

Schema funzionale

Studio di Fattibilità

Premessa

La necessità di predisporre gli interventi sulla scorta di una **attenta analisi** degli scopi e i contenuti dell'iniziativa, della previsione di spesa e delle risorse investite, deve essere funzionale non solo come parte integrante del processo di elaborazione di un singolo **progetto orientato e controllato** ma, e soprattutto, all'interno di una pianificazione più ampia a livello diocesano che, strutturata su di una concreta ed efficace base di conoscenza (dei beni, delle problematiche, ecc.) dell'intero patrimonio ecclesiastico, sappia favorire una conseguente capacità di programmazione degli interventi per la sua migliore gestione a servizio della missione della Chiesa.

La valutazione della reale fattibilità di un intervento deve essere caratterizzata, all'interno di un preciso quadro di riferimento, da un **processo articolato** di lavoro teso a perfezionare i contenuti richiesti.

Nello specifico sono individuate quattro parti del processo:

- Situazione
- Obiettivi
- Attività
- Risultati

che, approfondite in relazione alla tipologia di intervento, costituiscono le componenti significative dello **Studio di Fattibilità (SdF)**. Lo sviluppo di un attento **SdF** permette di disporre di un **progetto non affetto da incertezze** che possano poi mettere in seria discussione la realizzabilità dell'intervento, di predisporre la **corretta documentazione**, anche finalizzata alla presentazione della richiesta di **finanziamento** da parte della **CEI**.

I soggetti coinvolti

In modo del tutto analogo risulta fondamentale prevedere, organizzare e distinguere la partecipazione delle varie figure che interverranno nelle fasi del processo edilizio. In particolare si pone l'accento sul ruolo dell'**Incaricato diocesano** che, oltre a rappresentare l'interlocutore principale con l'Ufficio nazionale per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto e con l'Incaricato regionale, deve:

- assicurare **adeguata conoscenza delle problematiche**, precisione nelle richieste e nelle indicazioni offerte, disponibilità a seguire attentamente l'evolversi dei processi di programmazione, progettazione ed esecuzione degli interventi oggetto dei contributi;
- curare la **conservazione** di tutta la **documentazione**;
- adoperarsi, in collaborazione e in sinergia con altri uffici diocesani, nella **promozione di iniziative formative** rivolte al clero diocesano, ai laici collaboratori nelle parrocchie, ai professionisti, ai giovani, circa l'architettura e l'arte sacra, la liturgia e l'edilizia di culto.

Inoltre, di intesa con l'Ordinario diocesano, si prende cura di individuare la persona più idonea a svolgere il ruolo di **Responsabile del procedimento** (Project manager), figura chiave dell'intero processo edilizio, che rappresenta la committenza e la garantisce contro errori o lacune progettuali e procedurali, assicura il giusto rapporto con le diverse professionalità coinvolte, con l'impresa aggiudicataria e con gli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni. I requisiti richiesti sono: attitudine al lavoro di rete, capacità di ascolto, leadership, propensione alla regia e al coordinamento. Al Responsabile del procedimento deve affidarsi anche l'incarico della validazione dei vari livelli (preliminare, definitiva, esecutiva) progettuali.

Se ne ha i requisiti richiesti, l'Incaricato diocesano può coincidere con il Responsabile del procedimento.

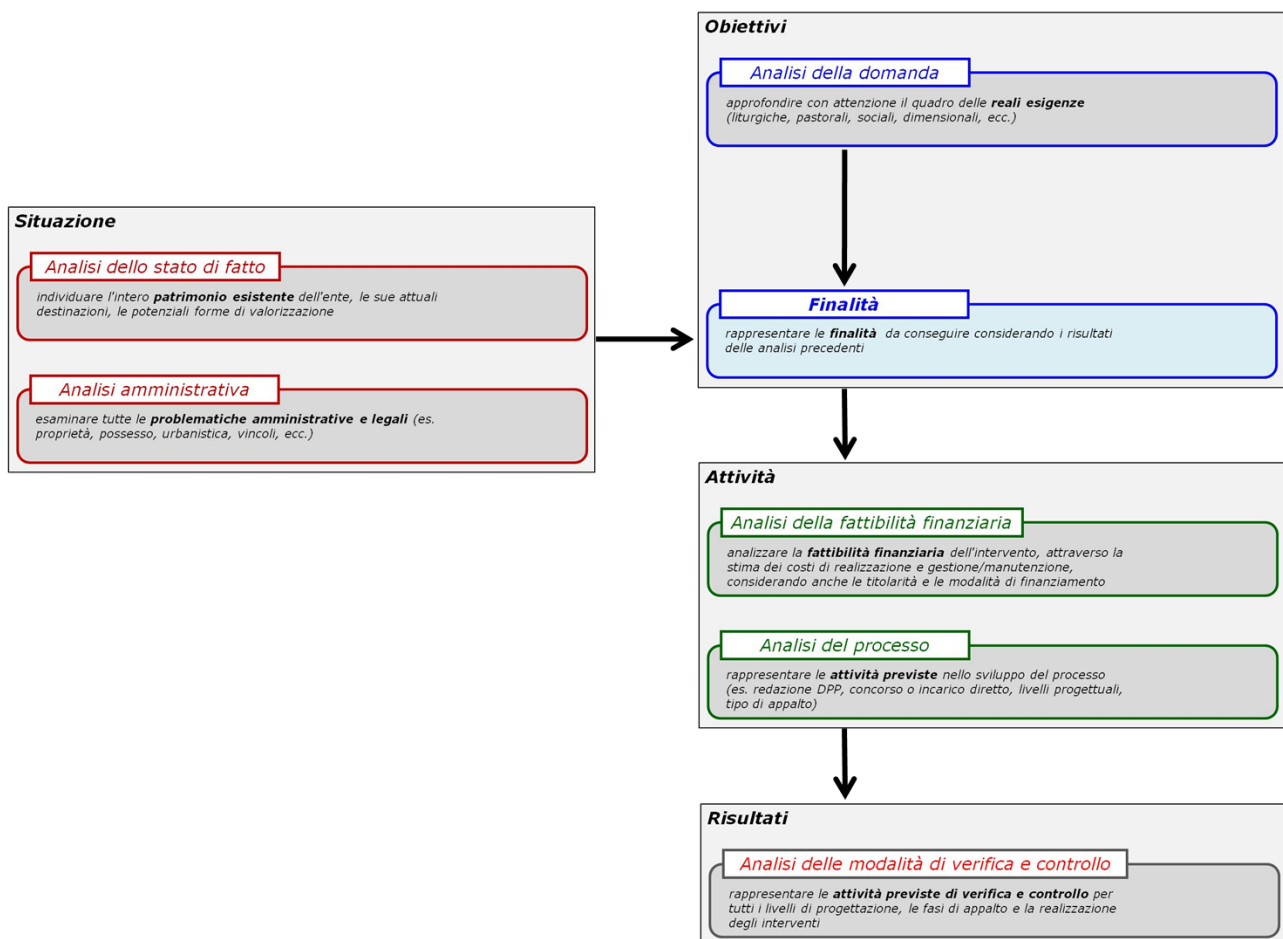
Circa le altre **figure professionali** coinvolte (progettisti, direttore dei lavori, coordinatori per la sicurezza, ecc.), si raccomanda di individuare professionisti di comprovata competenza, evitando di affidare l'incarico solo per ragioni di amicizia o semplice conoscenza, criterio da cui spesso dipende la bassa qualità del progetto.

I progettisti, direttore dei lavori, coordinatori per la sicurezza, ecc., **non devono mai coincidere con l'incaricato per l'edilizia di culto o con altro tecnico della curia** (che invece rappresentano la committenza), in modo che siano garantite nel modo più ampio possibile le capacità di controllo e di valutazione del progetto stesso. È un tipico e diffuso caso di incompatibilità ed è una causa frequente di diminuzione di qualità e dispendiosità dell'opera realizzata. A tal proposito si rimanda allo schema di statuto dell'Ufficio diocesano [interdiocesano] per i beni culturali ecclesiastici [e l'edilizia di culto], art. 7).

I quattro passi del processo (Situazione, Obiettivi, Attività, Risultati)

Lo schema delle attività previste e la loro correlazione per lo sviluppo dello **Studio di Fattibilità** riportata di seguito rappresenta un primo suggerimento che può essere adattato in funzione della specificità dell'intervento in esame e alle capacità di ogni singolo Ufficio diocesano, anche in considerazione di un progressivo processo di crescita nelle sue competenze di gestione dei processi edilizi.

Il modello rappresentato è conformato sulla struttura del sistema BCEweb, attraverso il quale è possibile presentare la domanda di contribuzione da parte della Conferenza Episcopale Italiana. Non è quindi necessario riportare per esteso l'intero Studio di Fattibilità ma le sole informazioni richieste nella forma più esaustiva possibile.



Chiave di lettura

Gli approfondimenti proposti e la documentazione indicata (elenco non esaustivo) per ogni singola area tematica sono riconducibili ai contenuti minimi dello Studio di Fattibilità relativo a un intervento esteso (es. complesso parrocchiale). Rappresentano, inoltre, un riferimento per lo sviluppo del documento (**DPP - Documento Preliminare alla Progettazione**), deputato a trasmettere ai progettisti le esigenze, le condizioni e i vincoli individuati dalla committenza (diocesi/parrocchia).

Le indicazioni potranno essere modulate in relazione alla tipologia, alla complessità dell'intervento previsto e ai necessari livelli di approfondimento, estrapolando (o integrando) i punti ritenuti necessari.



Il primo passo da compiere è rappresentato dall'**analisi dello stato di fatto** necessaria a individuare l'intero **patrimonio esistente** dell'ente, le sue attuali destinazioni, lo stato di conservazione, le potenziali forme di valorizzazione.

La documentazione minima necessaria, da produrre al termine delle attività, dovrebbe consistere in:

- **relazione** sugli edifici esistenti di proprietà della parrocchia con indicate la loro consistenza, le funzioni svolte e la loro possibile utilizzazione futura legata alla realizzazione dell'intervento;
- **planimetrie** del territorio con l'ubicazione degli edifici esistenti e il sito dell'intervento.

In sincronia temporale è indispensabile procedere con un'**analisi tecnico-amministrativa** del patrimonio dell'ente dove sono esaminate le seguenti tematiche da rappresentare con documentazione (elenco esemplificativo):

- *ispezioni ipotecarie (Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale) relative alle verifiche circa la **proprietà dei beni** interessati dall'iniziativa;*
- *relazione circa il **possesso dei beni**;*
- *relazione relativa a **eventuali servitù**;*
- ***mappe, planimetrie e visure catastali** aggiornate;*
- ***rilievi plano-altimetrici delle aree** (verifica dei confini rispetto alla mappa catastale);*
- ***rilievi degli edifici**;*
- ***caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica**, laddove necessario (nuove costruzioni, interventi strutturali particolari su edifici esistenti), secondo quanto previsto nel D.M. Infrastrutture e Trasporti 17/1/2018;*
- *relazione di riepilogo (illustrativa e di sintesi) relativa alla **destinazione urbanistica** delle aree interessate dall'iniziativa, integrata dalle carte e norme tecniche di attuazione:

 - dello strumento urbanistico generale;
 - dell'eventuale strumento urbanistico particolare;
 nella relazione devono essere esaurientemente illustrati eventuali "condizionamenti urbanistici" (es. perequazioni urbanistiche, richieste da norme di realizzazione di opere a scomputo, ecc.);*
- *relazione di riepilogo (illustrativa e di sintesi) relativa alla **destinazione d'uso** (attuale e potenziale) degli edifici esistenti interessati dall'iniziativa;*
- *relazione di riepilogo (illustrativa e di sintesi) relativa a eventuali **vincoli paesistici, ambientali** (rif. ARPA), archeologici, aeroportuali, parchi, zone protette, ecc., integrata dalle carte e norme tecniche relative;*
- *estesa **documentazione fotografica** delle aree, degli edifici e del tessuto urbano limitrofo, con allegate planimetrie dei punti di ripresa;*
- *relazione sull'eventuale presenza di **vincoli** dovuti alle **attività** precedentemente **svolte sul sito** (terreni inquinati, discariche abusive, vani interrati, serbatoi dismessi, fabbricati esistenti privi di titolo autorizzativo, ecc.).*



La definizione degli obiettivi attraverso l'**analisi della domanda**, necessaria ad approfondire con attenzione il quadro delle **reali esigenze** (liturgiche, pastorali, sociali, dimensionali, ecc.) non può prescindere dalla ricerca del **significato** stesso dell'operare.

L'individuazione e il coinvolgimento di quali e chi sono le persone coinvolte (comunità parrocchiale, comunità civile, ecc.) attraverso la condivisione di un percorso di crescita del proprio livello di conoscenza sul perché dell'opportunità dell'intervento e dell'investimento di risorse e, soprattutto, sul livello di consapevolezza circa:

- * il patrimonio di cui si dispone, il suo valore, il suo stato di conservazione;
- * il progetto ecclesiologicalo-liturgico scaturito dal Concilio Vaticano II;
- * l'architettura e le forme contemporanee di espressione artistica;
- * le effettive necessità e bisogni;

deve permettere di raccogliere le "informazioni" necessarie a declinare e trasmettere lo spirito pieno dell'intervento, avendo analizzando tutte le alternative possibili.

Le **finalità** da conseguire possono essere rappresentate attraverso:

- *relazione relativa alla **consistenza demografica** della parrocchia integrata, eventualmente, da rappresentazioni territoriali necessarie a focalizzare i flussi verso il complesso parrocchiale;*
- *relazione circa gli **aspetti socio-economici** del territorio interessato dall'intervento;*
- *relazione circa le **caratteristiche del territorio** integrata da carte tematiche relative a:*
 - * **confini del territorio parrocchiale** e delle parrocchie limitrofe;
 - * **tessuto urbano** con i punti di maggiore interesse (piazze, uffici pubblici, ecc.);
 - * **viabilità;**
 - * **reti e sottoservizi;**
 - * **preesistenze** storiche, architettoniche, ecc.;
 - * **assetti futuri** previsti negli strumenti di governo del territorio (coordinamento con gli enti locali);
 - * **materiali** tipici e ricorrenti nelle costruzioni;
 - * eventuali **interferenze** con altre opere esistenti e/o future;
 - * **altro;**
- *relazione, con riferimento ai contenuti delle Note pastorali (obiettivi, indicazioni, orientamenti), circa le **esigenze**:*
 - * **liturgiche:**

- *l'articolazione spaziale e il valore simbolico di ogni luogo (altare, ambone, sede, fonte battesimale, custodia eucaristica, penitenziera, ecc.);*
- *l'eventuale necessità di una cappella feriale;*
- * **pastorali:**
 - *il numero, la frequenza e la tipologia (adulti, bambini, anziani, gruppi, ecc.) della comunità parrocchiale;*
 - *le attività attualmente svolte;*
 - *le attività che potranno essere svolte con la nuova struttura (modalità d'uso);*
- * **artistiche e iconografiche:**
 - *i legami con le esigenze liturgiche e culturali della comunità;*
- * **ecclesiologiche (segno sul territorio):**
 - *la riconoscibilità dell'edificio sacro;*
 - *il campanile;*
 - *il valore simbolico del sagrato, dell'atrio e della porta;*
 - *l'orientamento della chiesa;*
- * **attrezzature:**
 - *impianti sportivi;*
 - *scuole;*
 - *altro;*

Caratteristiche funzionali

- *schede sul **dimensionamento** dell'intervento in base alle **reali esigenze**;*
- *relazione sul sistema dei **percorsi esterni**, delle **aree a verde**, ecc.;*
- *relazione circa i **requisiti tecnici** specifici:*
 - * **accessibilità** (nel sensibilizzare circa il valore della "dignità" della fruizione per tutti in modo da superare l'approccio progettuale legato esclusivamente al solo rispetto delle norme);
 - * **impianti termici**;
 - * **aspetti acustici** (da considerare anche gli aspetti legati al raccoglimento, al silenzio, ecc.);
 - * **aspetti illuminotecnici** (da considerare anche gli aspetti legati al tema della luce come elemento primario necessario ad accompagnare l'azione liturgica, a sottolineare il significato dei luoghi, ecc.);
 - * **sostenibilità energetica**;
 - * **durabilità** (es. attenzione nell'uso di particolari materiali in relazione all'ambiente);
 - * **gestione e manutenibilità**;
 - * **sicurezza** (nell'uso, nei percorsi, nella manutenzione, ecc.);
 - * **altro**;
- *relazione su eventuali **altri progetti** che comunque interagiscono con l'intervento.*



Il raggiungimento degli obiettivi non può prescindere da un'attenta (e controllata) **analisi della fattibilità finanziaria** che, definita inizialmente in base a riferimenti di letteratura o sulla scorta di conoscenze proprie, maturate della committenza (diocesi/parrocchia), riesca ad accompagnare l'intero processo edilizio con determinazioni preventive sempre più raffinate (dalle prime stime di fattibilità sino alla precisazione puntuale dei costi in ambito esecutivo), tenendo conto anche, e soprattutto, delle valutazioni legate, oltre ai costi di costruzione, ai costi in **esercizio** e ai costi per la **manutenzione** delle opere. In questa fase preliminare di stima è opportuno che siano già individuati i canali per l'approvvigionamento delle risorse finanziarie necessarie. L'analisi della fattibilità finanziaria può essere rappresentata attraverso:

- **stima** preliminare dei **costi di costruzione**;
- **stima** preliminare dei **costi di gestione e manutenzione**;
- **piano finanziario** corredato da un sintetico flusso di cassa indicante le titolarità e le modalità di finanziamento.

Lo Studio di Fattibilità, oltre a fornire gli strumenti necessari per un'attenta analisi di necessità liturgiche, pastorali, civili, economiche, ecc., deve poter permettere, attraverso una preventiva **analisi del processo**, di orientare gli sviluppi futuri dell'iniziativa in modo che siano evitati, o perlomeno ridotti nella loro manifestazione, eventuali ostacoli tecnici, procedurali e gestionali. La documentazione necessaria da produrre dovrebbe consistere in:

- **Documento Preliminare alla Progettazione (DPP)**;
- relazione sulle modalità di scelta del progetto:
 - * **incarico diretto**;
 - * **concorso di progettazione**;
 - **tipologia** del concorso (aperto, ad inviti, in forma anonima, ecc.);
 - indicazioni circa i **gruppi di progettazione** (progettisti, liturgisti e artisti);
 - **formazione/informazione** dei progettisti (seminario, sopralluogo);
 - composizione della **giuria**;
 - altro;
- scelta degli **schemi di contratto** riferiti a:
 - * progettazione preliminare;
 - * progettazione definitiva;
 - * progettazione esecutiva;

- * *responsabile dei lavori;*
- * *coordinatore della sicurezza progettazione;*
- * *direzione dei lavori;*
- * *coordinatore della sicurezza esecuzione;*
- * *collaudatore;*
- * *eventuali attività di verifica legate ai livelli di validazione;*
- * *imprese esecutrici;*
- * *altro;*
- *scelta della **tipologia d'appalto** (a corpo, a misura, mista);*
- *possibilità di **più appalti suddivisi** per lotti funzionali (con particolare attenzione alla gestione delle responsabilità).*

Risultati**Analisi delle modalità di verifica e controllo**

rappresentare le **attività previste di verifica e controllo** per tutti i livelli di progettazione, le fasi di appalto e la realizzazione degli interventi

L'**analisi delle modalità di verifica e controllo**, sviluppata in parallelo con un cronoprogramma attendibile circa le tempistiche necessarie, dovrebbe prevedere:

- modalità e fasi di verifica e controllo delle **fasi di progettazione** (interne e/o esterne) rispetto ai contenuti del DPP (validazioni dei livelli di progettazione);
- **gestione** delle **fasi progettuali** con particolare riferimento al tipo, formato e contenuto dei documenti elaborati dal gruppo di progettazione, nonché alla modalità di interscambio delle informazioni (es. aree di rete riservate come dropbox);
- modalità e fasi di **verifica dei contenuti del DPP** con eventuali aggiornamenti del documento;
- momenti di **divulgazione dell'iniziativa** (es. incontri pubblici, pubblicazioni, ecc.);
- tempistiche previste per l'ottenimento dei necessari **permessi e autorizzazioni**;
- periodo necessario all'individuazione delle **imprese** concorrenti nelle gare d'appalto;
- durata delle **gare d'appalto**;
- modalità di controllo circa il **rispetto dello sviluppo reale della realizzazione** agli obiettivi prefissati nel piano di lavoro, esplicitato, quest'ultimo, attraverso l'identificazione, la suddivisione e la pianificazione temporale delle attività lavorative, i computi metrici, i prezzi di contratto, i capitolati, il cronoprogramma, ecc.