

STUDIO DI FATTIBILITÀ E PROGETTO DI MASSIMA

Studio di fattibilità e progetto preliminare. Lo studio di fattibilità costituisce una verifica iniziale dell'opportunità di intraprendere lo sviluppo progettuale vero e proprio. Esso è la prima traduzione in termini di spazi volumetrici e distributivi in relazione alle esigenze funzionali, normative ed estetiche. Inoltre rappresenta la prima verifica in termini di costi e di tempi di realizzazione, in relazione all'investimento economico che il committente intende fare. La L 109/94, ne indica le caratteristiche in questo modo: "Il *progetto preliminare* [...] consiste in una relazione illustrativa dei lavori da realizzare comprendente le ragioni della scelta della soluzione prospettata [...], le verifiche della fattibilità e l'esame dei profili di impatto ambientale, la conformità agli strumenti urbanistici, l'indicazione della localizzazione mediante cartografia in scala 1:10000; in schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare; nella valutazione indicativa della spesa da determinare sulla base dei costi unitari medi per analoghe categorie di opere." Come esemplificazione, si riporta nella figura A la planimetria di uno studio di fattibilità eseguito per il recupero e la riqualificazione di alcuni vecchi edifici. La proprietà comprende tre edifici in stato di abbandono (una grande villa di rappresentanza, un edificio rustico adattato nel tempo a foresteria e una villetta per l'alloggio del custode) immersi in una grande area a verde in parte a parco e in parte a bosco. Lo studio di fattibilità è stato eseguito sotto forma di fascicolo comprendente una relazione, della quale si allega il sommario (fig. A), foto e fotomontaggi ed elaborati grafici schematici con varie soluzioni per il recupero di ciascuno degli edifici. Gli elaborati grafici allegati alla relazione, comprendono, oltre che la cartografia generale, anche gli schemi delle diverse proposte distributive relative a tutti i piani degli edifici.

Progetto di massima e progetto definitivo. Il *progetto di massima*, consiste in una prima verifica delle scelte progettuali, mediante la stesura grafica, in scala opportuna (generalmente 1:100 o 1:200) degli elementi fondamentali dell'opera da realizzare: piante di tutti i piani, sezioni, prospetti, approfondimento di alcuni dettagli, calcolo delle superfici e dei volumi totali ecc. Esso comprende anche una relazione esplicativa delle scelte progettuali fatte e delle caratteristiche architettoniche, distributive e strutturali dell'opera nonché una prima verifica circa la sua rispondenza alla normativa urbanistico-edilizia. Il progetto di massima diventa *progetto definitivo* qualora risponda alle caratteristiche indicate, per i lavori pubblici, dalla L 109/94 - art. 16: "Il progetto definitivo consiste in una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché delle caratteristiche dei materiali prescelti e dell'inserimento dei lavori sul territorio; nello studio di impatto ambientale ove previsto; in disegni generali nelle opportune scale, descrittivi delle principali caratteristiche delle opere, delle superfici e dei volumi da realizzare, compresi quelli per l'individuazione del tipo di fondazione; in una relazione geologica e geotecnica, idrologica e sismica, desunta da apposita campagna di sondaggi sull'area interessata; nei calcoli preliminari delle strutture e degli impianti; in un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici previsti in progetto, comprendente anche l'elenco dei prezzi unitari delle varie categorie di lavori, nonché l'indicazione dei tempi necessari per la redazione del progetto esecutivo dei lavori; in un computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari assunti."


A Studio di fattibilità per il recupero e la riqualificazione di edifici e parco in zona turistica

Sommario della relazione

- Caratteristiche del contesto ambientale e territoriale
- Caratteristiche, consistenza dimensionale e stato di conservazione dei singoli edifici e di tutta la proprietà
- Strumenti urbanistici in vigore per la zona
- Diversi orientamenti possibili per la riqualificazione della proprietà (attività alberghiera, socio assistenziale, residenziale, ristorativa o socio-ricreativa)

