



DISCIPLINARE D'INCARICO

Disciplinare di incarico relativo all'affidamento del servizio d'architettura e ingegneria per la redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo alla Strategia di Rigenerazione Urbana denominata "Tirone Cultural Hub" in Messina, così come indicato nel perimetro segnato nella planimetria e negli ambiti individuati così come allegato n.1 del presente disciplinare

tra

il Sub Commissario Straordinario per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina - Codice Fiscale n. 97136410830, con sede in Messina, Via Camaro n. 135, CAP 98148, nella persona dell'Ing. Santi Trovato, giusto Decreto N. 68 del 18/02/2025 (indicato di seguito come «Sub Commissario»)

e

l'Arch. Luciano Roberto Marabello, nato a Messina il 15/08/1965, con studio professionale in Messina, Via Ghibellina n. 96/b, Telefono: +39 3479111360, Email luciano.marabello@gmail.com, PEC lucianoroberto.marabello@archiworldpec.it, C. F: MRBLCN65M15F158P, Partita IVA: 02013040833, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al n° 780 dal 19/01/1994, (indicato di seguito come «Professionista»).

Le Parti, come in epigrafe rappresentate e domiciliate, hanno sottoscritto il presente contratto in modalità elettronica ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 14°, del D.lgs. 50/16.

Premesso:

- che con nota n. Prot. 0001737 del 16/06/2026 il Professionista è stato inviato a formulare la migliore offerta corredata da Relazione preliminare per l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, c.1 lett. b), del D. Lgs 36/2023, dei servizi di architettura e ingegneria per redazione del





Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo alla Strategia di Rigenerazione Urbana denominata "Tirone Cultural Hub" in Messina.

- che con nota prot. n. 0001780 del 18/06/2026 successivamente integrata con nota pec n°prot 0001781 18/06/2026 per errata corrige, il Professionista ha trasmesso la migliore offerta corredata da Relazione preliminare per l'incarico dei servizi di architettura e ingegneria sopra specificati, nello specifico consistenti nella redazione del DIP e quadro esigenziale relativo alla strategia urbana per la rigenerazione del quartiere del Tirone secondo i contenuti di legge previsti nell'allegato.
- che l'offerta del Professionista, acquisita agli atti con nota prot. n.1780 del 18/06/2026, è stata quantificata in €.24.570, applicando il ribasso, pressoché pari al 23,00% sull'importo di €.31.500,00, calcolato in conformità al D.M. 17/06/2016, come modificato nell'allegato I.13, art.2 tabella A, escluso oneri (IVA e cassa previdenziale) previsti per legge;
- che le ulteriori prestazioni professionali indicate nell'offerta dovranno essere commissionate attraverso specifica integrazione al presente disciplinare.
- che "Il Professionista si impegna a produrre, su richiesta della Stazione Appaltante e prima della sottoscrizione del disciplinare, tutta la documentazione amministrativa necessaria alla verifica dei requisiti e alla stipula del contratto, compreso il DGUE, le dichiarazioni sostitutive e il Patto di Integrità."

Premesso quanto sopra, **le Parti**, come in epigrafe rappresentate e domiciliate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELL'INCARICO E QUADRO LEGISLATIVO

Il presente incarico riguarda esclusivamente la redazione del Quadro Esigenziale e del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), ai sensi dell'art. 41 e dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023. Eventuali attività di





supporto specialistico al RUP, assistenza tecnico-amministrativa, supporto alle procedure autorizzative o espropriative costituiscono prestazioni ulteriori e non comprese nel presente affidamento.

ART. 2 - CONTENUTI PRESTAZIONALI E REQUISITI MINIMI (ALLEGATO I.7)

1. Il Professionista si impegna a redigere il DIP strutturandolo in conformità all'Articolo 3 della Sezione I dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, sviluppando i seguenti contenuti minimi:
2. Inquadramento Territoriale, Stato dei Luoghi e Vincoli: Analisi morfologica e rilievo critico del comparto della scalinata di via Sergi e delle parti individuate nel perimetro di ambito di risanamento coinnesse all'intervento.
3. Ricognizione catastale preliminare finalizzata alla verifica della fattibilità dell'intervento, all'individuazione delle aree pubbliche e private interessate e alla valutazione preliminare delle eventuali esigenze acquisitive.
4. Restano esclusi il Piano Ditte, il Piano Particellare di Esproprio, la stima delle indennità e qualsiasi attività specialistica disciplinata dal DPR 327/2001.
5. esame dei vincoli (archeologici, monumentali, paesistici, Zona Sismica 1).
6. Obiettivi, Funzioni e Requisiti Prestazionali: Definizione dei fabbisogni della collettività da soddisfare mediante il recupero del borgo, le residenze d'artista e il Centro Sociale delle Arti, fissando i parametri di durabilità e accessibilità per i successivi livelli progettuali.
7. Sostenibilità Ambientale (CAM e DNSH): Integrazione delle specifiche vincolanti relative dei Criteri Ambientali Minimi e al principio di non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali europei.





8. Limiti Economici e Parametri Finanziari: Fissazione del tetto massimo di spesa insuperabile per le lavorazioni e del Quadro Economico complessivo.

ART. 3 - VALORE DELL'OPERA (V) E PARAMETRI DI SPESA

Ai fini della determinazione dell'inquadramento economico del DIP, si assume la stima parametrica provvisoria elaborata nella proposta strategica, che fissa il valore presunto delle opere a complessivi € 12.719.140,00, così ripartito:

- Recupero e Restauro Borgo (Lato sx + dx): Cat. E.22 | € 6.264.140,00
- Urbanizzazioni e Scalinata (Via Sergi e percorsi): Cat. U.03 | € 1.351.000
- Demolizioni e Bonifiche selettive: Cat. E.20 | € 715.000,00.
- Opere di Consolidamento e Geotecnica: Cat. S.05 | € 1.200.000,00
- Impianti e Reti tecnologiche: Cat. I.A02 | € 600.000,00
- Verde attrezzato e Parco mediterraneo: Cat. P.01 | € 405.000,00
- Centro Sociale delle Arti: Cat. E.20 - E.13 | € 2.084.000,00
- TOTALE € 12.719.140,00

A questa stima si aggiunge il Budget per l'Attivazione Culturale (Tirone Cultural Park), pari a € 1.160.000,00, destinato a illuminazione artistica, installazioni d'arte, segnaletica narrativa, arredo urbano e sistemi di accessibilità meccanizzata.

ART. 4 - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (INDAGINI E RILIEVI)

Al fine di garantire il soddisfacimento dei requisiti di inquadramento imposti dall'Allegato I.7 e azzerare il rischio di varianti, il DIP strutturerà l'affidamento delle indagini specialistiche esterne e supporto tecnico specialistico inserite nelle somme a disposizione dell'Amministrazione, per un valore complessivo stimato in € 40.000,00:

1. Rilievo Laser Scanner 3D Drone: Modelli BIM e ortofoto delle murature storiche | € 7.000,00 - € 11.000,00





2. Relazione Geologica e Geotecnica: Caratterizzazione sismica e calcolo di stabilità dei fronti | € 8.000,00 - € 12.000,00
3. Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico (V.A.P.): Ricerche d'archivio e carotaggi (Fase 1) | € 5.000,00 - € 9.000,00
4. Analisi Ambientale e Piano di Bonifica: Mappatura materiali e verifica amianto/eternit | € 4.000,00 - € 6.000,00.

Nota Bene: *Il DIP individuerà la necessità o meno di successive attività di approfondimento catastale ed espropriativo Eventuali procedure di acquisizione delle aree, predisposizione del Piano Ditte, Piano Particellare di Esproprio, stima delle indennità e supporto alle procedure di cui al DPR 327/2001 costituiscono attività ulteriori e non comprese nel presente affidamento.*

ART. 5 - CORRISPETTIVO PROFESSIONALE E COMPENSO

Il corrispettivo spettante al Professionista per le prestazioni oggetto del presente incarico è determinato nel pieno rispetto della Legge n. 49/2023 sull'Equo Compenso, applicando i parametri tabellari del D.M. 17/06/2016 in relazione alla complessità del servizio, ed è così dettagliato in conformità all'offerta economica presentata:

- Onorario Professionale lordo per redazione DIP e Quadro esigenziale : € 31.500,00
- Ribasso applicato (23%): - € 7.245,00
- **Netto Onorario DIP (A): € 24.255,00**

Regime Fiscale e Previdenziale: Si dà atto che l'importo pattuito è esente da IVA in quanto il Professionista è inserito nel Regime Forfettario vigente. Sul compenso netto sarà applicato esclusivamente il contributo integrativo alla Cassa di Previdenza (Inarcassa) pari al 4%.

Restano escluse dal presente affidamento:

- supporto specialistico al RUP;
- attività catastali di dettaglio;





- piano ditte;
- piano particellare di esproprio;
- stima indennità;
- assistenza alle procedure espropriative.

ART. 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del compenso professionale dovuto all'Affidatario, come sopra determinato all'Art. 5, avverrà dietro presentazione di regolari fatture secondo la seguente articolazione in quote percentuali, mutuata integralmente dallo schema gestionale della struttura commissariale:

- 20% alla sottoscrizione del disciplinare = € 4.851,00
 - 30% alla consegna del Quadro Esigenziale = € 7.276,50
 - 50% alla consegna del DIP = € 12.127,50
- oltre CNPAIA.

I pagamenti saranno effettuati dalla Stazione Appaltante entro 30 gg. dalla data delle fatture e l'emissione del visto di regolarità tecnica da parte del RUP e previa verifica positiva della regolarità contributiva (DURC) del Professionista.

ART. 7 - COMPLESSITÀ DELL'INCARICO E CARENZA DOCUMENTALE DI BASE

Le parti danno atto che la redazione del DIP si configura come prestazione ad alto coefficiente di complessità per l'assenza dei documenti propedeutici di base (DOCFAP, Quadro Esigenziale, stime e rilievi metrici dell'Amministrazione). Il Professionista dovrà strutturare ex-novo e validare quantitativamente l'intero quadro di consistenza e finanziario, giustificando la specifica pianificazione temporale estesa rispetto dagli standard ordinari. Le Parti danno atto che il corrispettivo offerto dal Professionista tiene conto della disponibilità di un patrimonio conoscitivo già acquisito sul comparto urbano del Tirone, derivante da attività autonome di studio, ricerca e analisi territoriale svolte negli anni precedenti. Tale circostanza consente una





riduzione delle attività preliminari normalmente necessarie per la redazione del Quadro Esigenziale e del Documento di Indirizzo alla Progettazione e giustifica il ribasso economico offerto, senza alcuna riduzione dei contenuti e delle prestazioni richieste dall'Amministrazione.

ART. 8 - TEMPISTICHE E FASI DI CONSEGNA

In ragione della specifica complessità e dell'onere di supplenza documentale descritti all'Art. 7, necessari a garantire il soddisfacimento dei contenuti minimi di legge, il Professionista si impegna a completare e consegnare le prestazioni in giorni 50 (cinquanta) naturali e consecutivi.

Il termine decorre dalla trasmissione al Professionista della documentazione propedeutica necessaria alla redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione.

In particolare:

- rilievo aerofotogrammetrico dell'area;
- documentazione conseguente alle operazioni di scerbatura;
- elaborati catastali e cartografici disponibili;
- ulteriori dati e documentazione nella disponibilità dell'Amministrazione.

La sottoscrizione del disciplinare costituisce avvio dell'incarico; la decorrenza dei termini di consegna è subordinata alla disponibilità della documentazione sopra richiamata.

ART. 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA E INTEGRAZIONE QUADRO ECONOMICO

Il Committente prende atto che l'esatto ammontare economico delle Somme a Disposizione destinate agli espropri sarà definito e integrato nel DIP solo a conclusione della Fase 2. Qualora, in sede di redazione del DIP, emergano esigenze acquisitive o procedure espropriative non attualmente prevedibili, le relative attività specialistiche saranno oggetto di separato affidamento e non rientrano nel presente disciplinare.





ART. 10 - MODALITÀ DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Si applicano le disposizioni stabilite in materia di accordo bonario e transazione, facendo esplicito rinvio alle norme del Codice Civile regolanti il lavoro autonomo e agli obblighi deontologici degli Architetti P.P.C.

Messina, 03-09-2026

Il Professionista
Arch. Luciano Marabello

Il Sub Commissario
Ing. Santi Trovato

Luciano Marabello

