata si evidenzia come le aree risultano in parte prive di definizione di proprietà catastale ed in parte attribuite a ente successivamente assimilato dall'amministrazione comunale ma non riportata nei verbali di trasferimento.

Si rileva come di fatto utilizzate dal comune di Civitavecchia da più di 20 anni e come riportato nella lettera ad oggi non risultino vantati da alcuno diritti sull'area in parola. Ai sensi dell'art 1158 del C.C. si rileva come anche in assenza della documentazione storica tali aree possano essere acquisite dal comune.

Per quanto premesso si evidenzia come le aree siano nella disponibilità della pubblica amministrazione.

## **6.6. CARATTERISTICHE STRALCIO 1**

Per piazza Regina Margherita si prevede la realizzazione di un sistema organico di interventi che prevede la rimozione delle coperture provvisorie esistenti e dei locali uso edicola e bar in disponibilità alla pubblica amministrazione.

Si procederà quindi a realizzare un intervento che comprende:

- 40 mq di volumetrie destinate a pubblici servizi (locali tecnici per impiantistica e bagni pubblici a servizio delle aree). Tale superficie verrà divisa in due locali contrapposti posizionati ai lati della piazza:
- 1540 di aree coperte di cui 920 predisposte per attività mercatali;
- 1850 di aree (coperte e scoperte) pavimentate in pietra destinate ad uso pubblico;

Per il mercato San Lorenzo si prevede la realizzazione di una facciata architettonica ventilata realizzata mediante una sottostruttura su guide metalliche su cui sarà fissato il rivestimento architettonico. La superficie interessata è vuota per pieno 430 mq.

Per il mercato Ittico si prevede la riqualificazione della pensilina perimetrale per cui si è verificata la non originalità e quindi la possibilità di sostituzione con elemento affine. La superficie degli elementi è pari a circa 262 mq.

## **6.7. CARATTERISTICHE STRALCIO 2**

L'edificio da realizzare recupererà un'area di sedime di forma approssimativamente quadrata avente dimensioni in pianta di 48.00 x 26.05 m per una superficie coperta pari a 1250 mq.

Si prevede di realizzare un edificio di due livelli di cui il primo parzialmente interrato per una superficie totale di 2500 mq lordi. La cubatura dell'immobile vuoto per pieno è pari a 10'000 mc considerando un interpiano pari a 4 metri.

Questo permetterà la realizzazione di due livelli con un'altezza utile di 3.5 metri, sufficienti a installare controsoffitti tecnici nelle aree di vendita lasciando comunque un'altezza netta di 3.00 metri ed a realizzare una galleria di maggior pregio nella parte centrale con una luce libera di 3.5 metri.

L'immobile permetterà di realizzare una superficie di vendita netta stimabile nei 500-600 metri quadri a piano con una area totale posta entro una range di 1000-1200 metri quadri.

Tale superficie, abbinata a quella degli interventi di cui allo stralcio 1, risulta atta alla ricollocazione totale delle superfici di vendita attualmente in essere permettendone un aumento delle stesse o un diverso bilanciamento delle superfici tra la porzione coperta di cui allo stralcio 1 e l'opera di cui al presente intervento.

### **6.8. CARATTERISTICHE TECNICHE**

Le aree destinate ad uso mercatale saranno dotate di illuminazione pubblica generale. Tutte le aree di vendita dovranno essere predisposte con allaccio elettrico di potenza compatibile con l'uso previsto. Le aree da realizzare all'interno dell'edificio di cui allo stralcio due dovranno inoltre presentare allaccio idrico potabile e di scarico.

### **6.9. CARATTERISTICHE GESTIONALI**

La struttura dovrà presentare caratteristiche atte a ridurre e semplificare la gestione. Gli accessi alle coperture dovranno essere possibili con scale di uso comune e sulle coperture dovranno essere predisposti camminamenti e linee vita permanenti. Le aree all'interno dell'area mercatale verranno affidate in gestione al responsabile dell'attività che le dovrà mantenere con la diligenza necessaria ove possibile sia l'accordo, altrimenti le spese saranno addizionate ai costi del posteggio.



## **7. VALUTAZIONE DI POSSIBILI SOLUZIONI ALTERNATIVE**

Dalle valutazioni effettuate si individua come l'area attualmente prevista sia una delle poche aree scoperte di notevole entità e di facile accessibilità site nell'intorno.

Come possibile soluzione alternativa si potrebbe individuare l'uso delle aree di Piazza del Conservatorio. Si evidenzia però come tali aree presentino ancora più vincoli sotto il punto di vista architettonico e presentino un maggiore rischio di rinvenimento di preesistenze durante l'esecuzione delle opere in quanto site all'interno del perimetro cittadino più antico anche come già rilevato da ispezioni sotterranee nel 2002.

Ulteriore possibile proposta alternativa o integrativa rispetto alla realizzazione di una volumetria chiusa può essere la copertura, integrale o parziale, dell'area residua con perimetro via XXIV Maggio, via Unione, via Doria e via Risorgimento, con una soluzione affine a quella prevista per piazza Regina Margherita. Questo si potrebbe abbinare alla realizzazione di stalli aperti o di eventuali volumetrie da destinare alle attività mercatali.

## **8. VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DI CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO**

Data la variabilità nella conduzione delle attività site presso il mercato e la frammentazione delle stesse con una molteplicità di soggetti non omogenei per necessità e pensiero non si valuta sostenibile la realizzazione di partenariato tra il soggetto pubblico e i conduttori delle aree per coinvolgere risorse di natura privata.

Si ritiene quindi necessario un contributo unicamente di natura pubblica per la realizzazione delle opere.

## 9. CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Per la realizzazione dell'intervento sono previsti 600 giorni secondo il seguente cronoprogramma:

- progettazione definitiva: 60 giorni
- validazione - acquisizione pareri - approvazione progetti: 30 giorni
- progettazione esecutiva: 90 giorni
- validazione - acquisizione pareri - approvazione progetti: 30 giorni
- gara, affidamento lavori e firma contratto: 60 giorni
- esecuzione lavori: 270 giorni
- collaudo: 60 giorni

FASI	TEMPI DI REALIZZAZIONE																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROGETTO DEFINITIVO	■	■																		
PARERI-APPROVAZIONI		■	■																	
PROGETTO ESECUTIVO				■	■	■	■													
PARERI-APPROVAZIONI						■	■	■												
AFFIDAMENTO LAVORI								■	■											
FIRMA CONTRATTO-INIZIO LAVORI									■											
ESECUZIONE LAVORI										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COLLAUDO																			■	■