



**RIQUALIFICAZIONE DELL’AFFACCIO PANORAMICO  
IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII  
CUP: E31B25000320004**

**D.I.P. - DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**  
(Rif. All. I.7, art. 3 del D.Lgs. 36/23)

**Sindaco:** Avv. Daniele Silvetti

**Assessore LLPP:** Ing. Stefano Tombolini

**Dirigente Coordinatore di Area:** Ing. Stefano Capannelli

**Responsabile Unico del Progetto:** Ing. Marco Cecchi



## INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	INQUADRAMENTO PRELIMINARE .....	3
3.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
4.	STATO DEI LUOGHI .....	4
5.	OBIETTIVI DA PERSEGUIRE .....	7
6.	REQUISITI TECNICI .....	8
7.	LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE.....	8
8.	ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI.....	8
9.	RACCOMANDAZIONE PER LA PROGETTAZIONE .....	9
10.	LIMITI ECONOMICI.....	9
11.	PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	10
12.	TIPOLOGIA DI CONTRATTO .....	10
13.	CRITERI AMBIENTALI MINIMI .....	10
14.	STIMA DEI TEMPI .....	10



## 1. PREMESSA

Nel presente “documento di indirizzo alla progettazione” (DIP) sono riportati i requisiti generali che dovranno essere perseguiti nel progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione della “Riqualficazione dell’affaccio panoramico in Via Papa Giovanni XXIII”. Il presente DIP, che di fatto costituisce anche il “*Quadro Esigenziale*” di base dell'intervento, contiene indicazioni riguardo le caratteristiche del progetto da realizzare al fine di definire i requisiti e gli elaborati progettuali necessari al perseguimento degli obiettivi, come definito dall’articolo 3 dell’Allegato I.7 del D.Lgs. 36/23 “Codice dei Contratti pubblici”.

## 2. INQUADRAMENTO PRELIMINARE

L’intervento risulta inserito nel Programma Triennale delle OO. PP. approvato con Delibera di Consiglio n. 83 del 28/07/2025 con finanziamento mediante mutuo. Si prevede, almeno per il livello di fattibilità tecnico-economica, una progettazione gestita internamente agli uffici tecnici del Comune anche eventualmente mediante utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni. Successivamente, l’opera sarà realizzata mediante appalti con ditte esecutrici esterne.

L’area interessata dalla progettazione in oggetto è sita in Via Papa Giovanni XXIII, è di proprietà del Comune di Ancona e si trova vicino al Duomo di S. Ciriaco con affaccio verso il porto sottostante.

Le previsioni di utilizzo dell’area riguardano la sistemazione della parte più alta con nuova pavimentazione e balaustra per la realizzazione di un nuovo affaccio panoramico; tali operazioni risultano coerenti con la pianificazione che si evince dal PRG del Comune di Ancona, come meglio illustrato ai paragrafi successivi.

## 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Oltre alla normativa generale che disciplina la realizzazione delle opere pubbliche (D. Lgs. 36/23) di seguito vengono elencate le norme di riferimento per lo specifico intervento:

- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 - “*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n. 765 del 1967*”;
- D. Lgs. n. 285/92 - (codice della strada) e direttive attuative;
- D. M. 6792/01 - (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);
- D.lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- Decreto correttivo 5 agosto 2024 del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica “Modificazioni al decreto n. 256 del 23 giugno 2022, recante: «Criteri ambientali minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi»”;
- Legge n. 13/1989 - “*Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*”;
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - “*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche*”;



- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il decreto ministeriale del 17 gennaio 2018 e circolare esplicativa del 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP.;
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 - "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- D.Lgs. 81/2008 - "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro";
- L.R. n. 6/2005 - "Legge forestale regionale".

A livello urbanistico si fa riferimento a:

- "Piano Regolatore Generale", approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28/12/1993 e successive varianti;
- "Regolamento edilizio del Comune di Ancona" del 09/11/1992 e ss.mm.ii..

Inoltre, la progettazione dovrà rispettare tutto il quadro delle norme tecniche di riferimento che disciplinano gli aspetti edilizi, strutturali, impiantistici.

#### 4. STATO DEI LUOGHI

L'area prevista per la localizzazione del nuovo affaccio panoramico (evidenziata in rosso nelle immagini di seguito riportate) è sita in Via Giovanni XXIII, inserita all'interno del PPE "Colle Guasco" e classificata secondo l'art. 71 – APC 43 come "Sito archeologico della Chiesa di Santa Maria del Carmine (ZTO 1)".

Attualmente la zona si presenta in stato di abbandono con erba nella parte sopra e vegetazione più alta, arbusti con altre piccole piante nella parte sottostante da dove fuoriescono i resti dell'ex bar e alcuni scavi archeologici rinvenuti nei precedenti anni.

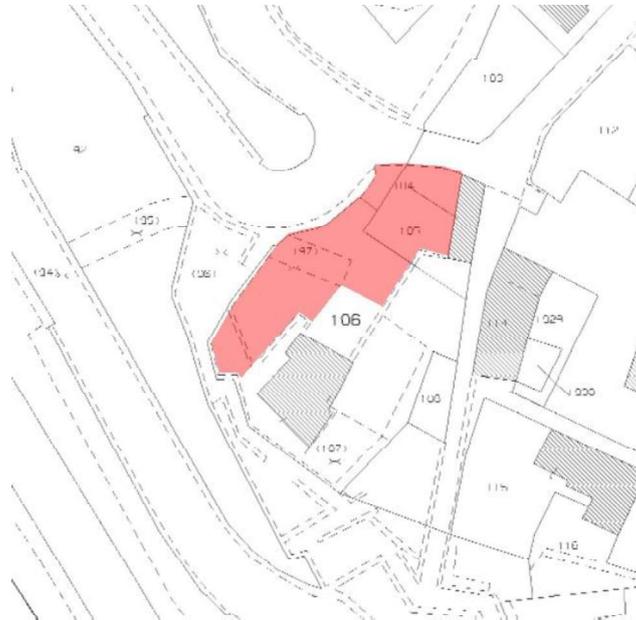


Aerofoto

La superficie dell'area è di circa 420 mq ed è pressoché pianeggiante.



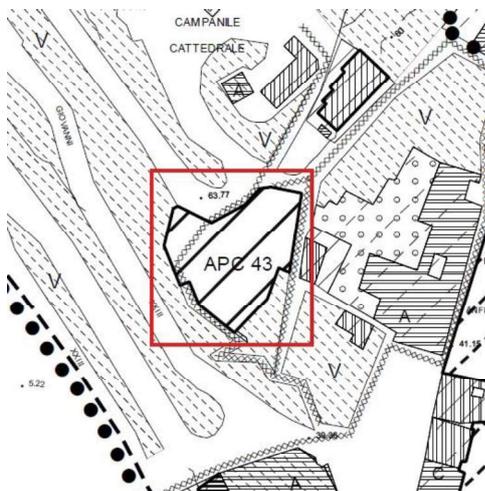
L'area in oggetto è individuata per la maggior parte al Catasto urbano del Comune di Ancona al foglio n. 3 con la particella n. 106 e per una porzione al Catasto terreni sempre al foglio n. 3, particella n. 105, entrambe di proprietà del Comune di Ancona.



*Estratto di mappa catasto*

A livello di inquadramento urbanistico si riporta di seguito quanto indicato nel PRG e nelle NTA vigenti del Comune di Ancona per l'area di interesse:

- Zona territoriale omogenea: Zona A;
- **Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC):**
  - APC 43 – Sito archeologico della Chiesa di Santa Maria del Carmine (ZTO 1)
  - Usi previsti: U4/4, U4/20
- Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39;
- **L'area è dichiarata di interesse storico, architettonico e archeologico.**



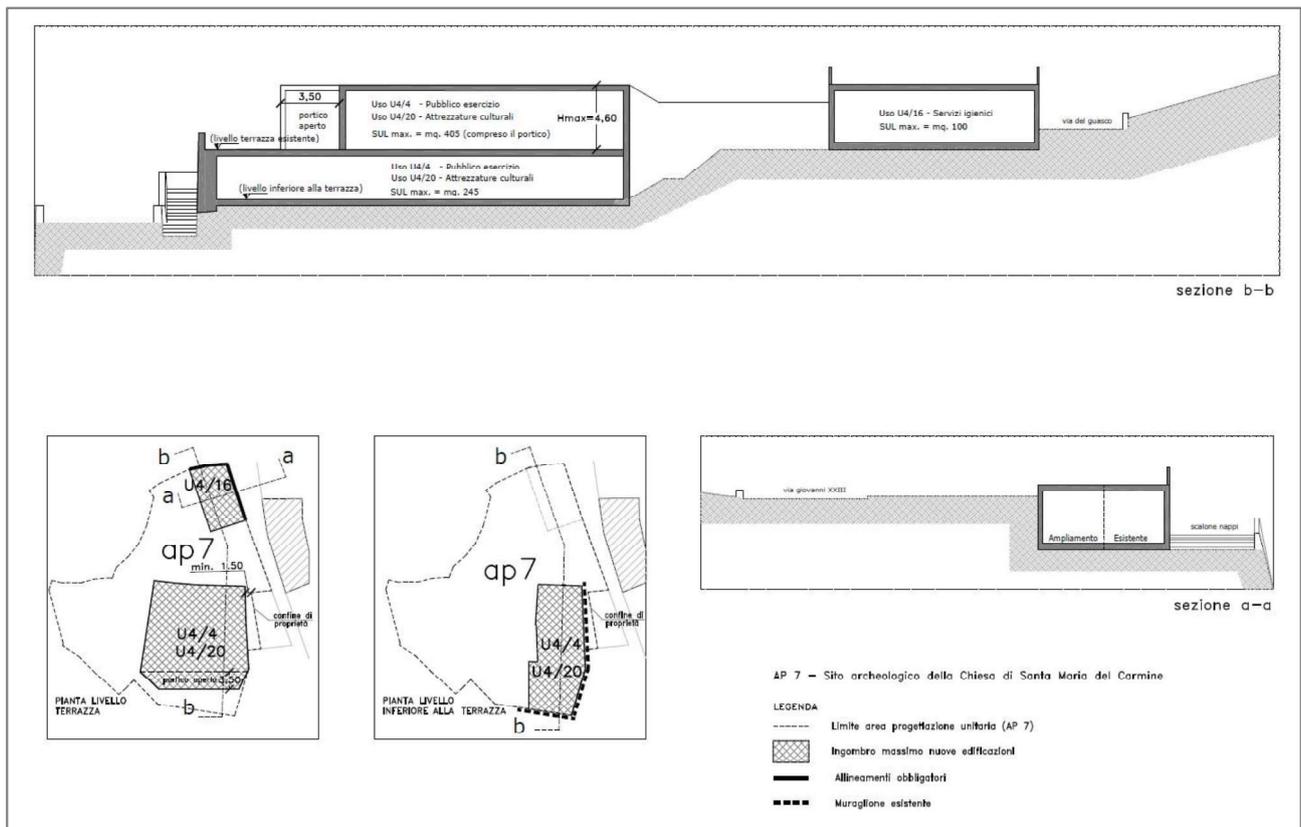
CENTRO STORICO	centro storico (art. 39 P.P.A.R.)
area aerea	Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)
Beni Culturali	PU60-DELIBERA 135 DEL 28/11/2017
Interesse archeologico	
rischio archeologico	noto interesse
Beni paesaggistici	c.1 lett.dj-Colle del Guasco D.M. 5/2/52
Beni paesaggistici	-
Beni paesaggistici	-
Zone Territoriali Omogenee	Zona A
PRG-Edificato	-
PRG-Numero Piani	-
PRG-Contenitori Storici art. 38	-
PRG-Tipo Servizi artt.28-29	-
PRG-Zonizzazione	-
PRG-Zona Tessuto Omogeneo	ZT1 art. 39
PRG-Aree scoperte	-
PRG-Tipologia Intervento	-
PRG-Aree Progetto	Area Prog. Res. centro urbano art. 70 (APL) 71 (APC)
PRG-Id Area Progetto	APC 43
Perimetri di tutela	-
Limiti vari PRG	P.P.E. Colle Guasco

*Prq Comune di Ancona*



L'area è inserita all'interno del PPE "Colle Guasco" approvato in variante con Delibera di Consiglio n. 57 del 30/05/2017 il quale prevede la riqualificazione dell'area monumentale da effettuare mediante l'intervento di realizzazione del pubblico esercizio o delle attrezzature culturali, comprendente anche la sistemazione della terrazza e del giardino, e l'intervento di ampliamento dei servizi igienici pubblici situati a monte dello Scalone Nappi. I due interventi potranno essere attuati anche separatamente.

Di seguito, per completezza, si riporta l'elaborato progettuale estratto dal PPE:



Dalla consultazione della piattaforma "Vincoli in rete" risulta essere presente un vincolo per interesse storico, architettonico e archeologico ai sensi dell'art. 10, c. 1, del D.lgs. 42/2004; dal sito invece della Regione Marche "giscartografia" la zona rientra nel Colle Guasco sotto tutela paesaggistica secondo art. 136 e 157 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come si evince dalla campitura a 45° sotto indicata in viola.





## 5. OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

L'esigenza dell'Amministrazione comunale riguarda, per il momento, una semplice sistemazione della zona a monte degli scavi, attualmente lasciata a verde, per la realizzazione di una nuova pavimentazione con balaustra per la creazione di un nuovo affaccio panoramico, ripristinando la fruibilità pubblica dello spazio e riqualificando l'area attualmente recintata e non utilizzabile. In futuro sarà da prevedere anche la sistemazione della parte sottostante in cui sono presenti murature storiche.

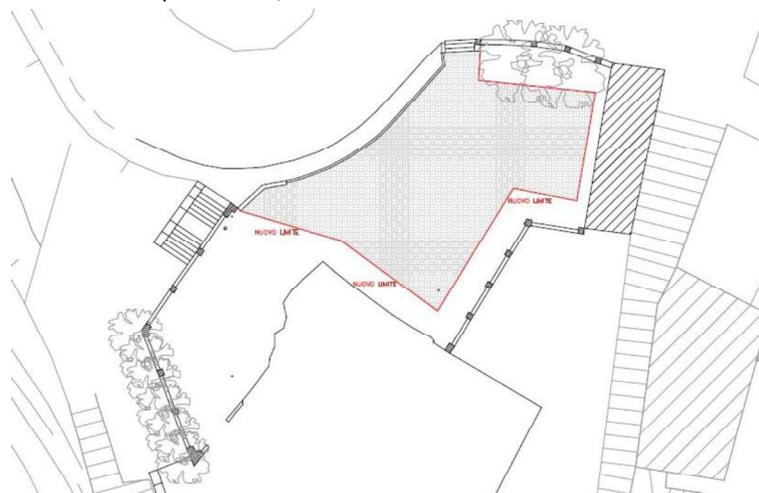
Per l'intervento l'Ente ha stanziato, al momento, la somma di € 250.000,00 nella programmazione triennale 2025-2027 – annualità 2025.

Il progetto di fattibilità dovrà perseguire l'obiettivo di realizzare una nuova pavimentazione pedonale per la sistemazione della parte alta dell'area attuale così da garantire l'affaccio mediante la realizzazione di una nuova balaustra di protezione anticaduta e l'eventuale installazione nell'area di arredi e nuovi pali per l'illuminazione. Un nuovo cordolo di fondazione superficiale dovrà essere predisposto per l'ancoraggio della nuova balaustra e lo stesso garantirà il contenimento perimetrale della nuova pavimentazione. La superficie per cui verrà ripristinata la fruizione pubblica, perimetrata con la nuova balaustra in progetto, dovrà essere adeguatamente distante rispetto al ciglio delle murature storiche che contornano la parte alta dell'area, per le quali non sono note le condizioni di stabilità e sicurezza, che non potranno essere indagate nell'ambito del presente progetto. Nello spazio vuoto che verrà a crearsi tra la nuova balaustra ed il filo delle murature esistenti perimetrali, verranno piantumate nuove specie arboree (arbusti, cespugli, ecc.) da definire con il supporto dell'ufficio comunale del Verde Pubblico con cui sarà anche valutato lo stato delle alberature esistenti, prevedendo o meno degli interventi quali potatura e/o abbattimento qualora fossero necessari.

Le finiture ed i rivestimenti dovranno perseguire, il più possibile, l'obiettivo di mitigazione dell'impatto estetico, al fine di integrarsi armoniosamente con il contesto circostante, migliorando l'estetica complessiva e riducendo l'impatto visivo e paesaggistico. La pavimentazione dovrà essere studiata in modo da garantire, il più possibile, la permeabilità, riducendo l'impatto ambientale e prevenendo il ristagno di acqua. Dovrà inoltre prevedersi un adeguato sistema di smaltimento delle acque di pioggia.

Il nuovo affaccio sarà dotato di un sistema di illuminazione a led ad alta efficienza energetica ed eventualmente la previsione di una fontana pubblica per l'acqua potabile.

Di seguito si riporta uno schema planimetrico preliminare di riferimento che mostra una possibile organizzazione della nuova area riqualificata, con indicato in rosso il nuovo limite dell'affaccio.



*Schema d'intervento*



## 6. REQUISITI TECNICI

Il progetto di fattibilità tecnico-economica dovrà essere redatto nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il decreto ministeriale del 17 gennaio 2018 e della circolare esplicativa del 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. Inoltre dovranno essere rispettate tutte le normative specifiche relative agli impianti tecnici (idrici, elettrici e speciali, illuminazione, scarico, ecc.).

Eventuali interventi in merito al superamento delle barriere architettoniche dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. n. 503/1996 e ss.mm.ii..

Dovranno essere applicate tutte le normative di settore, il Testo unico dell'edilizia (DPR 380/01), al Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004) e il DM 37/2008 per la conformità degli impianti.

## 7. LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

Il presente documento di indirizzo alla progettazione è propedeutico allo sviluppo del Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) che è il livello previsto dal D.Lgs. 36/23 per lo svolgimento dell'iter autorizzativo. Dovrà quindi essere gestita l'acquisizione delle autorizzazioni e pareri previsti; il progetto dovrà essere poi verificato ed approvato con Delibera di Giunta comunale come previsto dall'art. 7 del D.P.R. 380/2001.

Successivamente dovrà valutarsi l'opportunità di prevedere una progettazione esecutiva dell'intervento oppure direttamente la predisposizione di appalto di progettazione esecutiva ed esecuzione lavori.

## 8. ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI

Gli elaborati minimi da prevedere per il Progetto di fattibilità tecnico-economica, anche in coerenza a quanto previsto nell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/23, tenuto conto dell'entità dell'opera in questione, sono i seguenti:

1. *Relazione tecnico-illustrativa;*
2. *Relazione geologica;*
3. *Elenco prezzi e eventuale analisi prezzi;*
4. *Computo estimativo dell'opera;*
5. *Quadro economico di progetto;*
6. *Disciplinare descrittivo e prestazionale;*
7. *Cronoprogramma;*
8. *Prime indicazioni per la stesura del piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;*
9. *Piano preliminare di manutenzione dell'opera;*
10. *Rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti;*
11. *Elaborati grafici delle opere;*
12. *Relazione di sostenibilità dell'opera.*



## 9. RACCOMANDAZIONE PER LA PROGETTAZIONE

La progettazione deve seguire scrupolosamente le normative urbanistiche, territoriali e paesaggistiche vigenti, in modo da garantire un'integrazione armoniosa con l'ambiente circostante. Il progetto dovrà rispettare eventuali vincoli e prescrizioni imposti dalle autorità competenti, come la Soprintendenza, ecc. . La progettazione strutturale riguardo alla fondazione della balaustra dovrà essere conforme agli standard tecnici nazionali per garantire la sicurezza e la resistenza dell'elemento. I materiali impiegati devono rispettare i criteri di sostenibilità ambientale, prediligendo soluzioni ecologiche come pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di finiture che minimizzino l'impatto visivo e migliorino l'integrazione con il paesaggio e l'ambiente.

Il progetto oltre che essere conforme alle normative di riferimento vigenti, dovrà garantire l'accesso alle persone con disabilità.

## 10. LIMITI ECONOMICI

L'intervento, come previsto nel Programma Triennale 2025-2027 delle OO. PP. del Comune, verrà finanziato mediante mutuo le cui procedure di attivazione potranno essere avviate solo a seguito dell'approvazione del Progetto di Fattibilità tecnico-economica da parte della Giunta comunale. Attualmente nella programmazione triennale 2025-2027 – annualità 2025, la somma stanziata per l'intervento è di € 250.000,00.

Per la realizzazione dell'intervento è stata effettuata una stima preliminare dell'importo lavori in via parametrica e viene riportato di seguito un quadro tecnico economico così organizzato, da ridefinire ovviamente in fase di redazione del PFTE:

<b>Quadro Economico</b>		
<b>Quadro A - APPALTI</b>		
A1	Lavori (a misura)	159.000,00 €
A2	Costi Sicurezza speciale (non soggetti a ribasso)	4.770,00 €
A3	<b>Totale LAVORI</b>	<b>163.770,00 €</b>
<b>Quadro B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B1	IVA su Lavori (10%)	16.377,00 €
B2	Lavori in amministrazione diretta	1.000,00 €
B3	Rilievi, accertamenti e indagini	10.000,00 €
B4	Allacciamenti pubblici servizi e superamento interferenze	10.000,00 €
B5	Accantonamenti ai sensi dell'art. 60 D.Lgs. 36/23	10.000,00 €
B6	Accantonamenti per modifiche ai sensi dell'art. 120, c. 1, lett. a) D.Lgs. 36/23	10.000,00 €
B7	Spese tecniche incarichi esterni (CSE, Collaudi, Verifica, ecc.)	15.000,00 €
B8	Incentivo di cui all'Art.45 D.Lgs.36/2023	3.614,50 €
B9	Assicurazione progettisti interni	500,00 €
B11	Spese per Pubblicità e ANAC	500,00 €
B12	Prove di laboratorio, accertamenti e verifiche da CSA / Monitoraggi	500,00 €
B13	Imprevisti	8.738,50 €
B14	<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>86.230,00 €</b>
<b>Totale Generale</b>		<b>250.000,00 €</b>



## 11. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) sarà redatto internamente agli uffici comunali.

Relativamente alle successive fasi, ovvero progettazione esecutiva e successivo appalto lavori, le procedure di scelta dei contraenti ed i criteri di aggiudicazione dovranno essere valutati secondo normativa anche in funzione degli importi e delle caratteristiche degli affidamenti, una volta che verrà sviluppato il computo metrico estimativo del Progetto di fattibilità tecnico-economica.

Gli affidamenti saranno realizzati in conformità con quanto previsto dal D.Lgs 36/2023, art. 50 mediante procedura definita sulla base del valore dell'opera/forniture da affidare.

## 12. TIPOLOGIA DI CONTRATTO

In relazione a quanto già esposto al paragrafo precedente, si valuterà la tipologia di contratti in coerenza all'importo dei lavori e delle forniture che scaturirà dal progetto di fattibilità tecnico-economica, secondo quanto previsto dall'art. 18 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

## 13. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

In fase di redazione del Progetto di fattibilità, ma soprattutto in fase di redazione del Progetto esecutivo, si dovrà dare atto del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi come previsti dalla normativa vigente.

## 14. STIMA DEI TEMPI

Nel cronoprogramma di seguito riportato, si individua una programmazione preliminare di massima delle fasi principali del procedimento. Nel cronoprogramma si è considerato, al momento, lo sviluppo di una progettazione esecutiva prima dell'appalto. Il cronoprogramma dovrà essere ovviamente aggiornato e adeguato qualora, nelle fasi successive, si dovesse optare per un appalto "integrato". Le macrofasi del procedimento al momento considerate sono le seguenti:

- *Indagini preliminari, Sviluppo Progettazione di Fattibilità e acquisizione pareri:* circa 4 settimane;
- *Approvazione Progetto di fattibilità:* circa 2 settimane;
- *Acquisizione del finanziamento con mutuo CDP:* circa 2 settimane;
- *Sviluppo Progettazione Esecutiva:* circa 2 settimane;
- *Approvazione Progetto Esecutivo:* circa 2 settimane;
- *Gestione procedure di affidamento:* circa 4 settimane;
- *Esecuzione lavori:* circa 8 settimane.



CRONOPROGRAMMA	OTTOBRE 2025				NOVEMBRE 2025				DICEMBRE 2025				GENNAIO 2026				FEBBRAIO 2026			
	1° settimana	2° settimana	3° settimana	4° settimana	1° settimana	2° settimana	3° settimana	4° settimana	1° settimana	2° settimana	3° settimana	4° settimana	1° settimana	2° settimana	3° settimana	4° settimana	1° settimana	2° settimana	3° settimana	4° settimana
INDAGINI PRELIMINARI, SVILUPPO PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA', ACQUISIZIONE PARERI																				
APPROVAZIONE PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA'																				
ACQUISIZIONE DEL FINANZIAMENTO CON MUTUO CDP																				
SVILUPPO PROGETTAZIONE ESECUTIVA																				
APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO																				
GESTIONE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO																				
ESECUZIONE LAVORI																				

Ancona, 06 Ottobre 2025

Il Responsabile Unico del Progetto  
**Ing. Marco Cecchi\***  
*\*(firmato digitalmente)*

Il Dirigente Coordinatore di Area  
**Ing. Stefano Capannelli\***  
*\*(firmato digitalmente)*