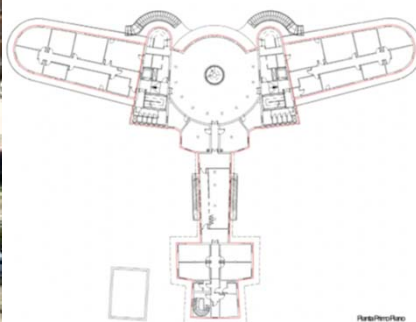




Stella Maris

Ex colonia marina - Montesilvano



Storia e caratteristiche

L'ex colonia Stella Matutina (detta "Stella Maris"), è stata edificata fra il **1938 e il 1939** per le vacanze dei "Fasci di Combattimento" di Rieti, su progetto dell'architetto Francesco Leoni.

L'edificio si caratterizza per avere una **pianta a forma di aereo** ed ha ospitato fino alla metà degli anni settanta una colonia marina per bambini e successivamente una casa di riposo per anziani.

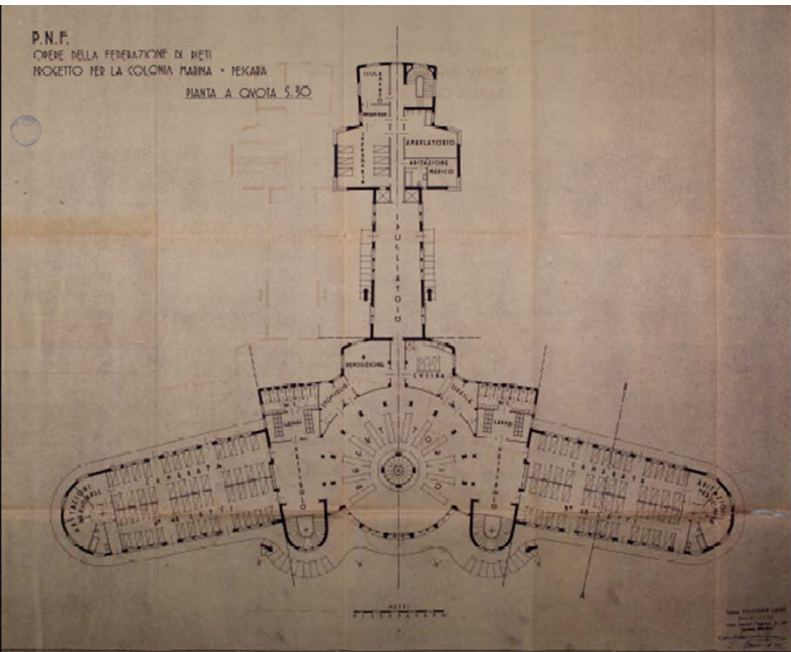
In origine di proprietà della Regione Abruzzo appartiene alla Provincia di Pescara dal 2001 ed è interessato da **vincolo di interesse culturale diretto**, in quanto inserito nell'elenco di cui all'art.10 del D.Lvo n. 42/2004 e sottoposto a tutela in virtù del D.M. 21/05/1998, e rappresenta la metafora dell'aeroplano che atterra sulla spiaggia.

La **superficie complessiva del lotto** di ubicazione è di **mq 10.747,00**.

L'immobile, distribuito su **tre livelli fuori terra** e una copertura a terrazzo, sviluppa una **superficie coperta** di circa **mq 1.200,00** ed una **superficie utile complessiva** di **mq 3.000,00** di cui mq 555,00 al Piano terra, mq 1.256,00 al Primo livello e mq 1.200,00 al Secondo livello.

Riguardo le destinazioni d'uso consentite dal vigente strumento urbanistico risulta che l'immobile ricade all'interno della zona F3 – "Attrezzature e Servizi Pubblici" del P.R.G. vigente del Comune di Montesilvano regolamentata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione che in sintesi indica quanto segue: "...omissis.. La sottozona F3 è destinata a servizi e attrezzature pubbliche: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati pubblici), sportive, ricreative e trasportuali.omissis".

Progetto originario



Immagini
archivio di stato
Roma





Accessi

La struttura presenta, oltre ai corpi scala interni e agli ascensori, anche due rampe curvilinee che conducono direttamente al piano principale (primo)



Spazi

Il fulcro distributivo di tutta la struttura è costituito da uno spazio centrale di pianta circolare a doppia altezza su cui confluiscono le ali e i blocchi funzionali (servizi e scale)



Visuale

L'affaccio al mare è incorniciato da un reticolo in c.a. vetrato.

Stella Maris

Gli ultimi interventi edilizi

La Provincia di Pescara si è fatta promotrice di un progetto di “Recupero della ex colonia Stella Maris” in Montesilvano.

Tale progetto è stato portato avanti per lotti funzionali: il primo lotto ha avuto inizio ad ottobre 2017, la fine lavori del secondo e terzo lotto funzionale è datata agosto 2022.

I lavori prevedevano il recupero dell'immobile mantenendo la destinazione d'uso ricettiva (colonia e convitto) aggiornando le distribuzioni interne delle camerate e dotando l'edificio di tutta l'impiantistica (elettrica, meccanica, idrica e termica) necessaria per un corretto e moderno utilizzo dello stesso.

Alla data di fine lavori del 2° e 3° lotto funzionale erano state completate le lavorazioni relative alle distribuzioni interne, ai differenti impianti tecnologici, alla realizzazione degli ascensori e delle scale interne, in struttura metallica, di emergenza.

Attualmente l'immobile presenta una serie di danni e ammaloramenti diffusi, speditivamente relativi a:

- infissi e porte (vandalizzati);
- pareti (degrado antropico, macchie e graffiti);
- infiltrazioni localizzate;
- elementi lapidei (colature, macchie, patina biologica ecc...)

Operativamente i lavori avranno come obiettivo il completamento di quelli già avviati e parzialmente conclusi con i precedenti interventi promossi dalla Provincia di Pescara.

A questi verranno affiancati alcuni interventi strutturali a carattere locale.

Verranno modificate internamente alcune partizioni in struttura leggera (divisori in cartongesso realizzati con i citati interventi) al fine di rendere funzionali gli spazi con le nuove necessità legate ai differenti utilizzi.

Si completeranno gli impianti tecnologici e tutte le finiture interne ad oggi mancanti.

Si provvederà infine alla sistemazione dell'area esterna.



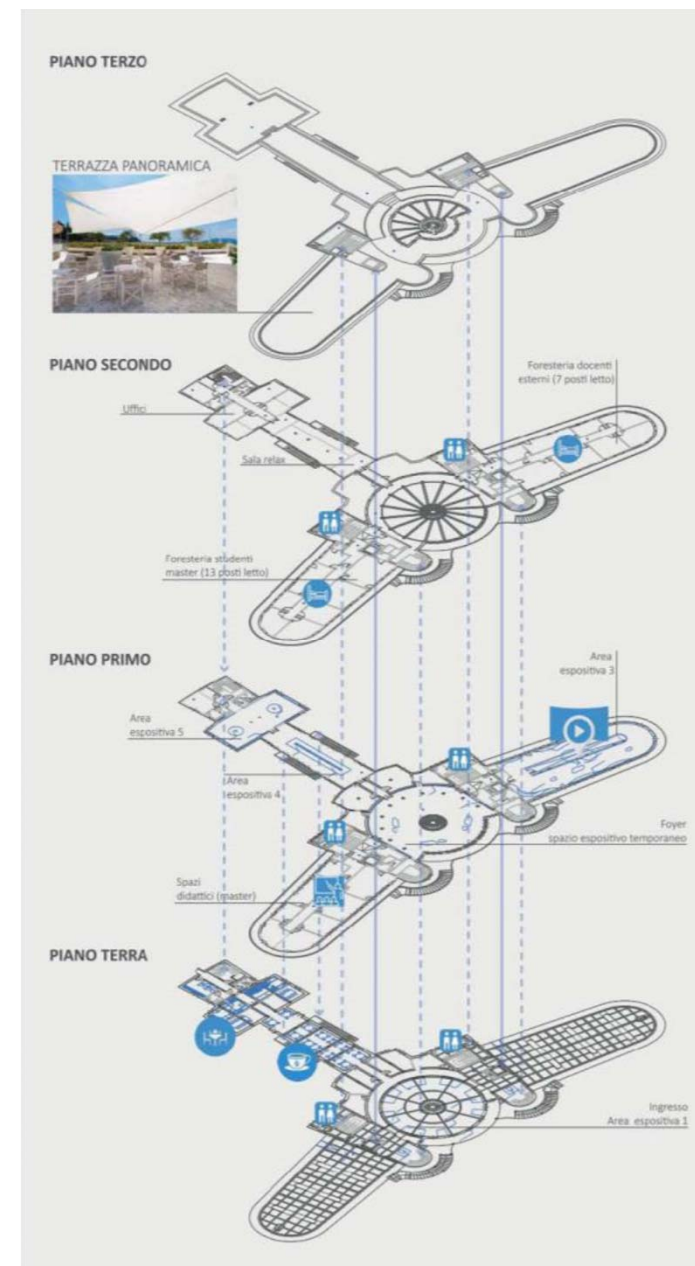
Il progetto

Il progetto di “Rifunionalizzazione dell’immobile denominato Stella Maris sito in Montesilvano – Pescara” si pone come obiettivo quello di concludere i lavori connessi agli ultimi interventi edilizi eseguiti dalla Provincia di Pescara, al fine di rendere Stella Maris un polo di studio e di informazione circa le tematiche degli ambienti marini e di ospitalità, confermando la vocazione pubblica dell’edificio.

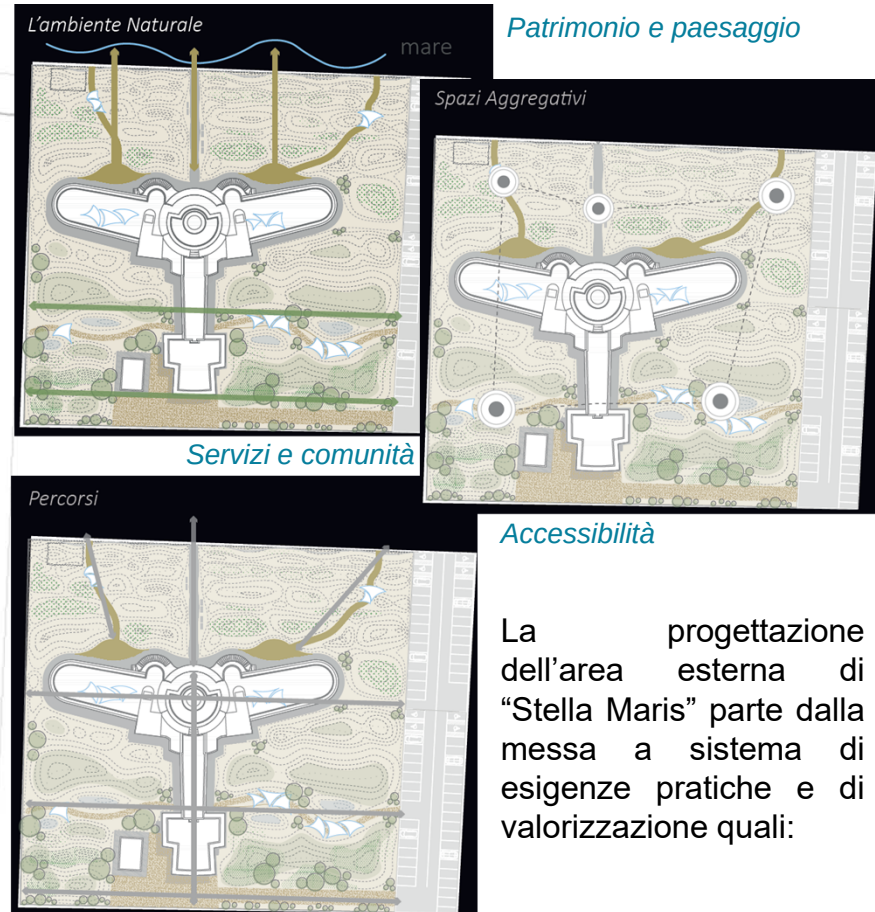
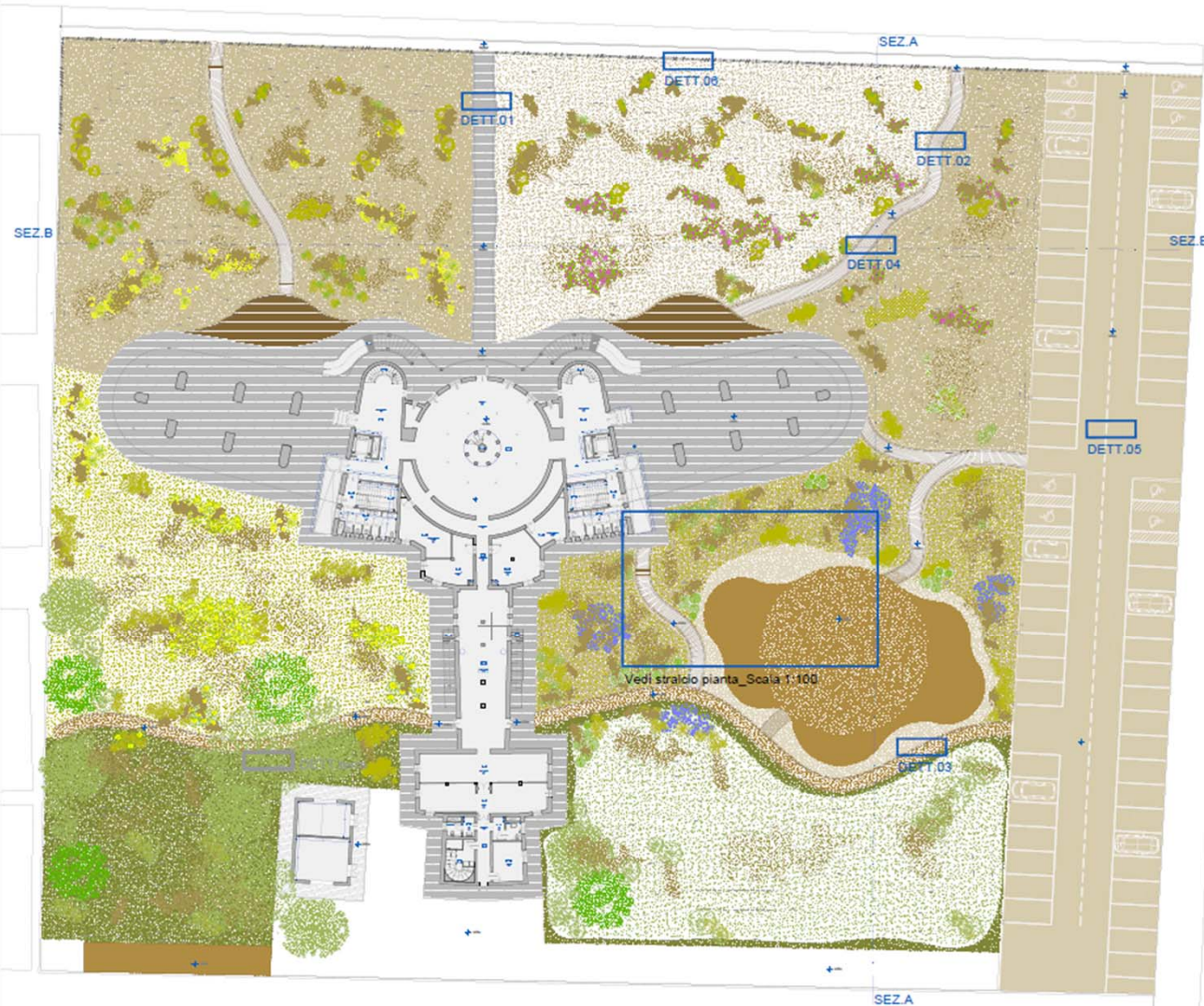
Nello specifico:

- il piano terra sarà destinato all’accoglienza, alla distribuzione ed alla caffetteria;
- il piano primo ospiterà alcune sale espositive e delle aule per corsi master e seminari;
- il piano secondo piano conserverà la vocazione di ospitalità con uffici, sala relax, foresteria per studenti (13 posti letto) e foresteria per docenti esterni (7 posti letto).
- il piano copertura avrà un ampio spazio pluriuso con accesso diretto alle terrazze sulle ali.

La progettazione dell’area esterna di “Stella Maris” recupero dell’ecosistema dunale costiero in linea con la destinazione d’uso dell’edificio e in virtù del recupero del rapporto dell’edificio con il mare.



L'esterno

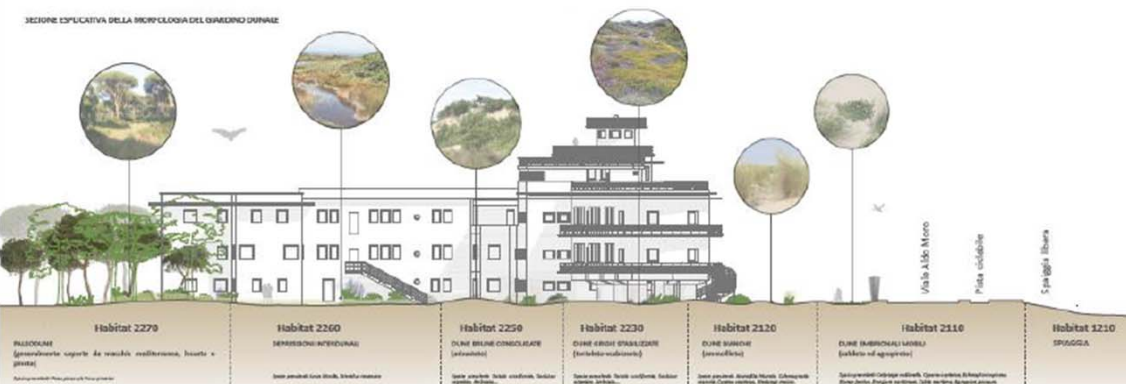


La progettazione dell'area esterna di "Stella Maris" parte dalla messa a sistema di esigenze pratiche e di valorizzazione quali:

- la valorizzazione del rapporto fra *"Patrimonio e paesaggio"* ovvero il recupero del rapporto dell'edificio con il mare;
- la creazione di una polarità di riferimento per *"Servizi e comunità"* ovvero la realizzazione di spazi pubblici e aggregativi;
- la realizzazione di percorsi che favoriscano l'*"Accessibilità"* del lotto.

L'ESTERNO

Ne consegue uno spazio esterno caratterizzato dalla creazione di un “*Giardino Dunale*”, nel quale verrà attuato un recupero dell'ecosistema dunale costiero in linea con la destinazione d'uso dell'edificio e in virtù del recupero del rapporto dell'edificio con il mare.

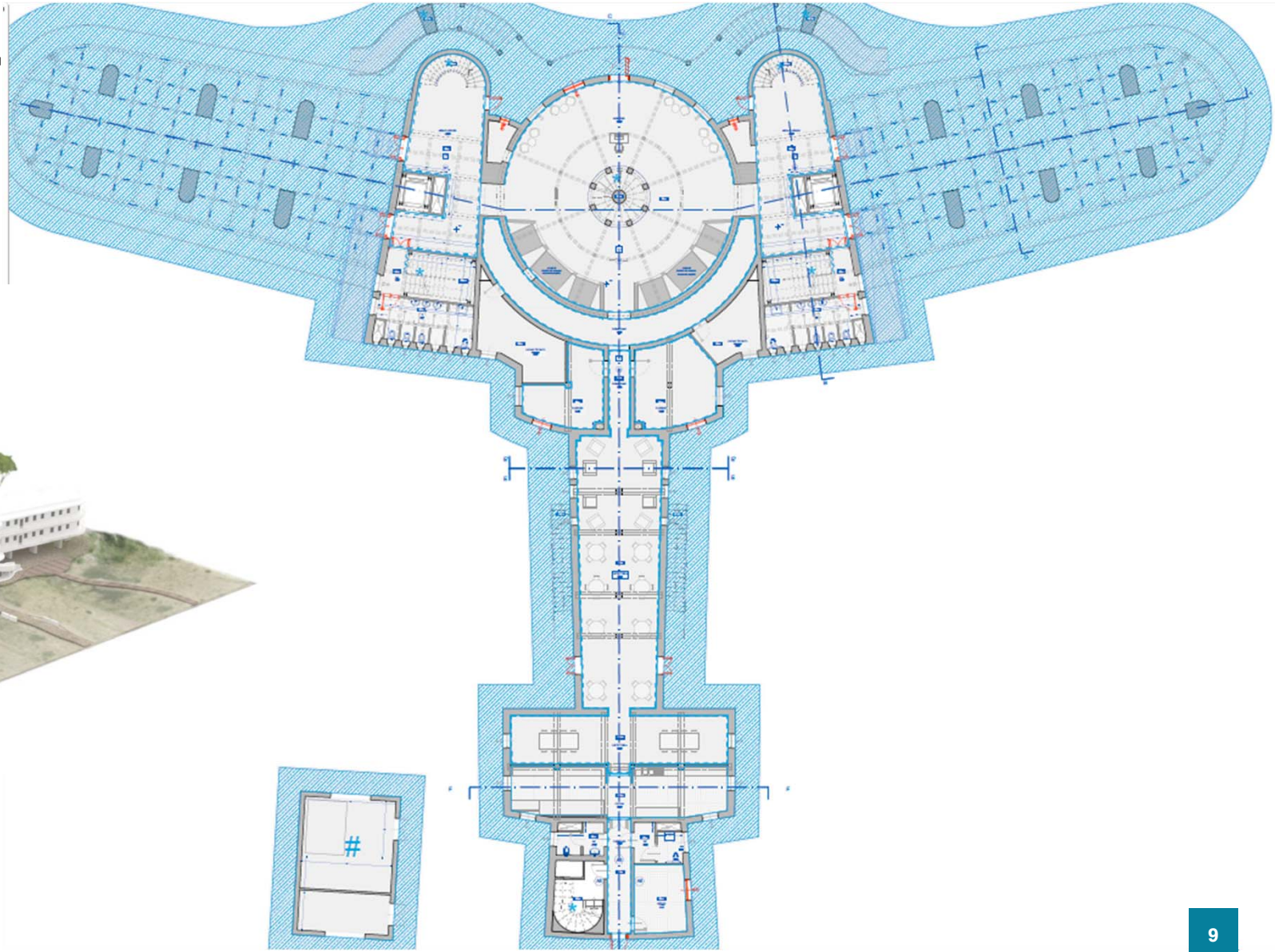


Il progetto prevederà la riproduzione degli habitat codificati con la flora e fauna di appartenenza propri dell'ecosistema dunale costiero. Gli habitat verranno organizzati per fasce progressive all'interno del lotto, in analogia con la naturale distribuzione di questi.



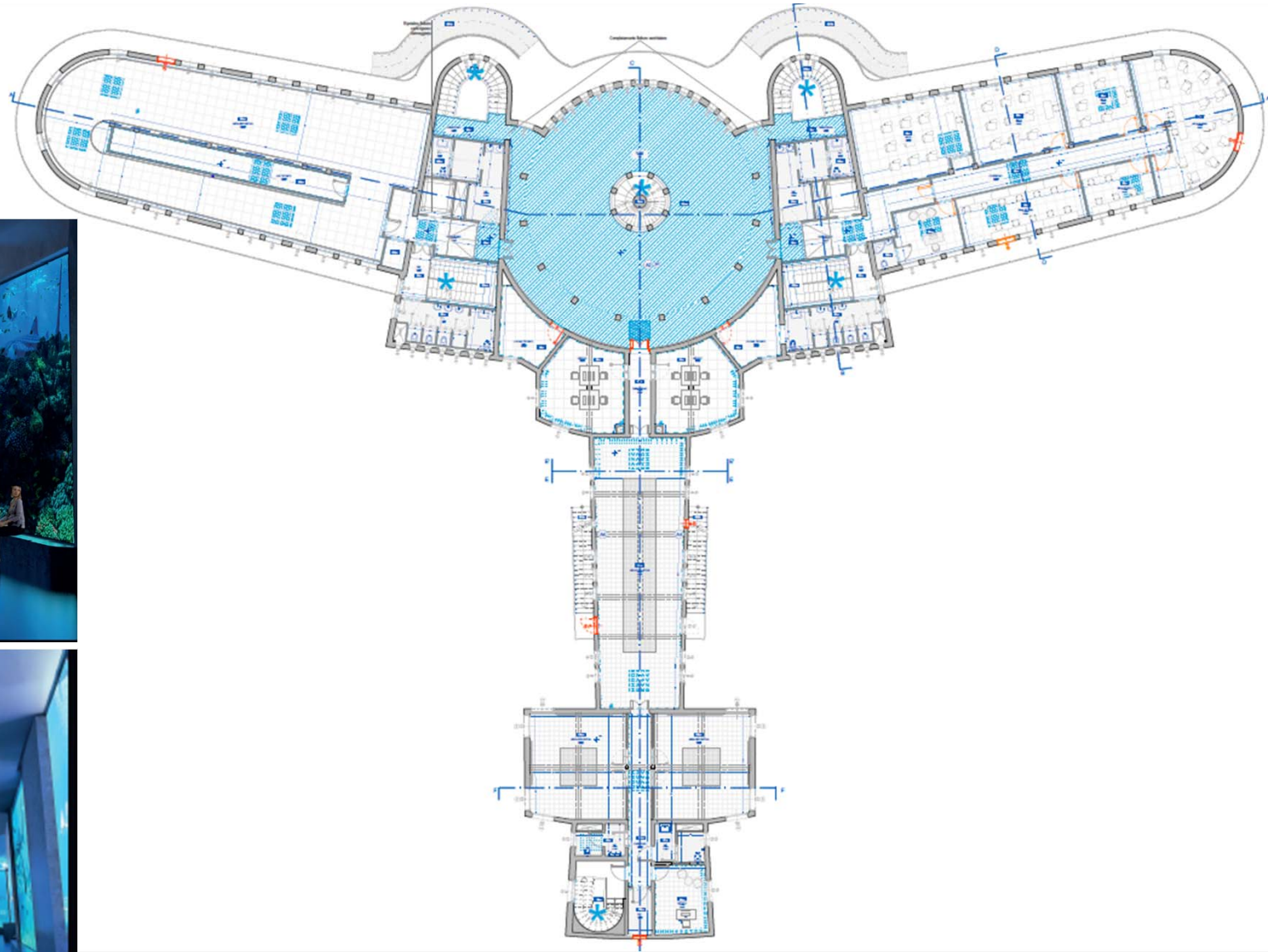
Planimetria

Piano Terra (+0,45 m)



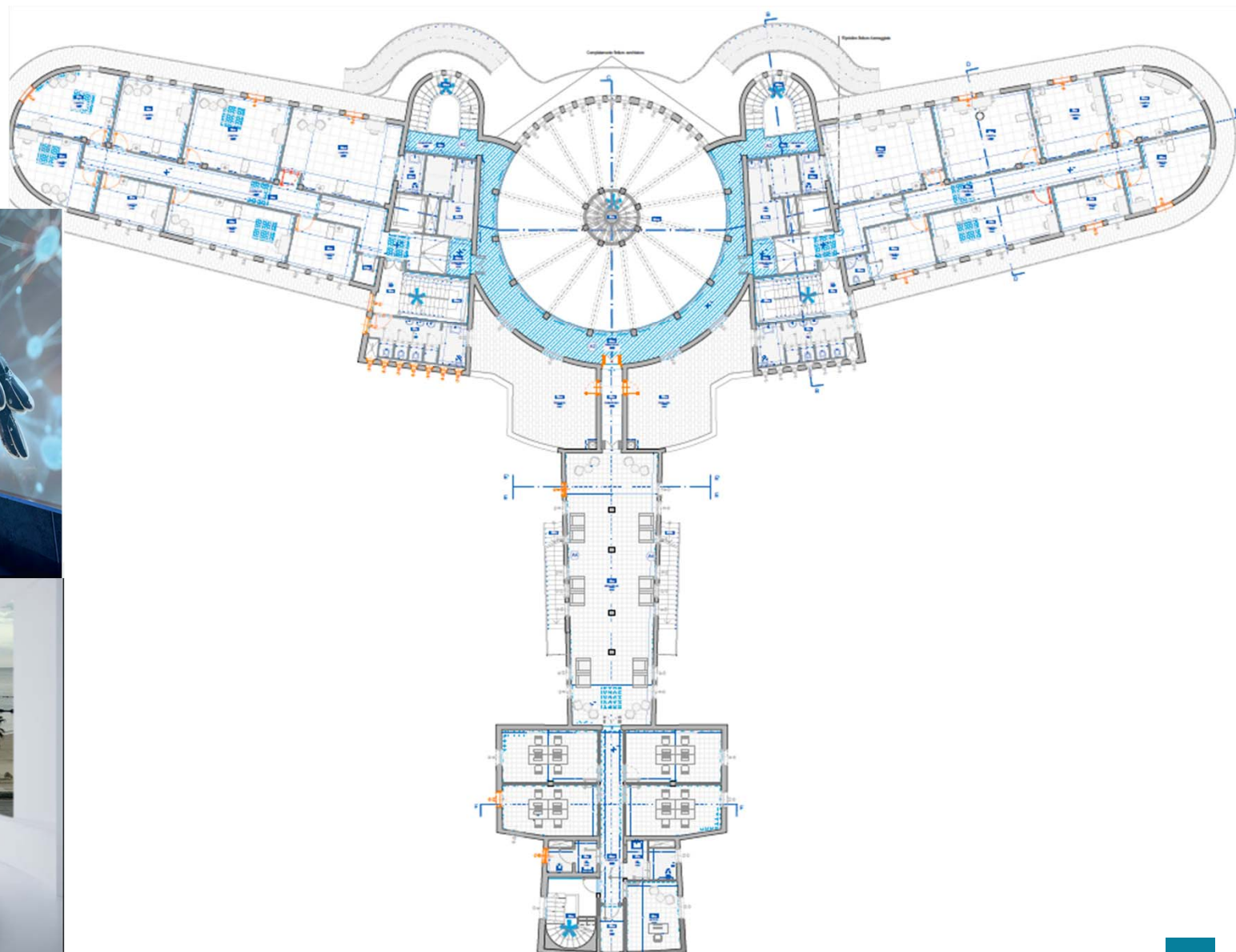
Planimetria

Piano Primo (+3,47 m)



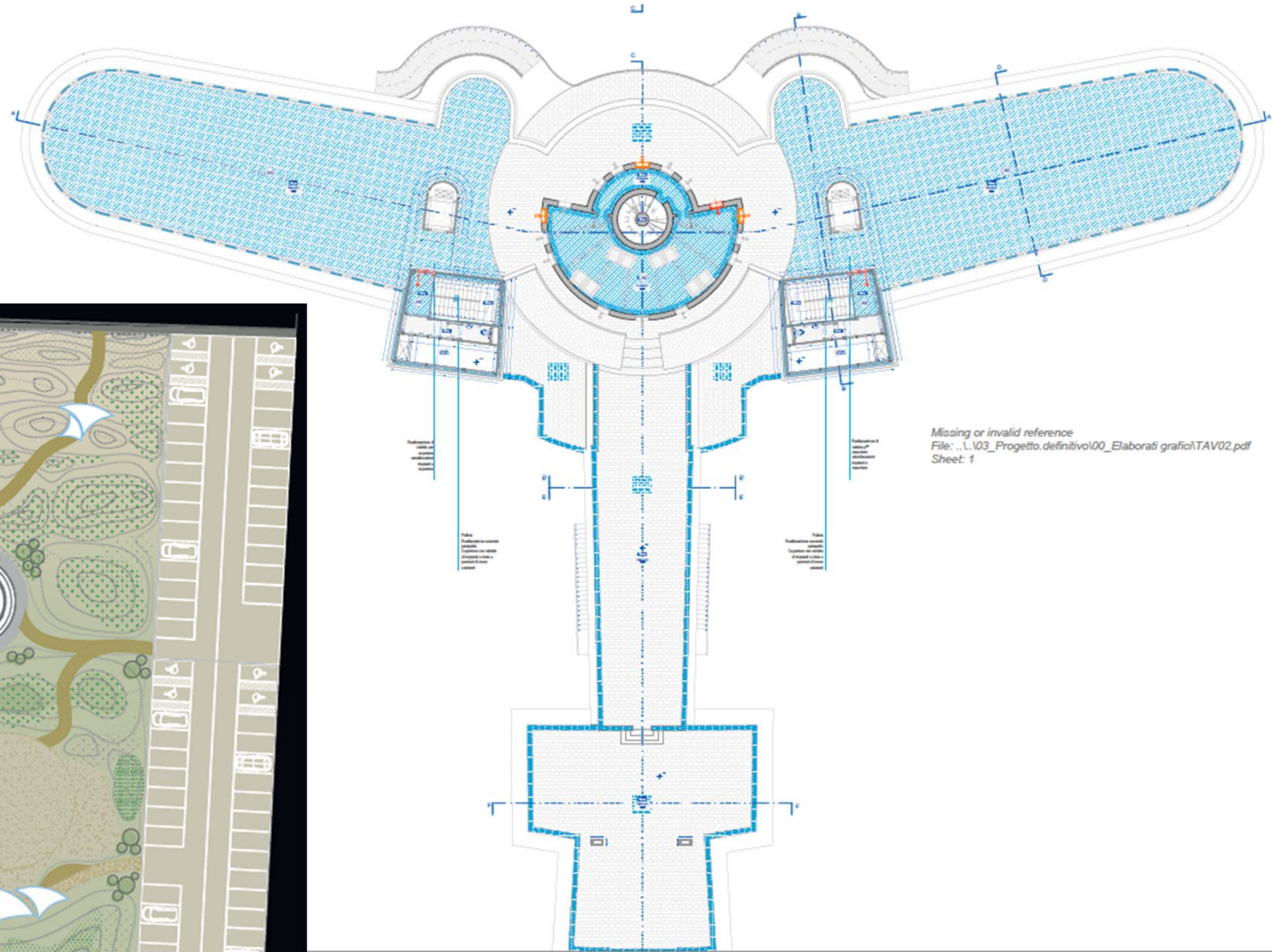
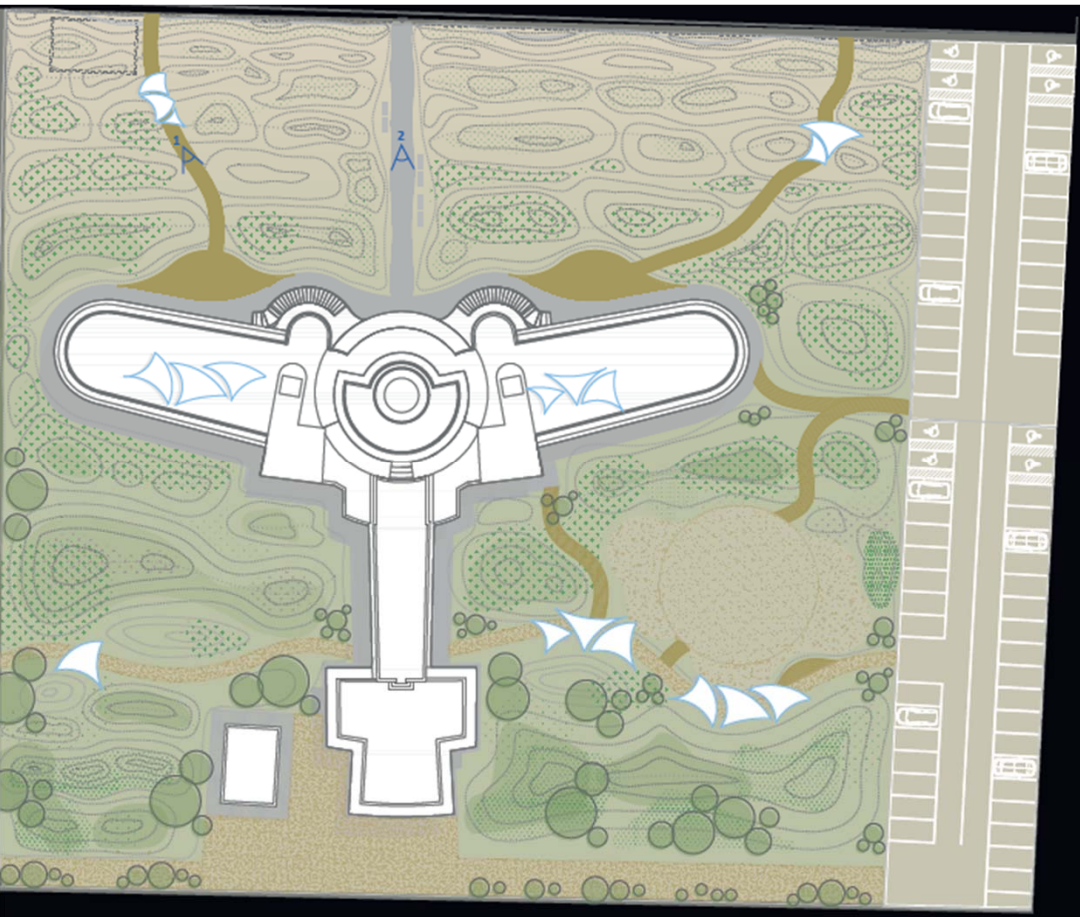
Planimetria

Piano Secondo (+7,18 m)

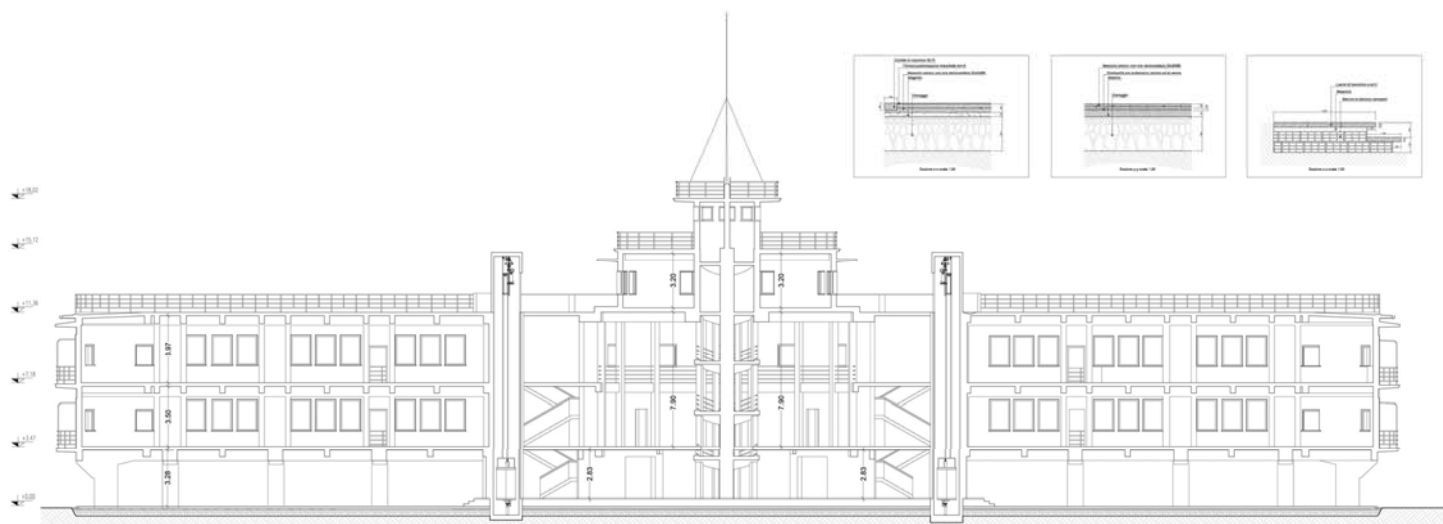


Planimetria

- Piano Copertura (+11,20 m)



Journal Pre-proof



LE AUTORIZZAZIONI

MiBAC (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali - SBAC)
Verifica dell'interesse Culturale -VIC - D.Lgs. 42/2004

Autorizzazione a condizione ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004 rilasciata in data 17 aprile 2024 con Prot.n.3047-P, Autorizzazione ai sensi degli Artt.21 e 22 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. M2701/2024

MiBAC (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali - SBAC)
Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

Parere favorevole a condizione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Chieti e Pescara rilasciato in data 26 aprile 2024 con Prot.n.3268-P, P3121/2024

Ministero dell'Interno
Valutazione del progetto per l'Attività antincendio ai fini del rilascio del CPI

Parere Favorevole del 16 novembre 2023 Prot. n.0015024

Regione Abruzzo
Nulla osta regionale ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923

Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n. 12/24 (ai sensi del R.D. n.3267/1923 e dell'Art.30, comma 5-bis della L.R. 3/2014)rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano in data 18 aprile 2024 con Prot. n. 24297

Regione Abruzzo - Genio Civile
Autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 94 e 94 bis del DPR 380/2001

Procedura da avviare a valle dell'attività di verifica del progetto esecutivo mediante deposito del progetto presso l'AINOP secondo quanto disposto dall'art.7 del D.L. 76/2020.

Provincia di Pescara
Autorizzazione all'esecuzione dei lavori

Decreto del Presidente n.40 del 16 aprile 2024 con il quale è stato concesso il "benestare" all'esecuzione dei " Lavori di rifunionalizzazione dell'immobile denominato Stella Maris sito in Montesilvano -PE".

COMUNE DI MONTESILVANO
Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Autorizzazione paesaggistica n. 4174-2024

I COSTI

QUADRO TECNICO ECONOMICO LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE STELLA MARIS		
(Art. 5, comma 1) Allegato I.7 D.lgs. 36/2023		
A) LAVORI OGGETTO DI GARA D'APPALTO		
A.1) Lavori a corpo	A.1.1) Importo dei lavori a corpo	0,00 €
A.2) Lavori in economia	A.1.2) Importo dei lavori a corpo	0,00 €
A.3) Lavori a misura	A.1.3) Importo dei lavori a misura	2.390.711,70 €
	2.1) di cui: Incidenza Manodopera non soggetta a Ribasso d'asta	703.706,25 €
B) COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA		
B) Costi per la sicurezza	B) Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	23.895,83 €
Importo totale dei lavori		2.414.607,53 €
C) IMPORTO RELATIVO ALL'ALIQUOTA PER L'ATTUAZIONE DI MISURE VOLTE ALLA PREVENZIONE E REPRESSIONE DELLA CRIMINALITÀ E TENTATIVI DI INFILTRAZIONE MAFIOSA, DI CUI ALL'ARTICOLO 204, COMMA 6, LETTERA E), DEL D.LGS.		
C) Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e) del codice, non soggetto a ribasso		0,00 €
D) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE, NEL LIMITE DI IMPORTO DEL 2 PER CENTO DEL COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA, COSTI PER IL MONITORAGGIO AMBIENTALE		
D) Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2% del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale		0,00 €
E) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
E.1) Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura		69.660,00 €
E.1.1) Lavori pubblici		24.000,00 €
E.1.1.1) IVA 22% su E.1.1)		5.280,00 €
E.1.2) Bonifica ambientale		20.000,00 €
E.1.2.1) IVA 22% su E.1.2)		4.400,00 €
E.2) Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della Stazione Appaltante		19.842,00 €
E.2.1) Indagini strutturali		16.100,00 €
E.2.1.1) IVA 22% su E.2.1)		3.542,00 €
E.2.2) Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista		0,00 €
E.2.2.1) IVA 22% su E.2.2)		0,00 €
E.4) Alloggiamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze		6.600,00 €
E.4.1) Alloggiamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze, IVA compresa		5.500,00 €
E.6) Imprevisti		186.671,84 €
E.6.1) Imprevisti IVA compresa		155.671,84 €
E.8) Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice		46.129,08 €
E.8.1) Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice, IVA compresa		46.129,08 €
E.7) Acquisizione aree o immobili, indennizzi		0,00 €
E.7.1) Acquisizione aree o immobili, indennizzi		0,00 €
E.8) Spese tecniche per progettazione PFTE, progettazione esecutiva, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione, Contabilità		171.286,00 €
E.8.1) Progettazione PFTE e Esecutiva		59.417,04 €
E.8.1.2) Contributo previdenziale 4% su E.8.1)		2.376,72 €
E.8.2) IVA 22% su E.8.1) + E.8.1.2)		13.994,05 €
E.8.3) Direzione lavori e contabilità		42.879,23 €
E.8.3.2) Contributo previdenziale 4% su E.8.3)		1.715,17 €
E.8.3.3) IVA 22% su E.8.3) + E.8.3.2)		9.810,77 €
E.8.3.3.1) Contributo previdenziale 4% su E.8.3.3)		32.702,83 €
E.8.3.3.2) IVA 22% su E.8.3.3.1)		7.282,41 €
E.7) Spese per attività tecnico-amministrative di supporto al R.U.P.		30.636,64 €
E.7.1) Supporto al R.U.P.		24.146,00 €
E.7.1.2) Contributo previdenziale 4% su E.7.1)		955,84 €
E.7.1.3) IVA 22% su E.7.1) + E.7.1.2)		5.524,82 €
E.8) Spese per incentivi alle attività tecniche Art.45, comma 2 del codice		48.292,16 €
E.8.1) Incentivi attività tecniche		48.292,16 €
E.8) Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice		38.364,88 €
E.8.1) Verifiche		30.781,04 €
E.8.1.2) Contributo previdenziale 4% su E.8.1)		1.231,24 €
E.8.1.3) IVA 22% su E.8.1) + E.8.1.2)		7.042,76 €
E.10) Spese di cui all'articolo 46, commi 6 e 7, del codice		0,00 €
E.11) Spese per commissioni giudiziarie		0,00 €
E.12) Spese per pubblicità		0,00 €
E.13) Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 118 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove previsto		0,00 €
E.14) Spese per collaudi tecnico-amministrativi, collaudi statici e altri eventuali collaudi specializzati		28.840,88 €
E.14.1) Collaudatore in capo d'opera		22.730,00 €
E.14.1.2) Contributo previdenziale 4% su E.14.1)		906,32 €
E.14.1.3) IVA 22% su E.14.1) + E.14.1.2)		5.200,76 €
E.16) Spese per la verifica preventiva dell'interesse anagrafico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice		0,00 €
E.16.1) Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale		0,00 €
E.16.2) Spese per le opere artificiose di cui alla legge 20 luglio 1948, n. 717		0,00 €
E.18) IVA ed eventuali altre imposte		242.120,76 €
E.18.1) IVA 22% per lavori in appalto A-B		241.450,75 €
E.18.2) Contributo ANAC		669,00 €
Economie derivanti dal ribasso d'asta		0,00 €
Totale somme a disposizione		885.392,47 €
Totale Progetto		3.300.000,00 €

euro **2.414.607,53** per i lavori
euro **885.392,47** per le somme a disposizione dell'Amministrazione

Importo progetto: euro **3.300.000,00**

Di cui

- € 1.550.000,00** Fondi Ateneo "CA.01.10.06.05 Ripristino trasformazione beni di terzi, opere in corso" - come da Bilancio unico di Ateneo di Previsione 2024-2026 "Budget degli investimenti 2024", approvato con deliberazione del CDA del 21.12.2023 Rep. 557/2023
- € 1.800.000,00** Finanziamento della Regione Abruzzo nell'ambito "Fondo per lo sviluppo e la Coesione 2021-2027", art. 1 co. 1 lett d) D. L. 19 settembre 2023 n. 124