



 **AGENZIA DEL DEMANIO**

Direzione Regionale Lombardia

Gara europea con procedura telematica aperta ai sensi dell'art.71 del d.lgs 31 marzo 2023 n.36 per l'affidamento dei servizi di progettazione (PFTE-esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell'intervento di valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio sede della Direzione Regionale Lombardia in Milano – Corso Monforte 32, attraverso la riqualificazione energetica e la gestione digitale con lo sviluppo di soluzioni di *Sustainable Building*, conseguite con metodi e strumenti di gestione informativa digitale nonché in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi di cui al DM MITE 23 giugno 2022 n.256

**CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE**  
**E**  
**DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE**



**CIG A011337E1D - CUP E43I22000270001 – CPV 71250000-5**

<b>CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE E DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE .....</b>	<b>5</b>
1. PREMESSE .....	5
1.1 Evoluzione dello scenario socio-economico Europeo .....	5
1.2 Il piano industriale 2022-2026 dell’agenzia del Demanio .....	5
2. FINALITÀ DELL’APPALTO .....	7
2.1 Il programma di riqualificazione della sede della direzione regionale lombardia .....	7
2.2 I temi caratterizzanti del programma di riqualificazione .....	8
2.3 Dimensione economica dell’intervento .....	10
2.4 Le attività già svolte ed in corso di svolgimento .....	12
2.5 Documentazione disponibile .....	12
3. OGGETTO DEL SERVIZIO .....	13
4. ATTIVITÀ CONNESSE ALLA PRESTAZIONE PROGETTUALE .....	16
4.1 Applicazione all’intervento dei Criteri Ambientali Minimi (CAM).....	16
4.2 Applicazione all’intervento del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale (PEA) <i>Historic Building</i> di GBC Italia.....	20
4.3 Utilizzo dei metodi di modellazione e gestione informativa nella progettazione .....	22
<b>PARTE I – INDICAZIONI TECNICHE .....</b>	<b>24</b>
5. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO .....	24
5.1 Localizzazione .....	24
5.2 Cenni storici.....	25
5.3 Stato attuale .....	27
5.4 Individuazione catastale .....	29
5.5 Disciplina urbanistica vigente .....	30
5.6 Vincolo di tutela .....	32
5.7 Indagine strutturale acquisita .....	32
5.8 Diagnosi energetica acquisita .....	33
6. OBIETTIVI ED INDIRIZZI DEL PROGETTO.....	37
6.1 Premessa .....	37
6.2 Definizione degli obiettivi ESG del progetto .....	37
6.3 Obiettivi ed indirizzi sul restauro e sulla qualità architettonica .....	40
6.4 Obiettivi ed indirizzi sulla funzionalità e fruibilità degli spazi .....	43
6.5 Obiettivi ed indirizzi sulla qualità ambientale interna e sull’accessibilità .....	49
6.6 Obiettivi ed indirizzi sulla sostenibilità energetica ed ambientale.....	50
6.7 Obiettivi ed indirizzi in materia di progettazione impiantistica .....	51
6.8 Obiettivi ed indirizzi in materia di <i>Digital Twin</i> .....	56
6.9 Obiettivi ed indirizzi sulla sicurezze e sulla gestione efficiente del cantiere .....	57
6.10 Limiti finanziari dell’intervento e possibilità di ampliamento .....	57

7.	PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA CON INDAGINI PROPEDEUTICHE .....	58
7.1	Revisione critica della documentazione già acquisita dalla Stazione Appaltante .....	58
7.2	Indagini di approfondimento, messa a punto del modello energetico dello stato attuale e aggiornamento della diagnosi energetica.....	59
7.3	Analisi costi-benefici e proposte di intervento .....	61
7.4	Progetto di fattibilità tecnica ed economica .....	62
8.	PROGETTAZIONE ESECUTIVA.....	63
9.	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO .....	64
	<b>PARTE II – INDICAZIONI AMMINISTRATIVE.....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZIONE 1 – IMPORTO DEL SERVIZIO E PAGAMENTO DELLE PRESTAZIONI.....</b>	<b>67</b>
10.	STIMA DEL CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO .....	67
11.	DISCIPLINA DEI PAGAMENTI.....	68
11.1	Anticipazione .....	68
11.2	Attività preliminari alla progettazione.....	69
11.3	PFTE.....	69
11.4	Progettazione esecutiva e Coordinamento alla Sicurezza in fase di Progettazione .....	69
12.	REVISIONE PREZZI.....	69
13.	GARANZIE.....	70
14.	TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	73
	<b>SEZIONE 2 – DURATA DEL SERVIZIO.....</b>	<b>74</b>
15.	DURATA DEL SERVIZIO.....	74
16.	PENALI PER RITARDO DI ESECUZIONE .....	75
17.	STRUMENTI DI CONTROLLO DELL'ANDAMENTO DEL SERVIZIO.....	76
17.1	Ufficio del RUP .....	76
17.2	Gruppo di lavoro .....	76
17.3	Piano di Lavoro.....	79
17.4	Piano delle indagini .....	79
17.5	Piano di gestione informativa .....	80
17.6	Project monitoring.....	80
17.7	Piano di Comunicazione dell'opera .....	82
18.	CONSEGNA DEGLI ELABORATI .....	83
18.1	Elenco degli elaborati .....	83
18.2	Trasmissione degli elaborati attraverso il sistema update .....	84
19.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO .....	84
19.1	Verifica della progettazione.....	84

19.2 Approvazione del progetto in conferenza dei servizi.....	86
19.3 Validazione del progetto .....	87
20. OBBLIGHI SPECIFICI DELL’AFFIDATARIO .....	87
21. MODIFICHE AL CONTRATTO .....	88
22. SOSPENSIONI DEL SERVIZIO.....	89
23. SUBAPPALTO DELLE PRESTAZIONI.....	89
24. RISOLUZIONE CONTRATTUALE E RECESSO.....	90
25. OBBLIGO DI RISERVATEZZA .....	91
26. PROPRIETÀ DELLE RISULTANZE DEL SERVIZIO .....	92
27. CESSIONE DEL CONTRATTO – CESSIONE DEL CREDITO.....	92
28. FORMA E SPESE DI CONTRATTO .....	92
29. CODICE ETICO .....	92
30. ACCESSO AGLI ATTI.....	93
31. CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE .....	93

## **CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE E DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

Gara europea con procedura telematica aperta ai sensi dell'art.71 del d.Lgs 31 marzo 2023 n.36 per l'affidamento dei servizi di progettazione (PFTE-esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell'intervento di valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio sede della Direzione Regionale Lombardia in Milano – Corso Monforte 32, attraverso la riqualificazione energetica e la gestione digitale con lo sviluppo di soluzioni di *Sustainable Building*, conseguite con metodi e strumenti di gestione informativa digitale nonché in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi di cui al DM MITE 23 giugno 2022 n.256

### **1. PREMESSE**

#### **1.1 EVOLUZIONE DELLO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO EUROPEO**

Durante lo scorso 2022 e per la prima parte del 2023 l'Europa, e l'Italia in particolare, sono state interessate da una crisi energetica senza precedenti, innescata dall'invasione dell'Ucraina da parte della Russia: il conflitto che prosegue ormai da oltre un anno, ha provocato l'indisponibilità temporanea, per la gran parte del continente europeo, delle risorse energetiche derivate da combustibili fossili di cui la Russia è uno dei principali fornitori e l'Ucraina è il principale paese di transito dei gasdotti verso i paesi occidentali.

La crisi geo-politica innescata da questo episodio bellico, ha determinato un improvviso e veloce aumento dei costi energetici, con conseguenze a cascata sull'intero sistema socio-economico europeo, già messo a dura prova dalla precedente emergenza sanitaria determinata dall'epidemia di Covid-19: i prezzi dell'energia e del gas sui mercati internazionali hanno toccato livelli mai rilevati in precedenza, superando i 250 €/MWh per l'energia elettrica e i 100 €/cents/mc per il gas, che nel 2020 (ovvero prima dell'inizio dell'epidemia di Covid-19) erano un decimo di quelli indicati.

Questa situazione ha reso drammaticamente evidenti i limiti del sistema economico europeo, fortemente dipendente dalle fonti energetiche fossili e dal loro approvvigionamento, ed ha posto con maggior forza i temi legati alla sostenibilità ed alla resilienza che già da tempo erano oggetto di attenzione da parte della governance europea, ma che fino ad oggi sono stati trattati unicamente in chiave ecologica ed ambientale (*Climate change*).

#### **1.2 IL PIANO INDUSTRIALE 2022-2026 DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

A partire dal 2021 l'Agenzia del Demanio, nell'ottica della promozione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ha avviato una serie di azioni per la messa a punto di strumenti innovativi finalizzati alla riqualificazione e gestione degli immobili, proponendosi come motore di cambiamento e di progresso per il Paese. Tale approccio ha come capisaldi la riduzione del consumo di suolo, l'efficientamento energetico con riduzione dei consumi e la rigenerazione di aree urbane degradate o dismesse.

A questi obiettivi, l’Agenzia ha affiancato dal 2022 un Piano Strategico Industriale che partendo da fattori di criticità del contesto attuale ha elaborato una nuova strategia basata su tre direttrici principali:

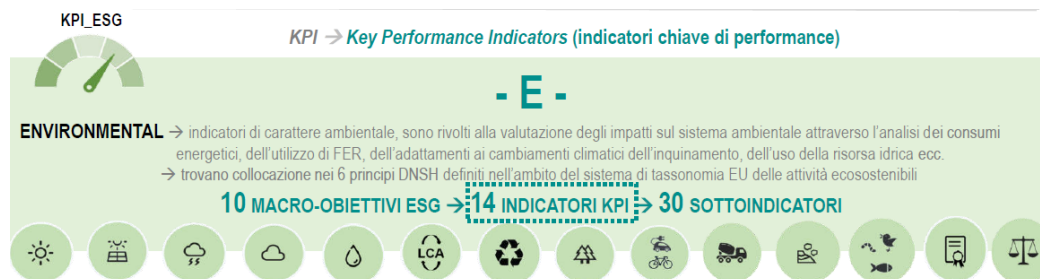
1. **Sostenibilità:** favorire il percorso di transizione ecologica del Paese contribuendo al raggiungimento degli obiettivi climatici, ambientali ed energetici adottati dall’UE;
2. **Innovazione:** incrementare il livello di adozione di soluzioni digitali ed efficientamento degli strumenti in uso a sostegno dello sviluppo del governo del patrimonio e di strategie di razionalizzazione;
3. **Centralità dell’utenza/Pubblica Amministrazione/Territorio:** implementare un approccio orientato verso i bisogni emergenti dalla collettività, con una metodologia che tenga conto delle necessità contingenti e delle prospettive di sviluppo del benessere nel lungo termine, in un’ottica del patrimonio pubblico visto come *“building as service”*.

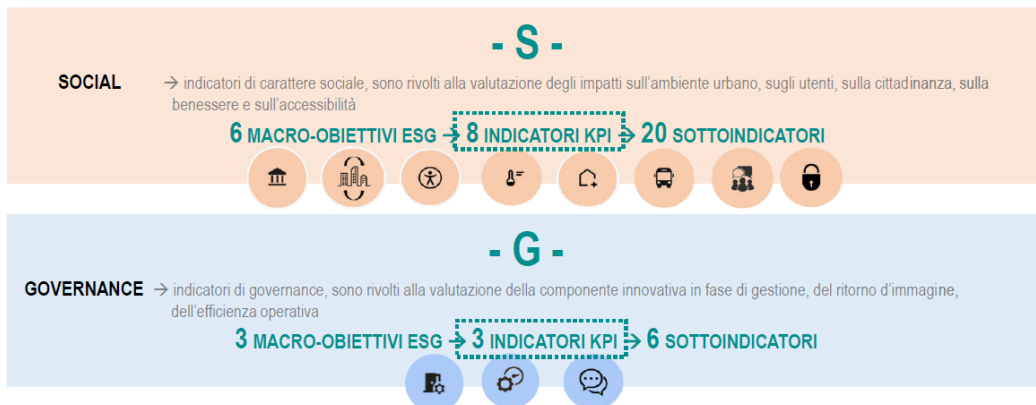
Il piano industriale è appunto basato su una serie di strategie che si articolano secondo un orizzonte pluriennale (2022-2026) con azioni rivolte sia alla propria riorganizzazione interna che all’approccio esterno con le altre Pubbliche Amministrazioni e con il Territorio che diventa un principale protagonista attraverso la predisposizione dei *“Piani città”*, che hanno anche la finalità di ridurre gli squilibri tra le grandi aree urbane ed i territori con azioni sinergiche.

Gli impatti del piano industriale, una volta a regime, permetteranno:

- a) l’aumento della capacità di programmazione delle risorse disponibili;
- b) l’incremento della velocità di messa a terra degli investimenti;
- c) il potenziamento della presenza sul territorio al fine di aumentare l’efficacia dell’azione.

Di notevole importanza è stato il mutamento di approccio alla valutazione degli investimenti proposti dall’Agenzia del Demanio, con l’introduzione degli indicatori ESG (*environmental-social-governance*) accanto alle valutazioni finanziarie classiche di fattibilità tecnica ed economica fino ad oggi utilizzate, per arrivare così ad una visione completa ed unitaria degli effetti che ciascuna delle iniziative dispiega nelle interazioni future con il territorio, con l’utenza e con il tessuto socio-economico di riferimento.



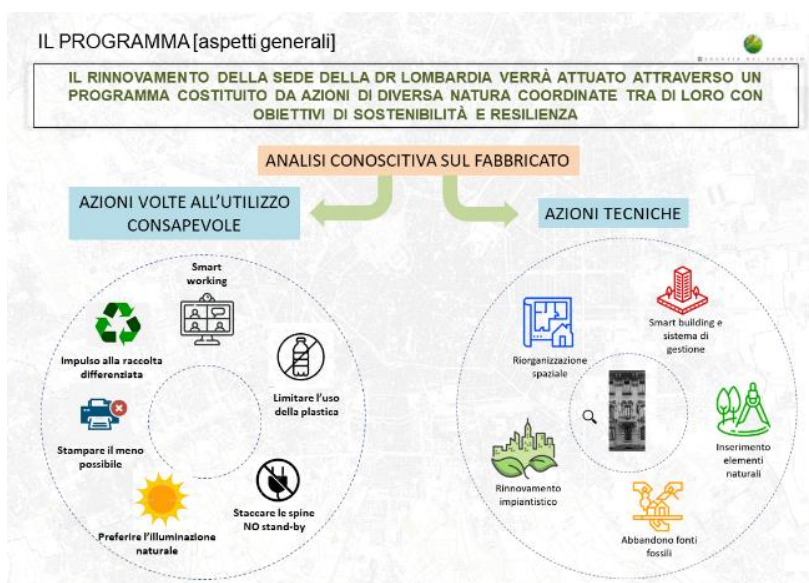


## 2. FINALITÀ DELL'APPALTO

### 2.1 IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DELLA DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA

L'intervento di riqualificazione della sede della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio si inserisce in un percorso strategico globale dell'Amministrazione Centrale, rivolto alle sedi appartenenti al proprio patrimonio (si tratta delle quattro sedi di Roma-Via Barberini, Roma-Via Piacenza, Ancona e Milano conferite all'EPE all'atto della sua costituzione nel 2003), con particolare attenzione ai temi della sostenibilità energetico-ambientale, alla valorizzazione delle energie rinnovabili ed alla digitalizzazione.

La riqualificazione dell'edificio di Milano non è stata concepita come *singolo intervento* ma si dispiegherà attraverso un vero e proprio *programma* nel quale confluiranno una serie di *azioni* che saranno sia di tipo progettuale ed operativo (interventi tecnici sugli impianti e sulle finiture) ma anche di sensibilizzazione del personale dell'Agenzia rispetto ai temi dell'uso ottimale e consapevole delle risorse energetiche e degli spazi in uso, oltre alle opportunità offerte dall'evoluzione digitale per una migliore gestione delle attività lavorative in sede ed in modalità smart.





Ulteriori azioni saranno poi finalizzate all’apertura della sede di Corso Monforte (in posizione peraltro centralissima della città di Milano) alla collettività in occasione di particolari eventi, così da promuovere una immagine dinamica dell’Agenzia del Demanio quale portatrice di temi innovativi per il paese attraverso le proprie attività di razionalizzazione ed utilizzazione consapevole e sostenibile del patrimonio immobiliare pubblico.

## 2.2 I TEMI CARATTERIZZANTI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione della sede della Direzione Regionale della Lombardia dell’Agenzia del Demanio vuole costituire un intervento paradigmatico di restauro concepito e condotto con criteri di sostenibilità energetica ed ambientale nel rispetto dei valori culturali propri di un edificio storico tutelato.

Partendo difatti dai limiti della condizione attuale di edificio energivoro in cui si sono succedute e stratificate in diverse epoche diverse soluzioni architettoniche, funzionali ed impiantistiche, attraverso un’attenta analisi delle dinamiche costruttive e delle condizioni attuali, si vuole pervenire a soluzioni innovative e tra loro integrate che portino ad un organismo unitario e coerente seppur con caratteristiche disciplinari complesse, che si presti ad un utilizzo funzionale flessibile con elevati standard di qualità ambientale interna.

Le tre tematiche principali che caratterizzano il progetto possono essere riassunte nelle tabelle illustrate a seguire:





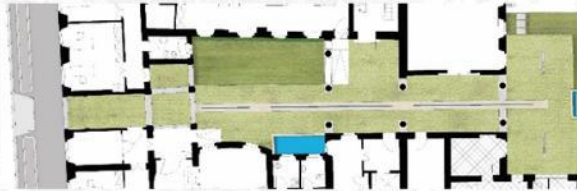
## 2 – ELEMENTI INNOVATIVI, SOSTENIBILITA' E RESILIENZA

### RESILIENZA AGLI EVENTI CLIMATICI ESTREMI



PREVISIONE DI UNA PARETE VERDE PER PREVENIRE L'EFFETTO «ISOLA DI CALORE»

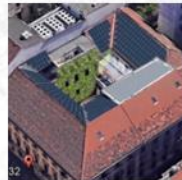
DEPAVIMENTAZIONE DI PARTE DEI CORTILI INTERNI E CREAZIONE DI SUPERFICIE FILTRANTE  
OPERE DI PROTEZIONE DEI VANI SOTTOSCALA DA ALLAGAMENTI



### UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE con abbandono delle fonti fossili



RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE



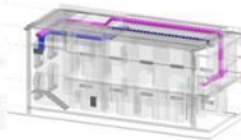
SISTEMI DI CAPTAZIONE SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO



RECUPERO E SCAMBIO CALORE IN FOGNATURA

## 3 – RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA E GESTIONE OTTIMALE

### RINNOVAMENTO IMPIANTISTICO NEL RISPETTO DEI VALORI ARCHITETTONICI

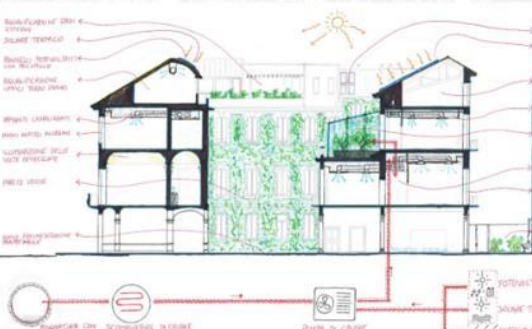


NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO ARCHITETTONICAMENTE INTEGRATO



RELAMPING ED UTILIZZO DI LED E SISTEMI DI CONTROLLO AUTOMATICO DELLA LUCE

### DIGITAL TWIN PER LA GESTIONE E IL CONTROLLO DEI PARAMETRI



SISTEMI INTEGRATI DI ACCESSO E SORVEGLIANZA



SISTEMA DI GESTIONE OTTIMALE DEGLI IMPIANTI ELETTRICO E TERMICO

## 2.3 DIMENSIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Il programma di riqualificazione della sede della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio è stato basato su una previsione economica generale relativa ad un intervento di tipo radicale, il cui periodo di ritorno è stato stimato dai 30 ai 50 anni, assumendo quale parametro di costo per unità di superficie l'importo di 2.200 €/mq.

È stato così ottenuto un importo di lavori riferito all'intervento di restauro che verrà definito "costo di ricostruzione"

### RIEPILOGO INTERVENTI

1. RESTAURO E CONSERVAZIONE	<b>8.763.898,70 €</b>
2. NUOVA COPERTURA	<b>276.360,00 €</b>
3. OPERE PARTICOLARI	<b>500.000,00 €</b>
	<b>9.540.258,70 €</b>

Tale importo è stato poi suddiviso nelle varie categorie di lavori secondo percentuali desunte dalla letteratura tecnica attuale e raffrontate con interventi similari:

### COSTO RICOSTRUZIONE PER CATEGORIE

	TOTALE	%
<b>E.22</b>	3.707.557,48 €	<b>38,86%</b>
<b>S.03</b>	2.287.700,68 €	<b>23,98%</b>
<b>IA.01</b>	463.194,94 €	<b>4,86%</b>
<b>IA.02</b>	1.503.402,81 €	<b>15,76%</b>
<b>IA.04</b>	1.578.402,81 €	<b>16,54%</b>
	<b>9.540.258,70 €</b>	<b>100,00%</b>

Considerando lo stato manutentivo attuale dell'immobile, nonché le finalità dell'intervento di cui al presente documento di indirizzo alla progettazione, strettamente connesso con le tematiche di riqualificazione energetica, si è stimato un "costo di intervento" quale quota-parte del *costo di ricostruzione*, sulla base di valutazioni di tipo qualitativo, che hanno privilegiato gli interventi impiantistici e architettonici connessi per i quali è previsto un radicale ripensamento, sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento che i sistemi di distribuzione e controllo interni, di modo da poter rispondere al meglio alla sfida epocale della transizione ecologica e digitale alla quale siamo chiamati ormai da un decennio a questa parte, con gli ulteriori aggravii derivanti dalla crisi energetica attuale.

### INCIDENZA DELL'INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SMART BUILDING SUL COSTO RICOSTRUZIONE

	%	TOTALE	%
<b>E.22</b>	<b>24,43%</b>	<b>905.770,56 €* </b>	<b>19,36%</b>
<b>S.03</b>	<b>10,00%</b>	<b>228.770,07 €</b>	<b>4,89%</b>

<b>IA.01</b>	<b>100,00%</b>	463.194,94 €	<b>9,90%</b>
<b>IA.02</b>	<b>100,00%</b>	1.503.402,81 €	<b>32,13%</b>
<b>IA.04</b>	<b>100,00%</b>	1.578.402,81 €	<b>33,73%</b>
		<b>4.679.541,17 €</b>	<b>100,00%</b>
<i>Incidenza della riqualificazione sul costo di ricostruzione</i>			<b>49,05%</b>

Ne consegue che l'intervento di riqualificazione energetica ed innovazione digitale avrà una percentuale del 49,05% rispetto al costo che si dovrebbe sostenere per il completo restauro del fabbricato, secondo uno schema progettuale tradizionale.

Per la componente architettonica (E.22), in luogo di una percentuale rispetto al *costo di ricostruzione*, sono state definite delle opere specifiche con i relativi costi parametrici, ottenendo un importo lavori pari ad € 905.770,56 che corrisponde al 24,43% del costo complessivo di ricostruzione, ed articolato nella tabella a seguire:

<b>Interventi non impiantistici (E.22)</b>	<b>Importo</b>	<b>Parametro</b>
Tinteggiatura degli interni e controsoffittature	80.000,00 €	12 €/mq
Restauro portone e zona ingresso	20.000,00 €	a corpo
Infissi	50.000,00 €	a corpo
Interventi su involucro opaco	79.450,00 €	35 €/mq
Intervento cortili interni	74.500,00 €	250 €/mq
Intervento manut. e coibent. coperture	111.900,00 €	150 €/mq
Intervento sulle coperture piane	31.740,00 €	120 €/mq
Veranda in vetro su terrazza esterna	150.000,00 €	a corpo
Opere edili per impianti termici	150.340,28 €	10% di IA.02
Opere edili per impianti elettrici	157.840,28 €	10% di IA.04
	<b>905.770,56 €</b>	

Il quadro di raffronto tra il costo di ricostruzione con il costo dell'intervento attuale è il seguente:

#### **CONFRONTO TRA COSTO DI RICOSTRUZIONE E COSTO DI INTERVENTO**

	<b>INTERVENTO</b>	<b>RICOSTRUZIONE</b>
<b>E.22</b>	905.770,56 €	3.707.557,48 €
<b>S.03</b>	228.770,07 €	2.287.700,68 €
<b>IA.01</b>	463.194,94 €	463.194,94 €
<b>IA.02</b>	1.503.402,81 €	1.503.402,81 €
<b>IA.04</b>	1.578.402,81 €	1.578.402,81 €
	<b>4.679.541,17 €</b>	<b>9.540.258,70 €</b>

Il costo di ricostruzione è finalizzato al dimensionamento delle attività tecniche che riguardano l'edificio nel suo complesso, prescindendo da quelli che sono i lavori previsti

mentre il costo di intervento è relativo al dimensionamento dei costi tecnici per l'esecuzione dei lavori previsti dal presente documento di indirizzo alla progettazione.

La Stazione Appaltante ha altresì stimato il costo di certificazione secondo il protocollo *Historic Building* di GBC Italia che sarà sostenuto direttamente, con riguardo all'iscrizione e certificazione, restando all'affidatario del presente servizio l'onere della rendicontazione del progetto secondo le regole del protocollo stesso di cui all'allegato manuale.

## **2.4 LE ATTIVITÀ GIÀ SVOLTE ED IN CORSO DI SVOLGIMENTO**

Fin dalla patrimonializzazione (2003), l'Agenzia del Demanio ha svolto numerose attività sull'immobile finalizzate a diverse iniziative:

- indagini stratigrafiche sulle decorazioni delle volte al primo piano (2004);
- indagine sulle strutture impalcati di pavimento del primo e secondo piano (2005);
- relazione sui lavori di adeguamento e messa in sicurezza dei locali al piano interrato (2011);
- diagnosi energetica ed attestato di certificazione energetica (2013);
- relazione sui lavori di rifunzionalizzazione della porzione di edificio con accesso da Via Conservatorio (2014);
- relazione sulla messa in sicurezza dei balconi esterni dell'edificio (2014);
- relazione geologica e indagini dirette per la vulnerabilità sismica (2015);
- progetto di recupero degli spazi del sottotetto da adibire ad uffici (2015);
- analisi strutturale e certificato di idoneità statica (2019);

Con determina prot.n.381/Atti del 23.02.2023 la Stazione Appaltante ha affidato il servizio relativo al rilievo multidisciplinare da restituire in modalità BIM con le relative indagini stratigrafiche, materiche e storiche, la cui conclusione è prevista per il mese di settembre del corrente anno.

L'affidatario del presente servizio avrà a disposizione il modello BIM eseguito con il relativo set di indagini dirette per la comprensione delle stratigrafie murarie e degli orizzontamenti.

## **2.5 DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE**

La Stazione Appaltante metterà a disposizione degli Operatori Economici che parteciperanno alla procedura oggetto del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP, la seguente documentazione riguardante l'edificio:

1. Estratti del rilievo (in pianta, in sezione ed in prospetto con alcune viste del modello BIM);
2. diagnosi energetica;
3. certificato di idoneità statica;

In fase di avvio del servizio, l'ufficio del RUP metterà a disposizione dell'affidatario tutto il materiale d'archivio dell'Agenzia del Demanio inerente tutte le attività precedentemente svolte a vario titolo (studi, progetti e lavori) di modo che lo stesso possa eventualmente ritenere di dover condurre ulteriori indagini finalizzate alla verifica dei propri indirizzi progettuali.

La Stazione Appaltante fornirà un'ampia delega per l'accesso agli atti riguardanti l'immobile detenuti da altre Pubbliche Amministrazioni e/o Istituti di cultura.

### 3. OGGETTO DEL SERVIZIO

Il presente documento ha quale oggetto un servizio di ingegneria e architettura finalizzato alla progettazione dell'intervento di valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio sede della Direzione Regionale Lombardia in Milano – Corso Monforte 32, attraverso la riqualificazione energetica e la gestione digitale con lo sviluppo di soluzioni di *Sustainable Building*.

Come già argomentato nel precedente §2 *Finalità dell'appalto*, il servizio affidato si riferisce ad una progettazione del miglioramento energetico dell'immobile, unitamente a soluzioni di *Sustainable Building* per il monitoraggio e la gestione dei parametri energetici ed ambientali in funzione degli scenari di utilizzo che l'Agenzia sta perseguendo con il nuovo piano industriale 2022-2026.

Tali interventi, intesi come specifiche linee di azione, non possono però prescindere dalla visione complessiva del fabbricato come *bene culturale*, la cui salvaguardia deve trovare la migliore integrazione con le caratteristiche innovative proprie dell'efficientamento energetico e dello *smart building*.

Per la parte del servizio relativa alla **progettazione**, sono distinguibili tre macro-fasi articolate nel seguente modo:

- a. **Indagini di approfondimento e analisi propedeutiche alla progettazione:** le informazioni già disponibili sull'immobile saranno integrate da ulteriori indagini che l'affidatario avrà proposto in sede di gara per l'accesso alle relative premialità. Tali indagini permetteranno di coprire l'intero spettro delle conoscenze sulle condizioni ambientali (areazione-illuminazione-rumore), sulla consistenza spaziale del fabbricato e sui suoi attuali utilizzi, nonché sulla consistenza materica delle strutture e delle finiture con particolare attenzione alle caratteristiche energetiche. Gli approfondimenti riguarderanno anche i sistemi impiantistici attualmente operanti, il loro coordinamento ed il regime dei consumi.
- b. **Fase di sintesi delle indagini e delle analisi – aggiornamento della diagnosi energetica - revisione critica del documento di indirizzo alla progettazione – esplicitazione delle linee di indirizzo e del concept di progetto:** la fase preliminare si concluderà con un momento di confronto tra l'affidatario del servizio e la Stazione Appaltante che verterà sul confronto tra gli obiettivi dichiarati nel presente documento di indirizzo alla progettazione e gli esiti risultanti dalle

indagini e delle analisi conoscitive che saranno vagliati attraverso un processo critico che isolerà da un lato i punti di attenzione/criticità rilevati nell'utilizzo dell'immobile allo stato attuale, e dall'altro le possibilità di miglioramento offerte dal contesto ambientale e dall'edificio stesso.

In quest'ottica, l'affidatario dovrà aggiornare la relazione di diagnosi energetica acquisita dall'Agenzia del Demanio nel 2013 in modo da attualizzarne i contenuti e garantire una base solida per le successive attività progettuali.

L'affidatario elaborerà un *concept* progettuale mettendo a punto gli elementi caratterizzanti il progetto e le scelte operative.

Il *concept* dichiarerà altresì i risultati che si intendono raggiungere con la progettazione, assieme ad un piano di *project monitoring* che permetterà di misurare nel corso di esecuzione del servizio l'effettivo raggiungimento dei risultati attesi.

### **c. Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE)**

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, così come definito dall'art.41, comma 6 del Nuovo Codice degli Appalti, i cui contenuti sono dettagliati nell'allegato I.7 – Sezione II (artt. da 6 a 19), dovrà rispondere ai seguenti livelli di prestazione:

1. individuare la soluzione che esprime il migliore rapporto tra costi e benefici in relazione agli obiettivi espressi nel presente DIP ed alle prestazioni da fornire;
2. soddisfare al meglio richieste di fabbisogno informativo secondo le indicazioni attualmente disponibili ed a quelle che saranno oggetto di implementazione da parte dell'Agenzia del Demanio;
3. esplicitare e sintetizzare in maniera critica l'intero quadro conoscitivo reso disponibile dalla Stazione Appaltante assieme alle indagini e alle analisi di approfondimento proposte dall'affidatario;
4. individuare compiutamente le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche degli elementi da realizzare, compresa l'organizzazione delle lavorazioni da compiere secondo lotti di intervento, in maniera da garantire la continuità dell'esercizio delle attività della Direzione Regionale;
5. individuare ed esplicitare tutti gli elementi necessari all'approvazione del progetto da parte delle Amministrazioni che a vario titolo concorrono al rilascio di titoli, pareri e nulla osta;
6. individuare compiutamente le tempistiche per la realizzazione delle opere, ivi comprese eventuali condizioni che determinino la necessità di operare scelte progettuali finalizzate a garantire la continuità dell'esercizio delle attività della Direzione Regionale in concomitanza con l'esecuzione dei lavori (previsione e gestione delle interferenze);



7. individuare compiutamente la dimensione economica dei lavori progettati, con le relative imputazioni di spesa, sia per i lavori che per la sicurezza;
8. prevedere un piano preliminare di manutenzione dell'opera, comprensivo del *life cycle assessment* (LCA);
9. esplicitare il livello di risultato atteso per ciascuno degli indicatori ESG dichiarati qualificanti per il progetto, riportati al successivo §6.1;
10. rendicontare il livello di soddisfacimento dei pre-requisiti e dei crediti del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale *Historic Building* di GBC Italia secondo la check-list presentata in sede di gara ed opportunamente rimodulata ove necessario.

I requisiti di dettaglio del PFTE nonché gli elaborati minimi richiesti sono descritti al successivo §7.

#### d. **Progetto esecutivo**

Il progetto esecutivo, così come definito dall'art.41, comma 8 del Nuovo Codice degli Appalti e i cui contenuti sono dettagliati nell'allegato I.7 – Sezione II (artt. da 22 a 32), per sua natura, si pone come strumento attuativo di dettaglio delle scelte del PFTE con il quale vi è un necessario vincolo di coerenza.

Il progetto esecutivo determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico-economica. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Secondo le definizioni dell'art.41 comma 8 del Codice, il progetto esecutivo:

1. sviluppa un livello di definizione degli elementi tale da individuare compiutamente la funzione, i requisiti, la qualità e il prezzo di elenco;
2. è corredato dal piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita e determina in dettaglio i lavori da realizzare, il loro costo, e i loro tempi di realizzazione;
3. sviluppa un livello di definizione degli oggetti rispondente a quanto specificato nel PGI;
4. contiene il Piano di Sicurezza e Coordinamento così come disciplinato dall'art.100 con l'allegato XV del d.Lgs 9 aprile 2008 n.81 con la relativa contabilizzazione degli oneri di sicurezza diretti e indiretti.

Il progetto esecutivo è avviato successivamente all'approvazione da parte della Stazione Appaltante del PFTE, una volta che lo stesso abbia superato la verifica da parte di soggetto

terzo ai sensi dell'art.42 ed abbia ottenuto la determinazione finale della Conferenza dei Servizi semplificata secondo le indicazioni dell'art.38 del Codice degli Appalti.

#### **4. ATTIVITÀ CONNESSE ALLA PRESTAZIONE PROGETTUALE**

##### **4.1 APPLICAZIONE ALL'INTERVENTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)**

L'intervento di riqualificazione della sede della Direzione Regionale della Lombardia, per il proprio ruolo propositivo di una *best practice* nella gestione degli interventi edilizi su immobili del patrimonio immobiliare Pubblico, sarà caratterizzato da un approccio olistico ed integrato, per poter al meglio rispondere alle complessità del processo edilizio connesse al percorso di transizione ecologica e digitale intrapreso dall'Agenzia del Demanio con il Piano Industriale 2022-2026.

Il legislatore europeo, a partire dalla convinta ed unitaria adesione al protocollo di Kyoto (1997), ha promosso nel tempo azioni mirate ai temi della transizione ecologica, a partire dalla prima direttiva sulla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili (2001/77/CE), approdando poi al più organico *Piano Clima-Energia 20-20-20* (2009) che promuove una "*crescita intelligente, sostenibile e inclusiva*" con un maggiore coordinamento della politica economica e sociale tra Unione europea e Stati membri, fino al piano del *Green Deal Europeo* (2019) con la dichiarazione dell'obiettivo generale di raggiungere la neutralità climatica in Europa entro il 2050.

Nel periodo recente, per rispondere alla crisi pandemica prima e alla grave crisi energetica seguente che ha messo a nudo le debolezze strutturali del sistema economico europeo, fortemente dipendente dalle fonti fossili detenute da paesi in cui sono in corso tensioni geo-politiche, la Commissione Europea ha varato due programmi straordinari noti come *Next Generation EU* (2020), noto in Italia con l'acronimo PNRR (*piano nazionale di ripresa e resilienza*) e *REPowerEU* con lo scopo di risparmiare energia, produrre energia pulita e diversificare le fonti di approvvigionamento energetico.

Facendo seguito alle direttive europee sulle politiche energetiche, l'Italia fin dal 2006 ha avviato il proprio GPP (*Green Public Procurement*) che consiste in un piano contenente azioni mirate principalmente all'efficienza e risparmio nell'uso delle risorse energetiche con la conseguente riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, la riduzione dell'uso di sostanze pericolose, la riduzione della produzione di rifiuti con la diffusione di modelli virtuosi di comportamento verso l'ambiente e le risorse naturali.

Il GPP individua 11 categorie di intervento ordinate per settori prioritari, tenendo conto degli impatti ambientali e dei volumi di spesa pubblica coinvolti.

Il GPP rinvia ad appositi decreti emanati dal Ministero dell'Ambiente (che ha cambiato varie volte denominazione nell'ultimo decennio fino all'odierno MASE – Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) con il compito di individuare un set di *criteri ambientali minimi* per ciascuna tipologia di acquisto che ricade nell'ambito delle categorie merceologiche individuate.

Nascono così i cosiddetti *Decreti CAM* il cui compito, nel nostro caso, è quello di disciplinare il settore delle costruzioni a partire dalla progettazione fino alle caratteristiche dei materiali da impiegare nella realizzazione di interventi edilizi: l'ultimo in ordine temporale è il Decreto MITE 23 giugno 2022 n.256 "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*" che sostituisce il precedente emanato in data 11.10.2017: l'emanazione del decreto risponde all'esigenza di rivedere il precedente del 2017 in ragione del progresso tecnologico e dell'evoluzione della normativa ambientale e dei mercati di riferimento, al fine di migliorare i requisiti di qualità ambientale degli edifici pubblici.

Le principali novità rilevabili nel nuovo DM sono:

- a. una nuova articolazione che, rispetto al precedente, distingue più chiaramente i criteri da adottare in base al tipo di affidamento, rispettivamente:
  - del servizio di progettazione di interventi edilizi;
  - dei lavori per interventi edilizi;
  - del servizio di progettazione e lavori per interventi edilizi, congiuntamente,
- b. il richiamo agli aspetti non finanziari c.d. ESG (ambiente, sociale, *governance*, sicurezza e *business ethics*) tra i criteri premianti, che dovranno essere "*valutati secondo metriche orientate alla stima dei rischi di impatti avversi futuri e comunicati in accordo a standard europei di rapporti di sostenibilità*";
- c. il riconoscimento tra i criteri premianti riguardo il possesso di sistemi di gestione ambientale (EMAS – Regolamento 1221/2009 o norma UNI EN ISO 14001), eliminando la previsione in base alla quale il possesso di tali certificazioni ambientali risultava obbligatorio;
- d. l'eliminazione del piano di gestione dei rifiuti e la conferma che, nei casi di ristrutturazione, manutenzione e demolizione, almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati in cantiere dovrà essere avviato a operazioni di preparazione per il riutilizzo, riciclaggio o altre operazioni di recupero;
- e. l'indicazione delle procedure da seguire in caso di mancata applicazione di uno o più criteri CAM in quanto in contrasto con le norme tecniche di settore.

Rispetto al decreto in vigore, si segnala, inoltre, l'introduzione dell'obbligatorietà progressiva e differenziata dei CAM in base alla dimensione dell'intervento o della progettazione (interi edifici, porzioni di edifici o servizi di manutenzione).

L'Agenzia del Demanio contribuisce, nello specifico, al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano di Azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione (PAN-GPP) con il DM Ambiente 11.04.2008 aggiornato con il DM Ambiente 10.04.2013.

Il Nuovo Codice degli Appalti, che ha acquistato efficacia piena dal 01.07.2023 nella parte II - “*Degli istituti e delle clausole comuni*” del Libro II relativo all’appalto, all’art.57 recita quanto segue:

*“Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti contribuiscono al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione attraverso l'inserimento, nella documentazione progettuale e di gara, almeno delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi, (...). Tali criteri, in particolare quelli premianti, sono tenuti in considerazione anche ai fini della stesura dei documenti di gara per l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 108, commi 4 e 5. Le stazioni appaltanti valorizzano economicamente le procedure di affidamento di appalti e concessioni conformi ai criteri ambientali minimi. Nel caso di contratti relativi alle categorie di appalto riferite agli interventi di ristrutturazione, inclusi quelli comportanti demolizione e ricostruzione, i criteri ambientali minimi sono tenuti in considerazione, per quanto possibile, in funzione della tipologia di intervento e della localizzazione delle opere da realizzare, sulla base di adeguati criteri definiti dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica”.*

Le disposizioni del DM 256/2022 si considerano quindi applicabili all’intero intervento disciplinato dal presente DIP, nei limiti derivanti dalle disposizioni specifiche di tutela culturale, trattandosi di edificio vincolato ai sensi della parte II del d.lgs 22 gennaio 2004 n.42 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

I criteri ambientali minimi di cui al citato DM 22.06.2022 n.256 in particolare costituiscono criteri progettuali obbligatori che il progettista affidatario utilizza per la redazione sia del PFTE che del Progetto Esecutivo, compreso il PSC.

In particolare, l'affidatario sarà tenuto ad osservare quanto enunciato al punto 2 – “*Criteri per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi*” – fatta sola eccezione per i punti 2.1 e 2.7 che attengono alla fase della procedura di selezione che si intende ottemperata nel *Disciplinare di gara*.

Per ciascuna delle due fasi progettuali affidate (PFTE ed Esecutivo) viene richiesta pertanto una particolare rendicontazione del progetto circa il rispetto dei CAM applicabili all'intervento attraverso una relazione specialistica (**relazione CAM**), redatta nel rispetto del punto 2.2.1 del Decreto e nella quale per ciascun criterio l'affidatario:

- descriverà le scelte progettuali in relazione alla rispondenza al singolo criterio;
- indicherà gli elaborati progettuali in cui sono rinvenibili i riferimenti ai requisiti relativi al rispetto del singolo criterio;
- dettaglierà i requisiti dei materiali e dei prodotti da costruzione che dovranno essere impiegati nella fase esecutiva, indicando i mezzi di prova e le certificazioni che l'esecutore sarà tenuto a sottoporre alla Direzione Lavori ai fini dell'approvazione preventiva alla messa in opera.

La Relazione CAM che accompagna il PFTE dovrà essere preceduta da una parte introduttiva nella quale, rispetto al grado di approfondimento del livello di progettazione associato, l'affidatario descriverà in maniera critica lo stato *ante operam*, successivamente relazionerà in maniera dettagliata circa gli interventi previsti e le loro ragioni tecniche e metodologiche, ed infine relazionerà sui conseguenti risultati raggiungibili con una descrizione dello stato *post operam*, nel quale darà evidenza dell'avvenuto rispetto dei criteri contenuti nell'allegato al DM, nonché i motivi di carattere tecnico e normativo che hanno portato all'eventuale applicazione parziale o mancata applicazione delle specifiche tecniche.

La relazione CAM per il PFTE integrerà le seguenti specifiche tecniche:

2.3 - *Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico;*

2.4 - *Specifiche tecniche progettuali per gli edifici;*

Nella Relazione CAM che accompagna il progetto esecutivo l'affidatario dovrà rendicontare puntualmente rispetto alle scelte relative ai materiali da costruzione ed ai sistemi costruttivi adottati, alle loro caratteristiche meccaniche, energetiche con particolare riferimento al ciclo di vita ed allo smaltimento.

Di grande rilevanza ai fini della verifica positiva della progettazione sarà la corretta impostazione ed imputazione dei costi delle lavorazioni che sono connesse ai criteri ambientali minimi: l'affidatario dovrà redigere un **Computo Metrico CAM** che a propria scelta può essere tanto un documento autonomo quanto un sotto-computo di quello generale, avendo comunque cura che i costi CAM siano immediatamente distinguibili sia nella loro specificità che nel peso percentuale rispetto all'importo complessivo dei lavori. Laddove i costi CAM non siano direttamente desumibili dal prezziario regionale OOPP di riferimento, l'affidatario ricorrerà all'analisi prezzi sulla base di ricerche di mercato e/o ad analisi comparative rispetto ad appalti simili.

Il **Piano di Sicurezza e Coordinamento** dovrà recepire le specifiche legate all'impianto ed alla gestione del cantiere previste dal DM con le opportune azioni di mitigazione dei rischi derivanti dalle emissioni prodotte dai mezzi d'opera, dalla dispersione e diffusione di polveri e dall'utilizzo di sostanze pericolose.

Il **Capitolato Speciale di Appalto dei lavori**, la cui compilazione è demandata all'affidatario in sede di progettazione esecutiva, dovrà descrivere compiutamente le caratteristiche ed i requisiti dei materiali e dei sistemi edilizi da impiegare per la realizzazione dell'opera, nonché le specifiche relative all'impianto ed alla conduzione del cantiere, nonché alle clausole contrattuali relative all'applicazione dei CAM.

La relazione CAM per il Progetto Esecutivo integrerà le seguenti specifiche tecniche:

2.4 - *Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere;*

2.5 - *Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione;*

3.1 *Clausole contrattuali per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi.*

## **4.2 APPLICAZIONE ALL'INTERVENTO DEL PROTOCOLLO DI SOSTENIBILITÀ ENERGETICO-AMBIENTALE (PEA) *HISTORIC BUILDING* DI GBC ITALIA**

L'applicazione dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientale (PEA) agli interventi edilizi di nuova costruzione in larga parte, e nel periodo recente anche alle grandi ristrutturazioni degli edifici esistenti sta assumendo un ruolo sempre più importante, anche all'interno dei processi interni all'Agenzia del Demanio.

I PEA, infatti, per la loro strutturazione quale *rating system* e per la loro metodologia, costituiscono un importante supporto all'applicazione dei CAM poiché entrambi partono dagli stessi obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale con una sostanziale differenza nel sistema di rendicontazione che, per quanto riguarda i PEA, risulta molto più completo e vantaggioso per le seguenti ragioni:

- Il PEA offre attraverso i crediti la possibilità di valutare prestazioni superiori al minimo di legge richiesto dai CAM;
- Il PEA ha una metodologia di rendicontazione comprensibile e trasparente;
- Il PEA permette la verifica del perseguimento dei crediti da parte di un ente terzo (OVA);
- Il PEA permette un continuo aggiornamento della tassonomia e degli enunciati dei singoli crediti sulla base dell'evoluzione del mercato e del quadro socio-economico;
- Il PEA offre una struttura di supporto tecnico.

Mentre i CAM rappresentano criteri obbligatori per il rispetto della legislazione vigente, fatta eccezione per quelli premianti o per quelli non ritenuti perseguibili dalla Stazione Appaltante, i PEA hanno una natura volontaria e consentono un maggiore adattamento dalle specificità del progetto oltre ad una maggiore possibilità di valutazione delle prestazioni superiori a quella di legge: questo consente una maggiore efficacia in termini di rapporto tra i costi e i benefici per il pubblico, tenuto conto anche della verifica da parte di un ente terzo del rispetto degli obiettivi ambientali.

La Stazione Appaltante, ai fini della rendicontazione e successiva certificazione terza circa il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale stabiliti dal GPP e dal Piano Industriale 2022-2026 dell'Agenzia del Demanio, ha deciso di adottare al protocollo di sostenibilità *Historic Building* di GBC Italia, che attualmente è quello più specificatamente rivolto agli edifici storici che costituiscono "*testimonianza materiale avente valore di civiltà*" eseguiti per almeno il 50% degli elementi architettonici prima del 1945.

I momenti principali del processo di certificazione sono essenzialmente quattro:

- 1. registrazione**
- 2. verifica di progetto (*design review*)**
- 3. verifica di costruzione (*commissioning*)**
- 4. certificazione finale**



Il processo inizia con la registrazione del progetto (a cura e spese della Stazione Appaltante), alla quale seguono le attività di specifica dei diversi crediti che l'affidatario, anche sulla base di quanto dichiarato in sede di offerta, riterrà di perseguire con le relative attività di rendicontazione, che sarà interamente a proprio carico.

La documentazione progettuale con le relative rendicontazioni verrà raccolta dall'affidatario e la Stazione Appaltante provvederà a comunicare all'ente di certificazione la conclusione delle attività e richiederà la verifica del progetto: da questo momento non sarà più possibile modificare la documentazione e si attiverà l'ente terzo per la verifica che a conclusione della propria attività invierà un rapporto alla Stazione Appaltante nel quale i crediti dichiarati saranno confermati, sospesi in attesa di integrazione oppure negati.

Successivamente il progetto approvato e validato dalla Stazione Appaltante sarà posto in gara per l'affidamento dell'esecuzione.

La successiva fase di verifica, coincidente con l'esecuzione dei lavori, mira a valutare l'adempimento dei requisiti di costruzione prescritti dai crediti perseguiti. Laddove previsto dal protocollo possono essere eseguiti una o più ispezioni in situ (le cui spese verranno sostenute dalla Stazione Appaltante).

Come per la verifica del progetto, sarà necessario caricare sulla piattaforma di gestione della certificazione la documentazione richiesta ed al termine dei lavori la Stazione Appaltante darà comunicazione all'ente certificatore della volontà di procedere con la verifica dell'esecuzione da parte dell'organismo terzo che alla fine della propria attività redigerà il relativo rapporto con le risultanze delle verifiche condotte.

A seguito dell'esito positivo delle fasi di verifica del progetto, di costruzione e del raggiungimento di un punteggio minimo viene redatto dall'ente di certificazione un rapporto finale seguito dalla certificazione che attesta il livello di certificazione raggiunto.

Il livello di partenza atteso sarà quello dichiarato dall'affidatario in fase di gara nel relativo criterio premiale risultante dalla check-list presentata.

Stante la complementarità tra la rendicontazione rispetto ai CAM (di cui al precedente §4.1) e quella rispetto al protocollo di sostenibilità *Historic Building* di GBC Italia, l'affidatario potrà presentare un unico documento nel quale siano contemporaneamente trattati in maniera integrata i seguenti argomenti:

- a. rendicontazione circa il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi;
- b. rendicontazione sul perseguimento di pre-requisiti e crediti del Protocollo di Sostenibilità;
- c. rendicontazione sul soddisfacimento degli obiettivi ESG dichiarati dalla Stazione Appaltante nei documenti di gara.

Sono pertanto da considerarsi incluse nelle prestazioni affidate le attività di rendicontazione rispetto ai tre strumenti di misurazione del livello di rispondenza del progetto

agli obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale dichiarati dalla Stazione Appaltante nel presente DIP.

All'affidatario è richiesto altresì, quale requisito di partecipazione alla procedura, di disporre di una figura professionale con competenze specifiche nel coordinamento per l'applicazione dei protocolli (PEA), nella simulazione energetica dinamica e nella modellazione energetica al quale spetteranno i compiti di rendicontazione del progetto e l'interlocuzione tanto con il Supporto specialistico del RUP che con l'Organismo terzo di certificazione.

Alla Stazione Appaltante spetteranno le spese dirette di iscrizione, ispezione e certificazione da parte dell'organismo terzo di certificazione, nonché l'attività di *commissioning* (svolta dal supporto specialistico al RUP) nella fase di esecuzione dei lavori.

Diversamente, per ragioni di opportunità, l'attività di *commissioning* per verifica della fase esecutiva, potrà essere oggetto di ulteriore affidamento da parte della Stazione Appaltante all'affidatario del presente servizio. Tale previsione, ai sensi dell'art.120 comma 1 lettera a) del Codice, corrisponde alla fattispecie di modifica del contratto durante la fase di esecuzione senza ricorrere ad una nuova procedura.

L'importo della modifica dovrà risultare da un contraddittorio in forma scritta tra l'affidatario del servizio e l'ufficio del RUP con indicazione delle modalità di calcolo.

#### **4.3 UTILIZZO DEI METODI DI MODELLAZIONE E GESTIONE INFORMATIVA NELLA PROGETTAZIONE**

In continuità con il precedente di cui al d.lgs 50/2016, anche il Nuovo Codice degli Appalti di cui al d.lgs 36/2023 prevede all'art.43 "*Metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni*" l'obbligo dal 01.01.2025 per le Stazioni Appaltanti di adottare metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione di opere di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti con un importo lavori superiore al milione di euro.

Già dal 2017 l'Agenzia del Demanio si è dotata di una struttura interna per la gestione dei processi digitali applicati agli interventi edilizi con una serie di documenti operativi che sono stati via via aggiornati e perfezionati nel corso degli anni seguenti anche con la predisposizione di una piattaforma proprietaria (***Update***) per la conservazione e la gestione digitale delle opere.

In conseguenza di ciò le iniziative in capo all'Agenzia del Demanio anche con importo lavori inferiore alle soglie di legge per l'applicazione del BIM sono state gestite con tale modalità.

In entrambe le fasi progettuali, il progetto dovrà essere restituito in modalità BIM utilizzando come base il rilievo BIM, svolto nell'ambito di un precedente appalto, con il quale dovrà essere coerente in ogni sua parte, sia geometrica che informativa.

I modelli BIM prodotti dovranno rispondere a tutte le caratteristiche specificate nei capitolati informativi **“MID0013-ADD-SPECIFPRO-XX-SM-Z-P00001”** (PFTE), **“MID0013-ADD-SPECIFPRO-XX-SM-Z-P00002”** (Progettazione Esecutiva).

I modelli BIM per l'attività propria del Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione dovranno rispondere a tutte le caratteristiche specificate nel capitolato informativo **“MID0013-ADD-SPECIFCSP-XX-SM-Z-C00001”** (Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione).

Le elaborazioni inerenti il PFTE, la Progettazione Esecutiva e il Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione dovranno inoltre rispondere a tutte le caratteristiche specificate nelle linee guida di processo **BIMMS “ADD2023-ADD-METHODSTP-XX-MS-Z-G00001”** (Linee guida per la produzione informativa).

In conseguenza dell'emanazione del nuovo Codice degli Appalti (d.lgs 36/2023) l'Agenzia del Demanio potrà emanare, anche in corso di esecuzione del servizio, nuovi aggiornamenti delle specifiche attualmente in uso e pubblicate in fase di gara: l'ufficio del RUP chiederà per iscritto all'affidatario la propria disponibilità ad uniformarsi alle nuove disposizioni con la possibilità di concordare eventuali oneri aggiuntivi che dovessero rendersi necessari per l'adeguamento. Tale previsione, ai sensi dell'art.120 comma 1 lettera a) del Codice, corrisponde alla fattispecie di modifica del contratto durante la fase di esecuzione senza ricorrere ad una nuova procedura.

L'importo della modifica dovrà risultare da un contraddittorio in forma scritta tra l'affidatario del servizio e l'ufficio del RUP con indicazione delle modalità di calcolo.

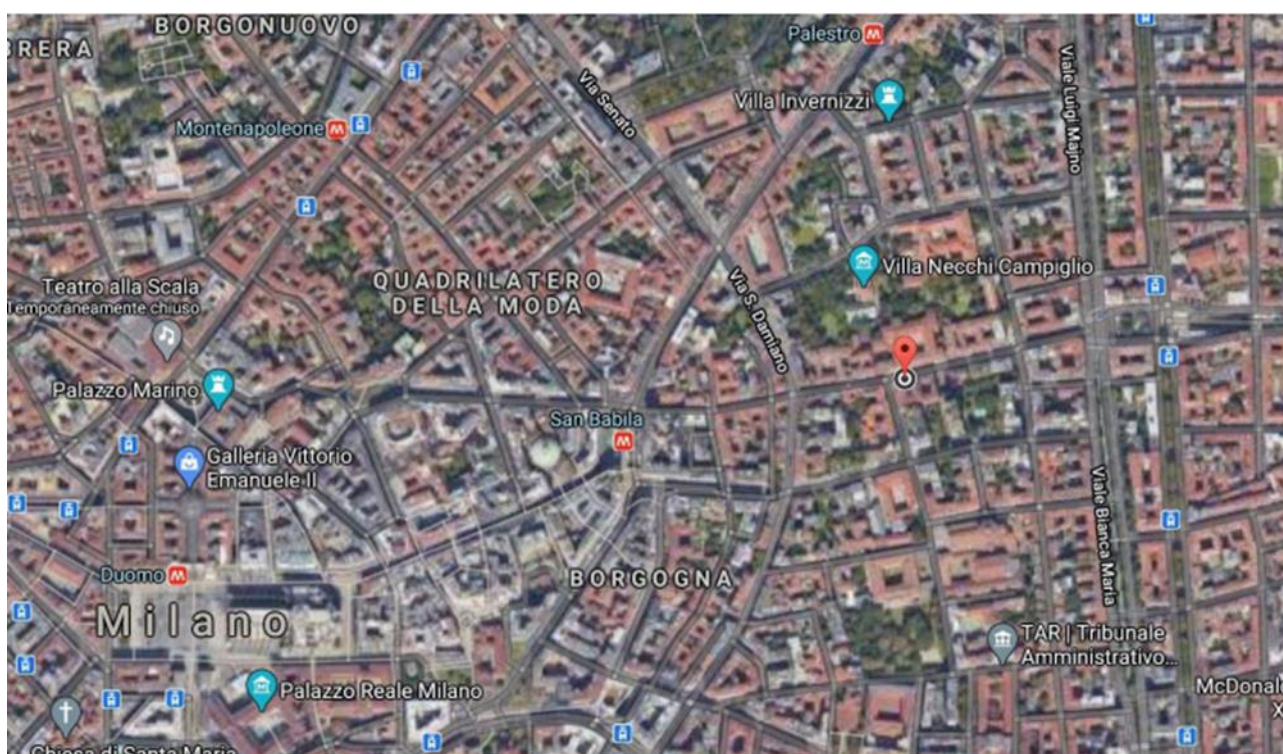
## PARTE I – INDICAZIONI TECNICHE

### 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

Il fabbricato oggetto del servizio di progettazione è l'edificio sede della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio.

#### 5.1 LOCALIZZAZIONE

La sede della Direzione Regionale Lombardia è localizzata all'interno del centro storico del comune di Milano in zona Porta Monforte, e in adiacenza ai quartieri storici e di prestigio quali San Babila, Palestro, Porta Venezia e Guastalla, oltre che in prossimità a Piazza del Duomo di Milano. L'intero compendio confina a nord con il Corso Monforte, ad ovest con Via Conservatorio, e ad est e sud con altri immobili.



Il tessuto edificato circostante è costituito prevalentemente da edifici di elevato pregio storico-architettonico, con una qualità edilizia alta, prevalentemente con destinazione residenziale e terziaria. La zona dove sorge il complesso è inoltre caratterizzata da un'elevata percentuale di edifici e luoghi simbolo della città di Milano che ne costituiscono poli di attrazione turistico culturale, come la Villa Necchi Campiglio, Palazzo Visconti, Palazzo Serbelloni, Palazzo Morando e a Piazza San Babila. La zona presenta un elevato grado di accessibilità con i mezzi di trasporto pubblico, per la presenza nelle immediate vicinanze della fermata San Babila delle linee metropolitane 1 e 4.

Sono presenti anche numerose fermate dei mezzi di superficie (bus e tram), con fermata del bus in prossimità dell'ingresso del compendio lungo il Corso Monforte ed inoltre risulta essere adiacente a un parcheggio per mezzi a due ruote. È presente, sempre in adiacenze



al complesso, una stazione di colonnine elettriche per la ricarica di macchine elettriche per lo sviluppo della mobilità sostenibile.



## 5.2 CENNI STORICI

L'immobile in oggetto è un palazzo divenuto di pregio nei primi anni del '900. Le prime testimonianze dell'esistenza di un edificio ubicato nella stessa area dove sorge il palazzo in oggetto, si trovano nelle mappe del Catasto Teresiano del 1751.



Già in esse il palazzo appare come elemento d'angolo tra la cortina di edifici posti di fregio alla "Contrada di Monforte" (Corso Monforte) e quelli che affacciavano sulla "Strada della passione" (via Conservatorio). Il profilo dell'edificio riportato nell'allora mappa catastale risulta sostanzialmente uguale a quello attuale, fatta eccezione per l'assenza dell'ala interna parallela a quella che affaccia su Corso Monforte, che compare successivamente nella mappa del "Comune Censuario" del 1855.

Anche documenti più recenti, rappresentati dalla mappa del "Comune Censuario" del 1875 e da quella del catasto del 1881, rispecchiano il profilo attuale.

Da quanto annotato negli atti catastali del 1881, si rileva che l'edificio, di proprietà del dott. Antonio Thovazzi, era composto da soli "due piani destinati ad abitazione e da una bottega d'angolo" situata probabilmente al piano terra, all'incrocio tra Corso Monforte e via Conservatorio.

Nel 1907, l'architetto Alfredo Campanini, divenuto, insieme ad altre persone, proprietario del palazzo, presentò un progetto che comprendeva varie modifiche dell'edificio con la realizzazione di un sopralzo e varie modifiche interne finalizzate ad un frazionamento in più appartamenti, oltre che interventi di decoro sulle facciate, divenendo oggi uno dei pochi edifici Liberty all'interno dei bastioni.

1579

1751

1875

espansione della città dal medioevo all'età moderna

02 – LA SEDE [la ristrutturazione del fabbricato nelle forme attuali]

Alfredo Campanini (1873-1926)

1911 Ricostruzione edificio

1923 Acquisizione allo Stato

1960 Vincolo di Tutela

2005 Patrimonializzazione

2006 Sopraelevazione terzo piano

Liberty milanese

Di quello che il Campanini avrebbe conservato degli elementi strutturali originali, non vi è traccia nel suo progetto. Le uniche testimonianze visibili di interventi sulle strutture, che si possono far risalire a quel periodo, sono date dalla presenza di solai piani in ferro e laterizio in tutto il sottotetto e, nel piano cantinato, nella parte corrispondente all'ala est e ad una porzione dell'ala che affaccia su corso Monforte. Confrontando i disegni di progetto con lo stato attuale dell'edificio, si rilevano alcune modifiche nella distribuzione degli spazi interni.



In facciata due porte sono state trasformate in finestre. Nel cortile è stata realizzata una scala per accedere direttamente all'ex locale centrale termica, al piano cantinato. Una parte della copertura è stata adattata per poter ospitare le nuove caldaie a gas metano.

L'edificio venne realizzato nel 1911. Nel 1923 la proprietà passò al Regio Governo. Nel 1940 l'area in cui insisteva l'edificio venne inserita in un Piano Particolareggiato che ne prevedeva la demolizione. Dopo varie dispute tra Comune e Sovrintendenza, quest'ultima l'11 Marzo 1960, sottopose a vincolo diretto l'edificio, ai sensi della Legge n. 1089/39.

L'edificio è caratterizzato da finiture esterne in cemento decorativo e struttura portante prevalentemente realizzata in muratura. L'edificio è a corte chiusa ed è stato soggetto ad importanti interventi di ristrutturazione/recupero del manufatto nel corso degli anni.

### **5.3 STATO ATTUALE**

L'intero fabbricato si divide in due porzioni separate tra di loro e con accesso diverso, quello su corso Monforte n. 32 che costituisce quasi l'intero edificio, e quello indipendente con accesso su Via Conservatorio n. 32-34.

Da Corso Monforte n. 32 si ha l'accesso carrabile e pedonale, costituito da porticato con portone in legno e successivo cancello carraio in ferro. L'accesso pedonale avviene in adiacenza al cancello carraio dove si trova una reception.

Il fabbricato al piano terra si divide sostanzialmente in due parti, una ad ovest e una ad est. Nella porzione ad ovest si trova la reception, una stanza adibita ad ufficio e una sala conferenze ("sala delle Colonne"), oltre che un corpo bagni e l'atrio principale dello stabile con la scala di rappresentanza. La scala di rappresentanza parte dal piano terra fino al piano secondo dello stabile. La sala conferenze sopra citata, si affaccia con ampie finestre su via Conservatorio è caratterizzato da soffittature a volte a crociera impostate su capitelli in cemento decorativo e stucco, i capitelli si sviluppano su colonne in pietra e rivestite in stucco. Nella porzione est, il cui accesso è possibile da cortile interno, si trovano degli uffici ed un *open space* (sala polifunzionale), oltre che servizi.

Questa porzione è stata oggetto di ristrutturazione con modifiche degli spazi interni concluse di recente. Sempre nella porzione est, ma in direzione sud, si trova un ulteriore vano scala, che collega tutti i piani del complesso, e un archivio. Tra le due porzioni si trova un'area cortilizia con porzioni di portico, con colonne e capitelli in stucco e pavimentazione in lastre di pietra e in battuto di cemento per la seconda porzione cortilizia in direzione sud. Tale area è utilizzata attualmente anche per lo stallo delle auto di servizio ed è pavimentata. Nel cortile è presente, inoltre, l'accesso alla rampa di collegamento di una scala che collega il piano terra e il piano interrato. Dal cortile inoltre è possibile accedere al vano ascensore che collega tutti i piani dell'edificio. La pavimentazione è in semina a grana fine giallo ocre con cornici in grigio antracite, nell'alea ad ovest, nella porzione ad est è mista con gres e resina. Gli infissi sono in legno e doppio vetro con grate in ferro.

Il primo piano si compone di ampio corridoio che si sviluppa sui quattro lati del palazzo, dove si trovano gli uffici e una sala riunione, oltre che gli uffici di rappresentanza che si

affacciano su corso Monforte e via Conservatorio. Questi ultimi sono caratterizzati da soffittatura con volte con presenza di stucchi e decorazione pittoriche, mentre le altre stanze e il corridoio sono caratterizzati da controsoffitto. La pavimentazione è in semina e gli infissi interni in legno, quelli esterni in legno e doppio vetro. Sono presenti balconi con parapetti decorati sui prospetti principali, e balconi con affaccio sull'area cortilizia con ringhiere in ferro battuto.

Il secondo piano risulta essere simile al primo, destinato ad uffici e due blocchi bagno, oltre che area *break* e terrazzo con affaccio su corte interna.

Il piano interrato, il cui accesso può avvenire, come detto sopra, tramite scala in direzione est e rampa su cortile, è destinato ad archivi, che sono dotati di adeguato impianto antincendio e archivi compattati, oltre che di locali tecnici e locali invece lasciati vuoti perché interdetti o locali il cui accesso è possibile tramite bocca di lupo lungo la via Conservatorio.

Il piano terzo nel 2006 è stato oggetto di un intervento edilizio per il recupero del sottotetto nel rispetto dei vincoli posti alla Soprintendenza, con il mantenimento della sagoma e dei materiali di finitura delle falde che si affacciano sul Corso Monforte e via Conservatorio, e con la realizzazione di copertura a semi-botte metallica per i prospetti prospicienti il cortile interno.

L'intervento ha riguardato la rimozione e il recupero del tetto, la sostituzione di parte del muro di spina con pilastri in cemento armato e travi in legno lamellare, il consolidamento del solaio, la formazione di una nuova orditura delle falde esterne con travi in legno lamellare, il tamponamento delle facciate perimetrali con serramenti metallici e vetro camera, la realizzazione di pareti in cartongesso per gli uffici e in laterizio per i servizi igienici e i locali tecnici, l'impermeabilizzazione dei terrazzi e delle coperture piane, rifacimento della pavimentazione.

L'accesso al piano terzo può avvenire da scala secondaria del compendio e da un ulteriore scala che connette solo il piano secondo con il piano terzo, oltre che da un ascensore. La copertura ha  $h_{\min}$  pari a 0,00 m e  $h_{\max}$  pari a 3,73 m. Tale piano si sviluppa circondando i quattro lati del cortile interno. La distribuzione interna è caratterizzata da *open space* e spazi con tramezzature per i locali tecnici e i servizi igienici. Gli uffici si affacciano sul cortile interno e in direzione sud dove gli *open space* sono illuminati da grandi infissi in metallo; inoltre sono presenti dei lucernai lungo i corridoi che ne permettono l'illuminazione naturale. La superficie scoperta è caratterizzata da terrazze e balconi prospicienti sul cortile interno e un terrazzino in direzione sud, confinante con vano scala. Inoltre, vi è una parte della superficie che è un sottotetto inagibile con  $h < 1,50$  m, che si sviluppa in direzione nord ed ovest, chiusa con arredi, al cui interno passano delle tubazioni degli impianti.

L'intero complesso è stato oggetto di diversi lavori di ristrutturazione sia impiantistica che di finiture effettuati nel 2005. Negli ultimi anni sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione, quali la sostituzione degli infissi esterni e l'inserimento di impianto di sicurezza che permette l'accesso ai singoli piani solo con rilevazione di idoneo badge.

La struttura portante è in muratura e la copertura è a falde, piana in certi punti e semibotte metallica per i prospetti prospicienti il cortile interno.

#### Dotazione impiantistica.

- L'impianto termico di riscaldamento con radiatori presente ovunque tranne che nella sala colonne, nella sala riunione a primo piano, nell'ufficio del Direttore e relativa segreteria, nell'ufficio UD adiacente sala riunione piano primo;
- impianto di condizionamento/riscaldamento con unità esterne e split per tutte le stanze;
- impianto elettrico, di illuminazione, fonia e dati (esterno) gestiti dal ced di piano;
- impianto antincendio, impianto di rilevazione fumi e segnalazione allarme incendio con terminali ed illuminazione di emergenza;
- impianto videosorveglianza e antifurto;
- impianto di spegnimento ad aerosol per gli archivi;
- impianto controllo accessi gestito da badge per ogni piano, e anche all'interno dell'ascensore;
- impianto ascensore;
- impianto audio-televisivo;
- impianto idrico sanitario.

Le finiture e gli impianti sono quelli realizzati per gli interventi di recupero del sottotetto del 2006. In particolare, la pavimentazione è in gres ceramico e soffitto con travi e tavolati in legno lamellare a vista, sia nella parte a copertura a falda che a semi-botte.

L'unità immobile in direzione nord si affaccia su Corso Monforte, in direzione ovest su Via Conservatorio, in direzione sud ed est confina con altre unità. Tale porzione è raggiungibile solo da chi è in possesso di idoneo badge, in quanto con nuovo impianto di sicurezza introdotto nell'intero fabbricato nel 2021, è rilevato ogni singolo accesso.

#### **5.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il cespite con accesso da Corso Monforte 32 risulta essere identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
392	44	705	B/4	5	15.726 m <sup>3</sup>	3.167 m <sup>2</sup>	€ 45.482,11

Il bene risulta così catastalmente intestato:

AGENZIA DEL DEMANIO con sede in Roma                      Proprietà 1/1

L'immobile cielo-terra di via Conservatorio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
392	44	702	B/4	3	837 m <sup>3</sup>	240 m <sup>2</sup>	€ 1.772,32
392	44	703	B/4	5	426 m <sup>3</sup>	127 m <sup>2</sup>	1.232,06
392	44	704	B/4	3	439 m <sup>3</sup>	131 m <sup>2</sup>	929,57

Il bene risulta così catastalmente intestato:

AGENZIA DEL DEMANIO con sede in Roma Proprietà 1/1

### 5.5 DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Il PGT adottato dal Comune di Milano in data 05.03.2019 ed approvato in data 14.10.2019 è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05.02.2020.

L'edificio oggetto del presente servizio, secondo quanto riportato nel Piano delle Regole – Tavola Indicazioni urbanistiche si colloca nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), Nucleo di Antica Formazione (NAF).



L'edificio, secondo quanto riportata nella tavola del Piano delle Regole – Indicazioni Morfologiche e Analisi NAF rientra nel Tessuto edilizio NAF con Complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco – *Complessi edilizi moderni d'autore*, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2.b).



**NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - CAPO IV**

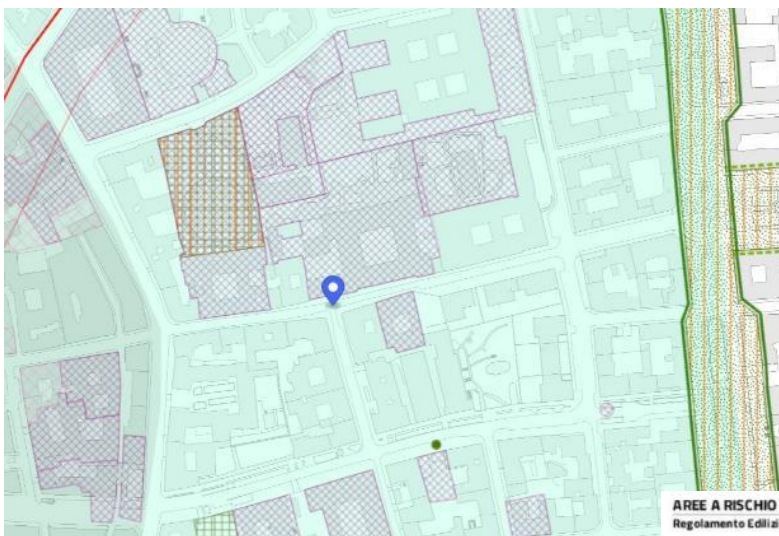
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)	Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)	Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)	Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 19.3.b)



**Complessi edilizi con valore architettonico intrinseco (Art. 18.2.c)**

Complessi edilizi moderni d'autore, con carattere monumentale o di emergenza
Complessi edilizi moderni d'autore
Tessuto edilizio con valore storico-testimoniale

Nella tavola del *Piano delle Regole – Vincoli, Tutela e salvaguardia*, l'edificio ricade in zona di rischio archeologico a controllo archeologico preventivo – Zona A normata dall'art. 66 del Reg. Edilizio che prevede che eventuali lavori di scavo per opere edilizie debbano avere il nulla-osta della Soprintendenza ai sensi del D.lgs. 42/2004.



**AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO SOGGETTE A CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO**  
Regolamento Edilizio (art. 66)

<b>Zone di rischio archeologico</b>	<b>Contesti archeologici</b>
Zona A	Rinvenimenti archeologici e zone sensibili (Fasce di 50 m)
Zona B	Tracciati stradali storici e zone sensibili (Fasce di 100 m)



Nella tavola del *Piano dei Servizi – Servizi esistenti* l'edificio risulta destinato a Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, categoria "Amministrativo" (art. 9).

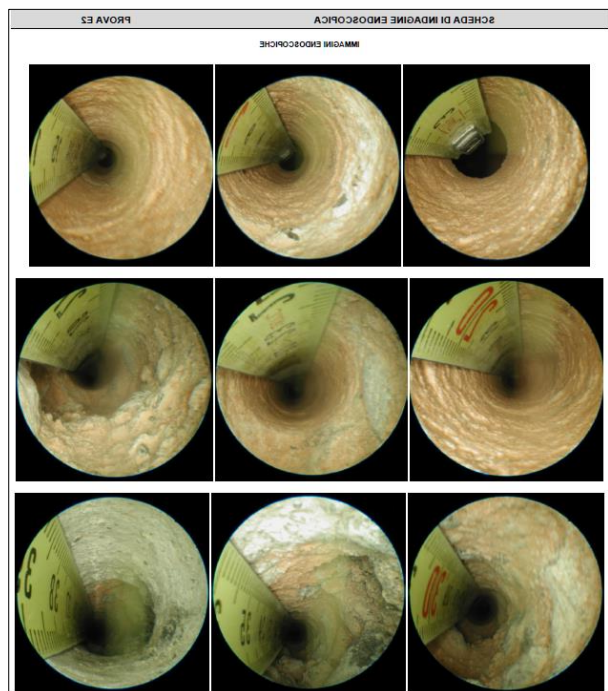
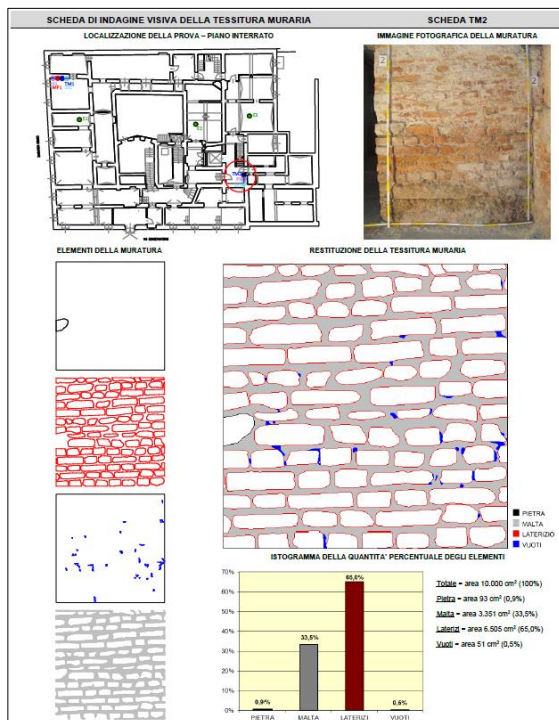


### 5.6 VINCOLO DI TUTELA

L'immobile oggetto del presente documento risulta vincolato ai sensi della parte II del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* di cui al d.lgs 22 gennaio 2004 n.42.

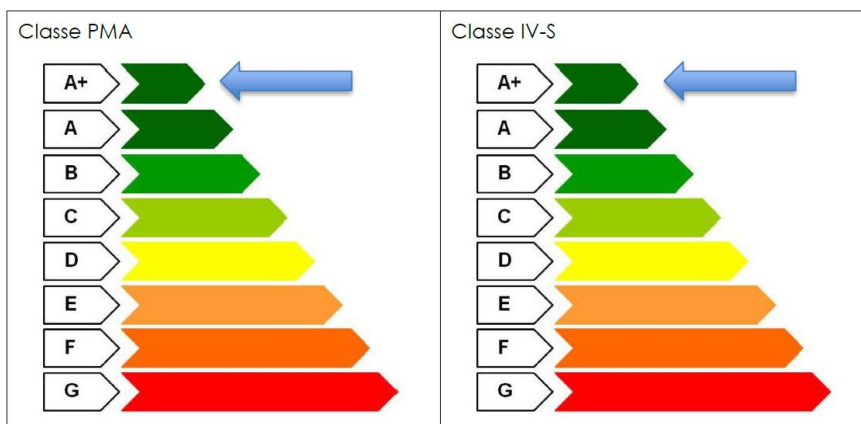
### 5.7 INDAGINE STRUTTURALE ACQUISITA

L'immobile sede della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenda del Demanio è stato oggetto nel 2015 di una campagna di indagini strutturali finalizzate allo studio della vulnerabilità sismica consistenti nell'individuazione e nello studio di tutte le tipologie strutturali presenti, con una corposa produzione di schede allegate.



Alle indagini dirette è poi seguito lo studio della vulnerabilità sismica del fabbricato con la relativa modellazione strutturale, conclusasi nel 2019 con l’emissione di un certificato di idoneità statica.

L’analisi di vulnerabilità ha indicato che la struttura è verificata sia per lo stato limite di salvaguardia della vita ( $IR_{SLV}>1$ ), sia per lo stato limite di danno ( $IR_{SLD}>1$ ), con la conclusione che la struttura risulta sismicamente adeguata ( $IR\geq 1$ ) con una classe di rischio A+ sia nei confronti della *Perdita annua attesa* (PAM) che nei confronti dell’*Indice di sicurezza* (IS-V).



Tutti i documenti relativi alle indagini dirette ed alla verifica della vulnerabilità sismica saranno resi disponibili all’affidatario prima dell’avvio del servizio.

In sede di gara saranno pubblicati i documenti sintetici relativi alle indagini dirette eseguite ed al certificato di idoneità statica.

### 5.8 DIAGNOSI ENERGETICA ACQUISITA

L’immobile oggetto del presente DIP è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) con codice identificativo 15146-020933/13, registrato sul portale Cened della Regione Lombardia il 04.08.2013 e valido fino al 04.08.2023, Classe Energetica E.

Per quanto concerne l’immobile di Via Conservatorio n. 32-34 l’immobile è provvisto dall’Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 15146-010248/15 registrato sul portale Cened della Regione Lombardia il 09.04.2015 e valido fino al 09.04.2025, Classe Energetica C.

La Direzione Regionale Lombardia ha affidato nel 2013 il servizio relativo alla redazione della diagnosi energetica sul fabbricato di proprietà al RT composto dalle società Esco Italia srl – Goldman & Partners – Almaviva Contacts spa.

Il documento di diagnosi, seppur risalente a dieci anni fa, è strutturato in maniera estremamente efficace e si pone come vera e propria *analisi di sostenibilità* i cui contenuti in gran parte sono ancora validi ed attuali.

Il documento di diagnosi energetica è strutturato secondo il seguente schema metodologico:



1. Raccolta dei dati sull’edificio (stato attuale – 2012)
2. Definizione del fabbisogno energetico
3. Individuazione delle criticità e degli interventi di miglioramento della performance energetica

Per il calcolo delle prestazioni energetiche vengono individuate due zone principali secondo caratteristiche omogenee di struttura, impianti ed interazione tra essi:

ZONA	LOCALI
<b>1</b>	Piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano (parte coperta dal vecchio tetto con capriate a vista) – <i>riscaldamento con radiatori in ghisa e impianto a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.</i>
<b>2</b>	Terzo piano (parte oggetto di recupero sottotetto con copertura coibentata) – <i>impianto a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.</i>

Per lo stato di fatto viene individuata una classificazione corrispondente ad F per la zona 1 e C per la zona 2 – con una riclassificazione complessiva alla classe G come indicato nella figura a seguire:



Il documento prosegue poi con l'analisi termografica riferita ai componenti edilizi di facciata e dei locali interni, con l'analisi dei consumi monitorati e con le considerazioni sull'utilizzo dei locali.

Il report di sostenibilità presenta tematiche che sono riprese e maggiormente sostanziate negli obiettivi ed indirizzi del presente DIP (§6) ed in particolare:

Per la **sostenibilità territoriale:**

- Produzione o abbattimento dell'isola di calore;

per la **sostenibilità sociale:**

- Carico di immagine dell'edificio sul territorio, sui dipendenti e sui visitatori;
- Servizi per la comunità limitrofa;

per la **sostenibilità ambientale:**

- Impatto sulla produzione di CO<sub>2</sub>;
- Utilizzo di materiali in tutto e/o in parte biocompatibili ed ecosostenibili;
- Adozione di soluzioni architettoniche di particolare attenzione ambientale;
- Costo ambientale di demolizione futura;
- Utilizzo appropriato del verde nel progetto;
- Gestione delle acque;

per la **sostenibilità antropica:**

- Biocompatibilità dei materiali e delle scelte edili;
- Soluzioni impiantistiche;
- Layout interno degli ambienti di lavoro;
- Colori e textures finiture interne;
- Raffrescamento/ombreggiature in esterno – uso del verde;

per la **sostenibilità energetica:**

- Involucro opaco;
- Oscuramenti;
- Impianto termico ed elettrico;
- Uso del verde esterno;

per la **sostenibilità economica:**

- Organizzazione dell'edificio e destinazioni d'uso;
- Approvvigionamento energetico;

per la **sostenibilità gestionale**:

- Gestione dei consumi di energia;
- Gestione sostenibile dell'edificio:
- Comportamenti d'uso dell'edificio;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Politiche di monitoraggio e incremento del valore dell'immobile.

La relazione definisce poi delle aree di miglioramento rispetto alle seguenti tematiche:

- a. Coibentazione della copertura storica con capriate a vista e coibentazione del solaio piano su corte esterna;
- b. Riqualficazione dei serramenti in legno esistenti (attività eseguita a valle del documento);
- c. Coibentazione interna delle pareti perimetrali delle facciate su Corso Monforte e Via Conservatorio;
- d. Coibentazione dei soffitti piani esistenti al piano terra (cortile interno e archivio) con uso di lastra di sughero incollato e tassellato al soffitto spessore cm.8 e rasatura a finitura.

Nelle conclusioni, il documento riporta delle proposte di soluzioni per le seguenti tematiche:

- IMPIANTI
- STRUTTURA EDILE
- LAYOUT
- VERDE
- SOSTENIBILITA' ECONOMICA

Pur rimanendo attualissima la metodologia usata per diagnosi energetica e di sostenibilità acquisita nel 2013, la Stazione Appaltante intende con il presente servizio richiedere all'affidatario una revisione critica del documento che andrà quindi attualizzato sia in termini di indagini energetiche, che di monitoraggio dei consumi, adattando le risultanze della diagnosi stessa agli indicatori ESG dichiarati quali caratterizzanti l'intervento (e riportati nel successivo §6.1), oltre che ai crediti del protocollo *Historic Building* di GBC Italia ed ai CAM in forma integrata di modo da conferire unicità agli indicatori stessi e coerenza alla loro declinazione.

## 6. OBIETTIVI ED INDIRIZZI DEL PROGETTO

### 6.1 PREMESSA

Gli obiettivi ed indirizzi enunciati nel presente capo descrivono compiutamente il quadro esigenziale e costituiscono il Documento di Indirizzo alla Progettazione secondo quanto descritto all'allegato I.7 del Codice degli Appalti.

Da momento che l'importo lavori riportato al precedente §2.3 è inferiore alla soglia comunitaria attualmente stabilita per l'affidamento dei lavori, viene omessa la redazione del DOCFAP.

Per una migliore efficacia del risultato del servizio affidato, è comunque richiesta all'affidatario la predisposizione di diversi scenari progettuali con le relative analisi costi-benefici nell'ambito della redazione del PFTE, disciplinato dal successivo §7.

### 6.2 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI ESG DEL PROGETTO

Nell'ambito delle politiche volte alla tematica della sostenibilità energetica e ambientale a livello comunitario e nazionale l'Agenzia del Demanio, assolvendo al proprio ruolo di gestore del patrimonio immobiliare pubblico, ha avviato a partire dal 2021 un nuovo ed innovativo approccio da applicare agli interventi di gestione diretta, informato al perseguimento degli obiettivi ESG, al fine di operare una valutazione di convenienza delle iniziative allargata a profili non strettamente economico-finanziari.

Nello specifico, poiché ci si trova nell'ambito di un intervento di efficientamento energetico è stata posta una maggiore attenzione sugli **obiettivi ambientali** (E) legati alle seguenti tematiche:

- riduzione dei consumi energetici ed alla riduzione di CO<sub>2</sub>;
- promozione della resilienza rispetto ai cambiamenti climatici con attenzione al tema dell'isola di calore;
- gestione sostenibile delle acque;
- minimizzazione degli impatti in fase di cantiere;
- utilizzo di materiali riciclati e programmazione del loro ciclo di vita (LCA);
- restituzione del suolo attraverso la depavimentazione del cortile interno;
- applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale.

Con riguardo agli **obiettivi di tipo sociale** (S), trattandosi di un edificio con grande valenza simbolica pubblica (sede dell'Agenzia del Demanio) per le tematiche affrontate dal progetto, sono stati privilegiati:

- la capacità di aprire un dialogo tra l'edificio ed il contesto circostante attraverso iniziative di "*apertura*" e "*condivisione*" degli spazi (sala conferenze, spazi per il coworking e servizio di bar-caffetteria sia per i dipendenti che per l'utenza esterna);

- la capacità di garantire benessere e qualità ambientale per il personale interno attraverso una gestione ottimale e sostenibile degli spazi di lavoro e degli spazi dedicati al tempo libero.

Il criterio relativo alla **governance** (G) sarà perseguito con una serie di azioni innovative a livello impiantistico che riguarderanno l'adozione di soluzioni *building automation and control system (BACS)* nell'ambito del *Sustainable building*.





Gli obiettivi ESG individuati dalla Stazione Appaltante e resi disponibili ai concorrenti fin dalla fase della gara, dovranno costituire una guida per il progettista affidatario al quale è demandata l'esplicitazione del progetto secondo ciascuno degli obiettivi indicati, con la conseguente revisione dei risultati attesi in senso migliorativo, laddove possibile, in senso "*conservativo*" oppure in senso negativo, laddove qualche obiettivo non fosse raggiungibile nei termini indicati per impedimenti dovuti a condizioni esterne documentabili (quali ad esempio la non condivisione di alcune delle scelte da parte della Soprintendenza competente all'espressione del parere di legge sul progetto).

La rendicontazione degli Obiettivi ESG sarà onere dell'affidatario e si considera ricompresa nelle attività affidate: tale rendicontazione dovrà confluire nella *Relazione di sostenibilità dell'opera*, nella quale le valutazioni rispetto al soddisfacimento dei criteri ESG potranno essere integrate con quelle relative al soddisfacimento dei CAM e dei crediti del protocollo di sostenibilità prescelto dalla Stazione Appaltante.

Per l'esplicitazione e la rendicontazione rispetto alle tematiche di sostenibilità energetica ed ambientale, l'affidatario potrà fare riferimento alle **Linee Guida orizzontali e tematiche** in fase di predisposizione da parte dell'Agenzia del Demanio una volta che le stesse saranno rese pubbliche e disponibili.

Per l'intervento oggetto del presente DIP, la Stazione Appaltante ha individuato all'interno dei 19 obiettivi ESG dell'Agenzia i 13 che caratterizzano l'iniziativa (9 ambientali, 3 sociali ed 1 di governance) di seguito schematizzati:

ENVIRONMENTAL											
E1	Ridurre i consumi energetici e le emissioni CO2	E1.a	Riduzione del consumo di energia primaria		E1.a.2	Riduzione energia primaria su edifici esistenti (edifici esistenti <u>non</u> oggetto di ristrutturazione importante di primo livello)	fabbricato	Riduzione del consumo di energia primaria complessiva da pre a post-intervento superiore al 50% (incluso il contributo di FER elettriche)	ANALISI QUANTITATIVA: [%] (tep/anno) _dettagliare i consumi di energia primaria pre intervento (derivanti dalla Diagnosi energetica svolta in fase di indagini conoscitive) e confrontarli con i consumi attesi post-intervento (consumi calcolati in fase di progettazione). Includere nella riduzione dei consumi post intervento la riduzione dei consumi ottenuti grazie all'installazione di FER elettriche.		
					E1.a.3	Miglioramento della classe energetica	fabbricato	L'intervento permetterà un miglioramento della prestazione energetica con il salto di due classi energetiche	ANALISI QUANTITATIVA: [classe ante] [classe post] [salti di classe energetici] _dettagliare la classe energetica ante operam (da Diagnosi Energetica svolta in fase di indagini conoscitive) e post operam (analisi svolta in fase di progettazione).		
					E1.a.2	Produzione FER complessiva (edifici esistenti e/o vincolati che non saranno oggetto di ristrutturazione importante di primo livello)	fabbricato	Produzione di almeno il 50% del fabbisogno energetico complessivo da fonti rinnovabili. (FER: centrali cogenerazione e trigenerazione, campi fotovoltaici, collettori solari termici per produzione acqua calda sanitaria, impianti geotermici a bassa entalpia, sistemi a pompa di calore, impianti a biogas).	ANALISI QUANTITATIVA: [%] (tep/anno) _dettagliare il fabbisogno energetico complessivo e la percentuale di copertura da fonti rinnovabili		
					E1.a.4	Potenza elettrica FER (edifici esistenti)	fabbricato	Edifici esistenti Con riferimento all'obbligo di installazione FER di cui all'allegato III art.2 comma 3 del Dlgs 199/2003, il coefficiente k sarà compreso tra 0,025 e 0,049 n.b.: $k = \frac{P_{FER}}{P_{max}} \times 100$	ANALISI QUANTITATIVA: [coefficiente k] [kWp] _dettagliare la potenza dell'impianto ed il coefficiente k		
		E1.c	Riduzione delle emissioni di CO2		E1.c.1	Riduzione CO2 da riduzione consumo energia primaria	fabbricato	La riduzione delle emissioni di CO2, in funzione della riduzione dei consumi energetici, sarà compresa tra 50% e 95%.	ANALISI QUANTITATIVA: [ton CO2] [%] _dettagliare la quantità di emissioni di CO2 ante operam (emissioni derivanti dalla Diagnosi energetica svolta in fase di indagini conoscitive) e post operam e la percentuale di riduzione rispetto all'ante operam.		
					E1.c.2	Riduzione CO2 da utilizzo FER elettriche	fabbricato	L'intervento permetterà l'abbattimento delle emissioni di CO2 attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili che producono energia elettrica in loco o nelle vicinanze.	ANALISI QUANTITATIVA: [ton CO2] _dettagliare la quantità di emissioni di CO2 che verranno evitate grazie all'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili che producono energia elettrica.		
		E2	Promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici	E2.a	Resilienza ai cambiamenti climatici		E2.a.1	Mitigazione effetto isola di calore	compendio	Al fini della riduzione dell'effetto isola di calore urbano, tutte le superfici esposte a irraggiamento diretto, non dedicate ad ospitare impianti FER, saranno verdi o con indice SRI medio ponderato al mq di almeno 79 per le superfici orizzontali (<=15%).	ANALISI QUANTITATIVA: [SRI] _dettagliare i materiali utilizzati per trattare le superfici esposte a irraggiamento solare diretto ed i corrispondenti indici SRI.
							E2.a.2	Mitigazione e adattamento agli eventi meteorologici estremi	compendio	Al fini della riduzione dell'effetto isola di calore urbano, tutte le superfici esposte a irraggiamento diretto, non dedicate ad ospitare impianti FER, saranno verdi o con indice SRI medio ponderato al mq di almeno 31 per le superfici inclinate (>=15%).	ANALISI QUANTITATIVA: [SRI] _dettagliare i materiali utilizzati per trattare le superfici esposte a irraggiamento solare diretto ed i corrispondenti indici SRI.
							E2.a.4	Mitigazione e adattamento agli eventi meteorologici estremi	compendio	Superficie non edificata permeabile compresa tra 60% e 65% superficie non edificata totale n.b.: superficie permeabili = superficie con coeff. di deflusso < 0,5 (superficie permeabili confinate da tutti i lati non vengono considerate nel calcolo)	ANALISI QUALI-QUANTITATIVA: [%] [mq] _dettagliare l'estensione della superficie totale non edificata e la quota parte di superficie non edificata permeabile; _dettagliare eventuali sistemi SUDs (Sustainable drainage system) previsti
		E3	Promuovere una gestione sostenibile delle acque	E3.a	Gestione sostenibile delle acque		E3.a.1	Risparmio idrico	compendio	Verranno installati sistemi per il risparmio idrico secondo il CAM 2.3.9 - Risparmio idrico.	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare i sistemi per risparmio idrico che verranno adottati
E3.a.2	Recupero e riutilizzo delle acque meteoriche						compendio	Verranno installati sistemi di recupero acque meteoriche come previsto da CAM 2.3.1.1 - Raccolta, depurazione e riutilizzo delle acque meteoriche.	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare i sistemi per recupero acque meteoriche che verranno adottati.		
E4	Valutare l'impronta ambientale dell'intervento	E4.a	Life Cycle Assessment (LCA)		E4.a.1	-	fabbricato	Verrà svolta una analisi del ciclo di vita LCA dell'intero intervento (considerando tutti i materiali/prodotti di tutte le parti d'opera degli edifici, impianti compresi, e/o tutti gli interventi sulle aree aperte alla scala del quartiere)	ANALISI QUALI-QUANTITATIVA _dettagliare grado di approfondimento dell'analisi LCA che verrà svolta (in linea con le richieste del Capitolato Tecnico Prestazionale), nonché le alternative progettuali che verranno analizzate e le categorie di impatto valutate (es. GHG, GWP, PO2eq, Embodied Energy, ML, ecc.)		
		E4.b	Utilizzo di materiale riciclato e a bassa intensità di carbonio		E4.b.1	-	fabbricato	Verranno utilizzati materiali riciclati o recuperati in percentuale superiore rispetto a quanto richiesto nel DM CAM attraverso inserimento nella procedura di gara per l'affidamento dei lavori del criterio 3.2.3 - Prestazioni migliorative dei prodotti da costruzione e 3.2.10 Etichettature ambientali	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare in che modo nella progettazione verranno utilizzati i materiali riciclati e recuperati		
E6	Promuovere un potenziamento della mobilità sostenibile	E6.a	Mobilità sostenibile		E6.a.2	Spazi e servizi alla ciclabilità	compendio	Si prevede l'installazione di stalli per il deposito di biciclette sufficienti per il 30% del personale e il 10% dei fruitori teorici in contemporanea, nonché la presenza di una ciclofascina e di spogliatoi con doccia per il personale	ANALISI QUALI-QUANTITATIVA [%] _dettagliare il n. di stalli per bicicletta previsti, la percentuale di personale e fruitori teorici presenti in contemporanea che potranno utilizzarli; _dettagliare inoltre i servizi rivolti alla ciclabilità.		
E7	Minimizzazione e mitigazione impatti fase di cantiere	E7.a	Impatti del cantiere e bonifiche		E7.a.1	Opere di bonifica ambientale materiali pericolosi in fase di cantiere	compendio	Verranno svolte in fase di cantiere opere di bonifica per eliminare qualsiasi tipologia di contaminazione ambientale (rimozione materiali pericolosi/dannosi presenti come fibre di vetro, amianto, terreni ecc.)	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare gli interventi di bonifica ambientale previsti		
E8	Limitare il consumo di suolo	E8.a	Consumo di suolo		E8.a.2	Restituzione di suolo consumato	compendio	L'intervento prevede una restituzione di suolo tra il 30% e il 50% della superficie territoriale dell'intervento. Per suolo restituito si intendono le superfici prima impermeabilizzate che vengono rese permeabili (ad es: riduzione delle aree di sedime dei fabbricati, trasformazione di aree lastricate o prima destinate a parcheggio in aree verdi o comunque permeabili/semipermeabili, ecc.)	ANALISI QUANTITATIVA [%] [mq] _dettagliare la superficie di suolo restituita e la percentuale di questa rispetto alla superficie territoriale		
E9	Garantire la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi	E9.a	Nature Based Solutions		E9.a.1	Incremento della biodiversità e della resilienza ecologica del sistema	compendio	Sono previste: - indagini agronomiche e vegetazionali dello stato di fatto (rilievo dello stato fitosanitario delle essenze arboree) nonché la redazione del Rapporto sullo stato dell'ambiente (CAM 2.3.8) - una progettazione paesaggistica specifica nella quale sono coinvolti un professionista agronomo o un architetto paesaggista.	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le indagini agronomiche e vegetazionali che verranno svolte per l'intervento		
E10	Valutare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica	E10.a	Protocolli di certificazione energetico-ambientale		E10.a.1	-	fabbricato	Si prevede di ottenere una certificazione ambientale di livello alto rispetto alla classificazione prevista dal modello di certificazione adottato	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare il protocollo di sostenibilità che verrà adottato ed il livello di certificazione che si prevede di raggiungere		

SOCIAL	S1	Promuovere la riqualificazione e valorizzazione fruitiva del patrimonio e del contesto urbano	S1.a	Valenza culturale e qualità architettonica		S1.a1	Qualità architettonica	compendio	L'intervento interessa edifici di interesse storico-monetale o esempi significativi di architettura moderna e/o contemporanea e saranno previste azioni specifiche rivolte alla valorizzazione della qualità architettonica; ad esempio: - Restauro e manutenzione finalizzati alla conservazione della qualità del manufatto nel tempo e ad estendere il ciclo di vita; - Riuso e riqualificazione finalizzati a soddisfare fabbisogni di tipo pubblico e sociale; - Retrofit energetico attraverso soluzioni tecnologiche innovative compatibili con la tutela dei valori del manufatto; - Valorizzazione fruitiva che permetta e/o incrementi l'accessibilità del pubblico; - Valorizzazione dell'immagine urbana del manufatto (illuminazione delle facciate, segnaletica o pannelli informativi, ecc.)	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le azioni previste per la valorizzazione della qualità architettonica di edifici di interesse storico-monetale
						S1.a2	Valore del contesto culturale in cui l'intervento è ubicato	urbano	L'intervento interessa un contesto di elevato valore storico-culturale (es. centro storico, area a forte valenza paesaggistica, ecc.) e sono previste specifiche azioni legate allo specifico contesto; ad esempio: - miglioramento delle condizioni percettive e fruitive delle preesistenze di elevata qualità storico culturale e paesaggistica; - comunicazione e sensibilizzazione per incrementare la percezione del valore e della qualità del contesto; - contenimento e mitigazione degli impatti del cantiere sul contesto anche in termini percettivi e fruitivi; - altro.	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le scelte progettuali specifiche previste legate al contesto di elevato valore storico-culturale in cui è inserito l'intervento.
						S1.b	Rigenerazione urbana	S1.b2	Impatto indiretto sull'economia locale	urbano
	S2	Garantire condizioni di accessibilità e fruizione per tutti	S2.a	Accessibilità ed Inclusion sociale		S2.a1	Universal design approach	compendio	Oltre il mero rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sarà adottata una metodologia progettuale basata sull'Universal design approach. N.B. Riferimento UNI CEI EN 17218:2021 (Accessibilità e usabilità dell'ambiente costruito - Requisiti funzionali)	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le scelte progettuali che permetteranno di raggiungere il requisito richiesto.
						S3.a1	Comfort termico	fabbricato	Per almeno il 50% degli ambienti di lavoro, si prevede di garantire condizioni conformi alla classe A per il PMV o per il PPD, secondo quanto previsto dalla norma ISO 7730:2005	ANALISI QUANTITATIVA [classe] _dettagliare per tutti gli ambienti di lavoro la classe raggiunta di PMV e PPD, secondo quanto previsto dalla norma ISO 7730:2005
	S3	Garantire il benessere e la qualità ambientale interna ed esterna	S3.a	Qualità ambientale degli ambienti interni		S3.a2	Qualità ambientale degli ambienti interni in termini di qualità dell'aria	fabbricato	Il progetto adotterà adeguate soluzioni per garantire il benessere degli occupanti in termini di qualità dell'aria in particolare: - in tutti gli ambienti di lavoro sarà prevista una VMC; - in tutti gli ambienti comuni (sale riunioni, sala conferenze) sarà prevista una VMC a dotazione di sensori per il controllo della concentrazione di CO2 e umidità relativa.	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le azioni che verranno intraprese per garantire un'adeguata qualità dell'aria degli ambienti interni.
						S3.b1	Miglioramento delle condizioni di fruizione e uso degli spazi di lavoro	fabbricato	L'intervento avrà un assetto strutturale che consente di lavorare in modo sano, agile e innovativo (es. spazi attrezzati per la condivisione e il lavoro di gruppo, pareti disegabili, aree break e di ristoro, ecc.).	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le scelte progettuali che verranno perseguite al fine di ottenere spazi che consentano di lavorare in modo sano, agile e innovativo.
			S3.b	Benessere e qualità della fruizione degli spazi	S3.b3	Fruizione degli spazi esterni di qualità da parte della cittadinanza	compendio	L'intervento prevederà la presenza di spazi esterni di qualità e attrezzature all'aperto fruibili dalla cittadinanza/accessibili al pubblico per una superficie compresa tra il 30% e il 50% degli spazi esterni.	ANALISI QUANTITATIVA [%] _dettagliare la percentuale di superficie di spazi esterni di qualità fruibili dalla cittadinanza/accessibili al pubblico	
					S3.b4	Utilizzo di sistemi finalizzati alla gestione di emergenze sanitarie	compendio	L'intervento contribuirà al miglioramento nella gestione efficace e tempestiva di situazioni di emergenza sanitarie attraverso l'adozione di almeno due delle seguenti opzioni: 1- Fruibilità hand free 2- Impianti Ventilazione Meccanica Controllata 3- Sistemi rilevazione anidride carbonica 4- Modularità degli spazi	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le azioni che verranno intraprese ai fini della gestione efficace e tempestiva di situazioni di emergenza sanitaria.	
	GOVERNANCE	G1	Valutare il livello di innovazione connesso al funzionamento dell'edificio	G1.a	Innovazione, gestione e controllo post operam		G1.a1	Building Automations and Control System (BACS)	fabbricato	In relazione all'installazione di sistemi di monitoraggio e controllo connessi a un sistema per l'automazione, il controllo, la regolazione e la gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti (BACS), verrà raggiunta la classe A, secondo quanto definito dalla norma UNI EN 15323-1
G1.a3							Commissioning impiantistico e Protocollo monitoraggio e controllo	compendio	Si prevede di svolgere un monitoraggio dei sistemi energetici attraverso: - l'attività di Commissioning dei sistemi energetici al termine dei lavori e dopo 12 mesi dall'inizio dell'occupazione dell'immobile; - l'adozione di un protocollo di misura e verifica per il controllo dei risultati relativi all'efficienza energetica, efficienza idrica, utilizzo fonti rinnovabili (LIVELLO DI FUTURA IMPLEMENTAZIONE A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SUL PROTOCOLLO PMVP E STESURA APPOSITE LINEE GUIDA).	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare le azioni che verranno messe in campo per il monitoraggio dei sistemi energetici

### 6.3 OBIETTIVI ED INDIRIZZI SUL RESTAURO E SULLA QUALITÀ ARCHITETTONICA

L'intervento di riqualificazione oggetto del presente DIP riguarda un immobile storico vincolato arrivato a noi attraverso la stratificazione di diversi periodi, ancora distinguibili: la pre-esistenza settecentesca è ancora rinvenibile nel blocco edilizio principale su Corso Monforte e Via Conservatorio, in particolare nei grandi locali al primo piano coperti da volte in muratura decorate nello stile dell'epoca. Il piano terra e l'interrato conservano ancora l'antica organizzazione architettonica mentre il secondo piano, pur attribuibile al primo impianto, è stato completamente trasformato nei periodi successivi.

Dalla ricerca storica è evidente che il corpo di fabbrica interno parallelo a quello principale su Corso Monforte, che definisce il fondo del cortile, è stato realizzato nella seconda metà dell'Ottocento con caratteristiche ancora distinguibili nelle decorazioni del portico di collegamento tra i due cortili interni.



Di grande evidenza è l'intervento che nel primo decennio del Novecento viene eseguito su disegno dell'architetto Alfredo Campanini che conferisce alle facciate esterne un carattere *liberty* in quel periodo largamente diffuso anche nell'edilizia degli edifici circostanti: anche la scala principale, per il disegno planimetrico sembra attribuibile al periodo.



Un preciso obiettivo che il presente DIP intende sancire è quello della conservazione del carattere storico-architettonico dell'edificio attraverso la **valorizzazione** delle stratificazioni storiche che si sono succedute, sia in termini di spazialità che di linguaggio architettonico: il progetto architettonico, partendo da un'analisi critica della storia costruttiva dell'edificio, dovrà valorizzare la **riconoscibilità** delle diverse fasi storiche che dovranno essere poi integrate con interventi di carattere innovativo e contemporaneo che non dovranno negare le fasi precedenti, ma riunirle in un **unicum** di elevata qualità e valore.

La **qualità architettonica** richiesta ai nuovi interventi dovrà essere particolarmente elevata e sarà misurata nella capacità delle nuove soluzioni architettoniche di integrarsi e dialogare con le pre-esistenze secondo il dibattito contemporaneo sul rapporto tra antico e moderno e secondo i criteri propri del *restauro critico*.

Gli interventi di carattere innovativo per la qualità architettonica richiesti al progetto saranno:



- a. Ridisegno unitario e coerente del **sistema delle coperture** che garantisca, nei limiti del vincolo di tutela culturale, l'integrazione e la valorizzazione degli elementi tradizionali (sistema di costruttivo a falda e manto di copertura) con nuovi sistemi di captazione dell'energia solare (solare termico e fotovoltaico) e con il nuovo sbarco della scala principale al terzo piano, evitando il posizionamento di macchine tecnologiche all'esterno;
- b. Razionalizzazione e valorizzazione dei **collegamenti verticali** tra i diversi livelli del fabbricato: l'affidatario dovrà affrontare il tema del collegamento diretto tra il secondo piano ed il livello sottotetto



attraverso lo scalone principale attraverso un intervento unitario di ricucitura tra i due livelli, che abbia caratteri di riconoscibilità e reversibilità e che vada a valorizzare la spazialità oggi compromessa dalla presenza del soffitto piano, delle aperture laterali tompagnate o con infissi ciechi non coerenti con il contesto e dalla cattiva illuminazione.

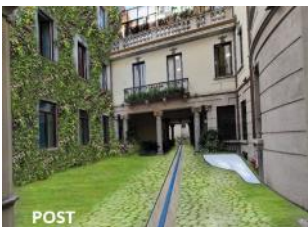
- c. Sempre in tema di collegamenti verticali è richiesto all'affidatario lo studio e la riproposizione del collegamento verticale secondario, attualmente costituito dalla **scala piccola** nell'angolo sud-est del cortile, probabilmente ascrivibile al primo impianto dell'edificio, ma priva di caratteri architettonici di rilievo e soprattutto priva dei requisiti di utilizzabilità in sicurezza da parte del personale (anche come via d'esodo): il collegamento verticale potrà essere riproposto in forma di scala moderna, oppure sostituito da un sistema di risalita meccanico (ascensore), integrato da un sistema di raccolta e convogliamento dei rifiuti che colleghi tutti i piani e da un sistema distributivo impiantistico che le possa conferire un ruolo di "*spina tecnologica*", che possa sfruttare le potenzialità di collegamento tra l'interrato ed il sottotetto (senso verticale), nonché la posizione baricentrica rispetto alle zone uffici e servizi dei vari piani che non hanno caratteri architettonici particolari, oltre alla diretta raggiungibilità al piano terra dal cortile.



- d. Un tema fondamentale per il restauro e la qualità architettonica sarà quello della riprogettazione degli **spazi esterni all'interno del blocco edilizio (cortili)** che la Stazione Appaltante intende realizzare: la depavimentazione delle aree scoperte dei cortili interni e la previsione di una parete verde verticale sul versante est del cortile principale.



Si tratta di due interventi che devono affrontare risolvere il rapporto tra antico e moderno offrendo una chiave di lettura coerente con gli indirizzi del restauro moderno e con gli obiettivi dell'Agenzia: entrambi gli interventi si inquadrano in azioni mirate al miglioramento delle condizioni ambientali (obiettivo E - *environmental*). La depavimentazione del cortile è finalizzata alla creazione di una superficie filtrante (restituzione di suolo) anche in chiave di resilienza della costruzione rispetto agli eventi atmosferici estremi (pioggia e siccità). La parete verde, dall'altro lato, è funzionale all'introduzione dell'elemento naturale in un ambiente fortemente urbanizzato, nonché alla prevenzione del fenomeno estivo dell'*isola di calore*.



Questi interventi, pertanto, dovranno denunciare la propria modernità ed il proprio messaggio innovativo, nel rispetto dei caratteri storici ed architettonici dell'edificio in cui essi vanno ad integrarsi.

Al fine di alleggerire l'impatto visivo del cancello di ingresso, nel quale è possibile rilevare una preponderanza dei pieni sui vuoti, potrà essere previsto il suo ridisegno che permetterà, tra l'altro, di accentuare idealmente il collegamento tra interno ed esterno.

- e. Un ulteriore intervento innovativo riguarderà la possibilità di prevedere un **elemento architettonico trasparente in corrispondenza della terrazza esterna del secondo piano** che possa permettere un'utilizzazione dello spazio come zona di aggregazione e relax anche nel periodo invernale, poiché questo livello è quello dove risiede la maggior parte del personale della Direzione Regionale e manca di luoghi adatti alla permanenza nelle pause lavorative.



L'affidatario dovrà integrare l'esigenza funzionale di rendere disponibile un nuovo spazio collettivo con quella di completare il disegno della quinta a sud del cortile principale che, come si è già detto, è risultato di una stratificazione dei diversi periodi.

Il nuovo intervento, senza negare i valori architettonici e storici preesistenti, dovrà operare una ricucitura in chiave moderna della quinta sud del cortile di ingresso operando sugli elementi presenti (porticato al piano terra, facciata con balconcini al primo piano, arretramento della facciata in corrispondenza del secondo piano e copertura inclinata integrata con elemento fotovoltaico).

#### 6.4 OBIETTIVI ED INDIRIZZI SULLA FUNZIONALITÀ E FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI

Già la relazione di sostenibilità connessa alla diagnosi energetica acquisita dalla Stazione Appaltante nel 2013 (§5.8) aveva rilevato delle criticità relative alla percentuale di occupazione molto bassa dell'edificio (49 mq/addetto), unita allo squilibrio tra la scarsa occupazione degli ambienti al primo piano e quelli al secondo piano che ospitavano su una superficie simile a quella del piano sottostante un numero doppio di addetti.

Anche in termini di qualità degli spazi, la suddivisione attuale non tiene conto dei fattori ambientali quali illuminazione naturale e areazione dei locali in relazione al numero degli occupanti, sia in termini di svantaggio che di vantaggio: all'interno di uno stesso ambiente di lavoro si ritrovano differenti condizioni tra le varie postazioni.

Le conclusioni dell'analisi di sostenibilità del 2013 non tengono altresì conto della profonda trasformazione che l'organizzazione del lavoro e le stesse modalità di espletamento delle attività dell'Agenzia hanno subito a partire dall'emergenza determinata dalla diffusione del Covid-19.

L'organizzazione attuale degli spazi rispecchia ancora una modalità di lavoro tradizionale, ovvero esercitata in maniera “statica” con una occupazione continuativa per ciascun addetto della propria postazione lavorativa: con la profonda modificazione delle modalità di lavoro introdotta con l'utilizzo dello *smart working*, dapprima inteso come misura preventiva per la tutela degli rispetto al contagio durante la fase pandemica, e poi stabilizzato anche a livello contrattuale come modalità di esercizio dell'attività lavorativa al pari di quella “in presenza”, gli spazi non risultano più rispondenti a criteri di risparmio energetico e razionalità funzionale.

Un'altra profonda modificazione che si è verificata nelle modalità di lavoro esercitate in Agenzia a partire dal 2017 è stata la nascita ed il successivo sviluppo dell'*Area tecnica*, che ha comportato una crescente necessità di rapporto con l'utenza esterna, sia in termini di servizio (riunioni, sedute di gara, etc.) che in termini di immagine (promozione delle attività sul territorio) che nelle modalità di lavoro precedenti era limitatissimo laddove assente: ciò ha evidenziato, anche per la sede della Direzione Regionale Lombardia, l'esigenza di disporre di spazi destinati al contatto con l'utenza esterna, anche a tutela della riservatezza della documentazione detenuta negli uffici, dove il personale esterno non può essere ricevuto.

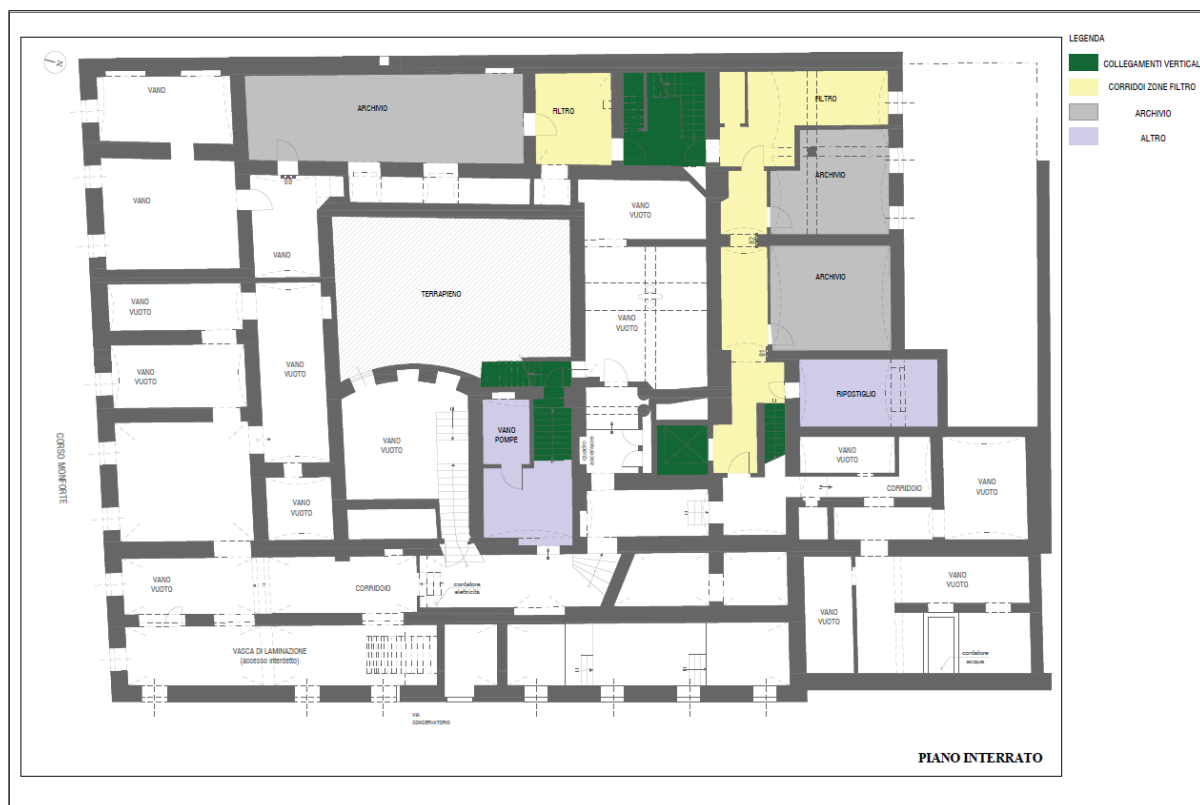
Gli obiettivi che il presente DIP espone circa la funzionalità degli spazi, alla luce delle criticità riscontrate e delle evoluzioni delle modalità di lavoro perseguite dall'Agenzia, sono pertanto i seguenti:

1. adeguamento degli spazi ai nuovi standard di esercizio delle attività dell'Agenzia del Demanio;
2. miglioramento della qualità degli spazi destinati tanto alle attività lavorative, quanto alla relazione con l'utenza esterna ed anche degli spazi destinati alle attività ricreative sulla base di analisi energetiche e ambientali;
3. incrementare il numero delle postazioni di lavoro sia per i dipendenti dell'Agenzia che per l'utenza esterna (*co-working*) e razionalizzarne l'utilizzo;
4. creazione per ciascun piano, dove possibile, degli spazi multifunzionali da destinare al contatto con l'utenza esterna.

Con riguardo all'organizzazione funzionale degli spazi, sulla base dei layout funzionali pubblicati in sede di gara, l'affidatario dovrà sviluppare nel progetto i seguenti obiettivi:

- **Piano interrato**

- razionalizzazione degli archivi esistenti;
- creazione di spazi da destinare a depositi temporanei e magazzini;
- allestimento di spazi da destinare alla raccolta differenziata dei materiali;
- allestimento di spazi dedicati agli impianti tecnologici.



● **Piano terra – attività promiscue**


- sviluppo di percorsi differenziati per l’accesso dei dipendenti dell’Agenzia rispetto all’utenza esterna;
- creazione di una zona da destinare a postazioni di lavoro per il *co-working* per i dipendenti dell’Agenzia provenienti da altre sedi (con accesso gratuito tramite prenotazione da remoto) o per utenza esterna (con accesso a pagamento tramite prenotazione da remoto) provvista di servizio igienico dedicato;
- creazione nel locale accanto all’attuale reception di uno spazio da destinare a sala di attesa per utenza esterna nel quale sistemare pannelli descrittivi e schermi destinati a contenuti multimediali illustrativi delle attività edilizie in corso a cura della Direzione Regionale Lombardia;
- allestimento di una sala per conferenze nella *sala delle colonne*;
- allestimento di un locale bar-caffetteria con accesso diretto sia dall’esterno attraverso l’androne di ingresso che dal porticato interno provvisto di servizio igienico dedicato.






● **Piano primo e secondo – attività della Direzione Regionale Lombardia**


- allestimento di postazioni fisse per i responsabili di I-II e III livello della DR Lombardia in ambienti singoli;
- allestimento di postazioni utilizzabili a rotazione per il personale amministrativo e tecnico delle sei unità organizzative della Direzione Regionale mediante sistema di prenotazione da remoto;
- allestimento di locali multifunzionali dedicati alla ricezione dell’utenza esterna, alle riunioni delle unità interne ed al tempo libero.



Riallocazione della Struttura per la Progettazione e ridisegno dei layout distributivi.



Interventi sugli elementi opachi e trasparenti finalizzati al miglioramento delle prestazioni dell’involucro.



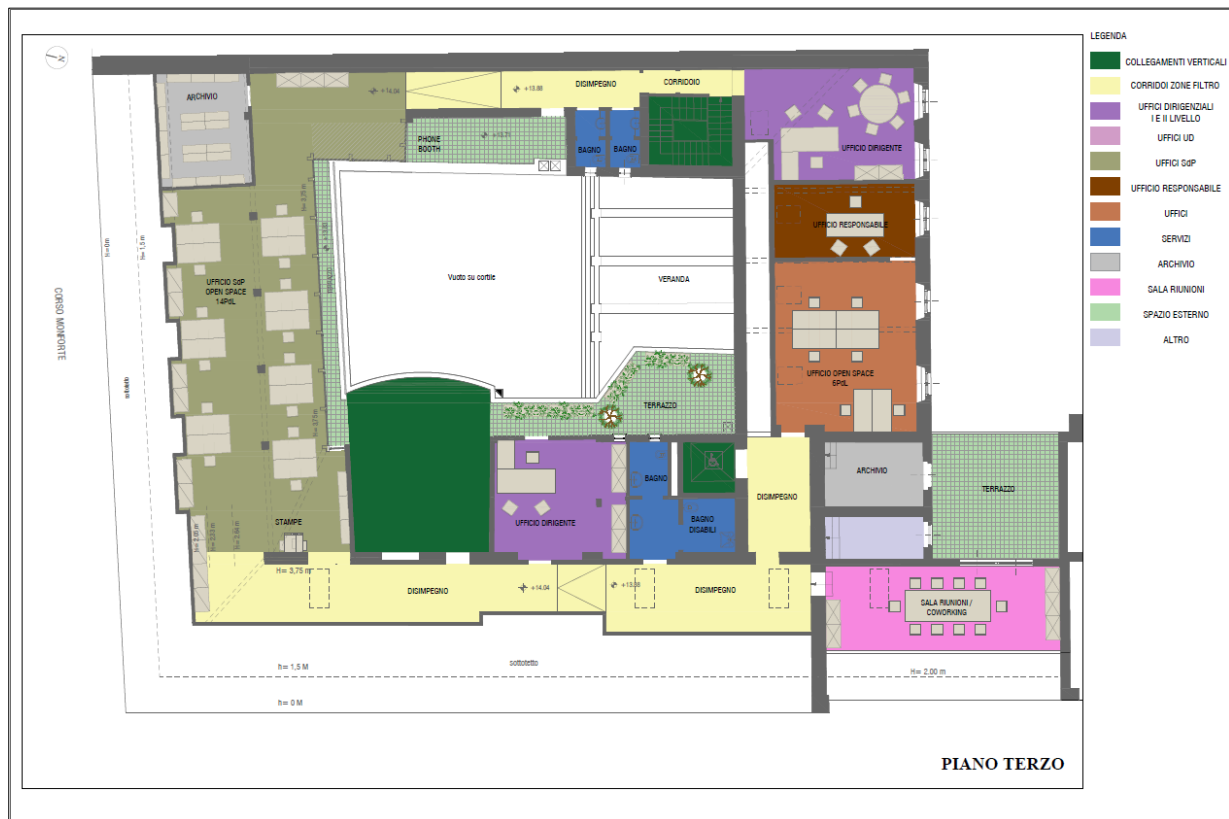
Miglioramento della qualità del benessere percepita dagli utenti tramite il ricorso alla riqualificazione degli spazi esterni.





- **Piano terzo – attività della Struttura per la Progettazione e della Direzione Regionale Lombardia**

- allestimento di postazioni fisse per i responsabili di I – II e III livello della Struttura per la Progettazione e della Direzione Regionale Lombardia;
- allestimento di postazioni utilizzabili a rotazione per il personale amministrativo delle unità organizzative della Struttura per la Progettazione e del personale amministrativo e tecnico della Direzione Regionale Lombardia mediante sistema di prenotazione da remoto;
- allestimento di locali multifunzionali dedicati alla ricezione dell'utenza esterna, alle riunioni delle unità interne ed al tempo libero.



L'affidatario, partendo da un'analisi dettagliata dello stato di fatto, attraverso ulteriori studi di approfondimento delle condizioni ambientali (aria, luce e rumore), riferite alle condizioni spaziali dell'edificio, potrà proporre soluzioni alternative a quelle riportate nei layout funzionali messi a disposizione in fase di gara per conferire alle postazioni una condizione ottimale di utilizzo per il miglioramento delle condizioni di vita delle persone durante l'orario lavorativo.

Il posizionamento delle diverse unità organizzative ed i rapporti reciproci tra gli spazi saranno oggetto di riunioni con la Stazione Appaltante al fine di approvare la migliore soluzione tra quelle prospettate dall'affidatario a valle delle proprie analisi e valutazioni sullo stato di fatto rispetto al quadro esigenziale espresso nel presente documento.

La nuova organizzazione funzionale dovrà rispondere altresì a requisiti di **flessibilità e adattabilità** secondo le nuove forme di organizzazione che l’Agenzia potrà introdurre in un futuro prossimo. Dovranno essere limitati, per quanto possibile, i vincoli strutturali ed impiantistici al fine di facilitare eventuali ridefinizioni e adattamenti degli spazi nel tempo, limitando al minimo le opere edili da effettuarsi per l’adeguamento.

L’organizzazione degli spazi collettivi (ambienti destinati al personale tecnico-amministrativo) nei quali verrà utilizzato il sistema di prenotazione della postazione da remoto, dovrà permettere un utilizzo differenziato con particolare attenzione alla possibilità di differenziare l’utilizzo degli impianti di illuminazione e condizionamento.

## **6.5 OBIETTIVI ED INDIRIZZI SULLA QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA E SULL’ACCESSIBILITÀ**

Il progetto di riqualificazione della sede della DR Lombardia dovrà essere connotato da un elevato standard di qualità ambientale interna (*IEQ – Indoor Environmental Quality*), con riferimento agli aspetti acustici, illuminotecnici, termoigrometrici e di qualità dell’aria.

Per la valutazione della IEQ, l’affidatario dovrà definire un set di parametri fisici caratteristici degli ambienti dell’edificio riferiti alla qualità dell’acustica, dell’illuminazione naturale e artificiale, della temperatura e della qualità dell’aria nella misura in cui favoriscano o meno il benessere psico-fisico del lavoratore nell’interazione tra il suo organismo e l’ambiente che lo circonda secondo i riferimenti della norma UNI EN 15251:2008 “*Criteri per la progettazione dell’ambiente interno e per la valutazione della prestazione energetica degli edifici, in relazione alla qualità dell’aria interna, all’ambiente termico, all’illuminazione e all’acustica*”

Per il raggiungimento dell’obiettivo di qualità ambientale interna, l’affidatario dovrà tenere in considerazione anche aspetti quali l’utilizzo dei colori, dei materiali e degli elementi di arredo naturali ed artificiali (cd. *progettazione biofilica*).

Particolare attenzione sarà data alla qualità dell’illuminazione naturale che dovrà essere sfruttata al massimo possibile nel posizionamento delle postazioni di lavoro al fine di garantire il massimo agio e ridurre i costi di gestione legati al consumo di energia elettrica: l’affidatario dovrà rendicontare sulle possibilità di massimo sfruttamento della luce naturale anche attraverso modifiche o innovazione degli elementi architettonici, anche verso le facciate interne ed in maniera particolare, per il piano sottotetto, dove nell’ambito delle possibilità offerte dal vincolo di tutela, l’affidatario potrà proporre un ridisegno delle facciate e degli infissi che prospettano nel cortile interno, con opportuni studi sull’irraggiamento diretto e indiretto.

Un’ulteriore importante tematica cui prestare attenzione sarà quella legata al benessere acustico interno. L’affidatario dovrà eseguire le opportune misurazioni e studi necessari a definire i valori di fondo e gli impatti acustici indotti dall’ambiente circostante. In funzione dei dati raccolti dovranno essere poste in essere le azioni progettuali finalizzate a ridurre al minimo l’impatto derivante da fattori esterni e, di conseguenza, aumentare il livello di comfort interno avvertito dai lavoratori.

In tema di accessibilità la progettazione dovrà garantire l'immediata accessibilità ai luoghi di lavoro con collegamenti verticali efficienti e funzionali per i diversamente abili, prevedendo postazioni attrezzabili in maniera specifica per diverse condizioni di disabilità con opportuna descrizione nel fascicolo del fabbricato, corredata da indicazioni per l'allestimento in caso di richiesta, in particolare per le postazioni di *co-working* da prevedersi al piano terra.

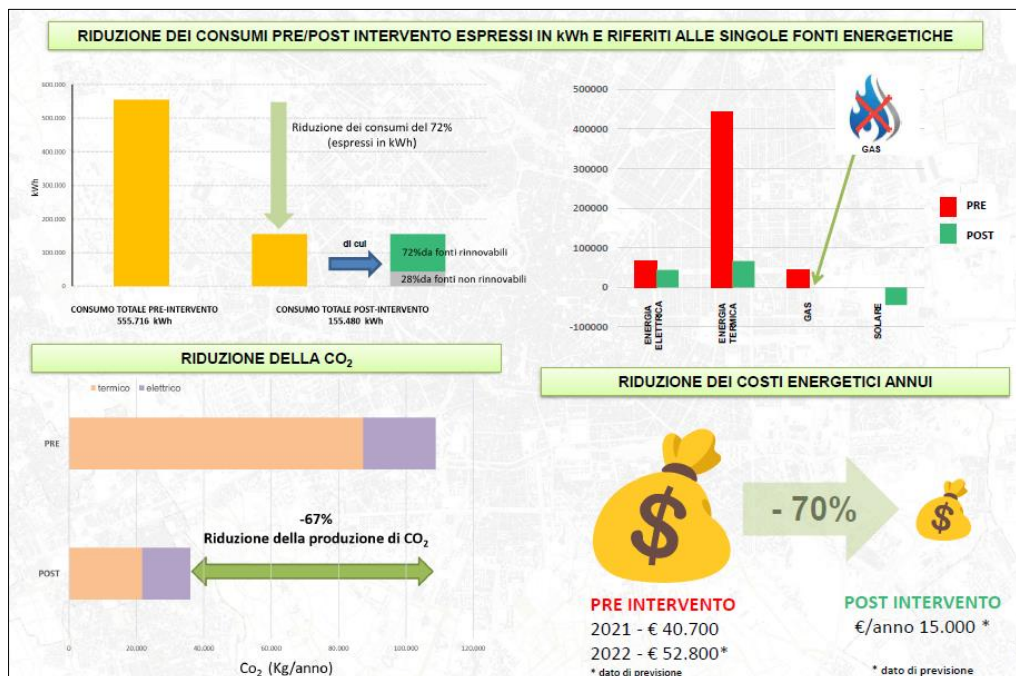
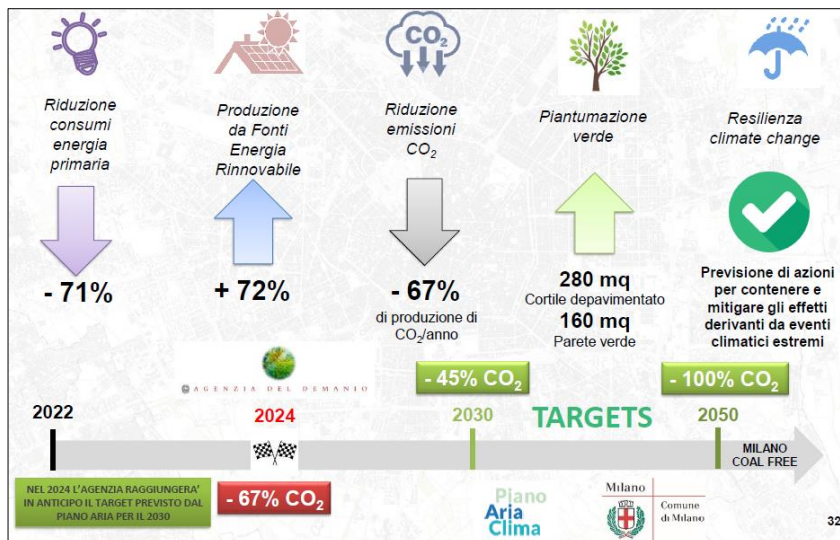
## **6.6 OBIETTIVI ED INDIRIZZI SULLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE**

Lo scopo principale dell'intero intervento disciplinato dal presente documento è quello di valorizzare l'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio attraverso azioni di riqualificazione organizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale.

L'obiettivo primario per la Stazione Appaltante è quello dell'efficientamento energetico che può essere declinato secondo i seguenti aspetti:

- a. riduzione dei consumi energetici
- b. affrancamento progressivo dalle fonti energetiche fossili a vantaggio delle fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, recupero del calore da fognatura, scambio termico in falda);
- c. riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> in coerenza con gli obiettivi del piano Aria del Comune di Milano;
- d. promozione della resilienza ai cambiamenti climatici ed agli eventi estremi attraverso la restituzione di superficie filtrante e previsione di una parete verde come contrasto al fenomeno dell'isola di calore (*progettazione climate-proof*);
- e. gestione razionale delle acque meteoriche e reflue con la loro parziale riutilizzazione;
- f. utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e valutazione preventiva del ciclo di vita dell'intero processo edilizio (*Life Cycle Assessment*);
- g. utilizzo del processo di certificazione per l'intervento secondo il protocollo di sostenibilità energetico-ambientale *Historic Building* di GBC Italia.

La sostenibilità energetica e ambientale costituisce difatti un obiettivo trasversale ed unificante rispetto a tutti gli altri enunciati nel presente capo, costituendo una linea guida per l'affidatario del servizio di progettazione. I vantaggi attesi dal progetto sono riassunti negli schemi a seguire:



L'affidatario dovrà motivare nella **relazione di sostenibilità**, che accompagnerà il PFTE, le proprie scelte progettuali in funzione degli obiettivi di sostenibilità enunciati dal presente documento ed il livello di raggiungimento atteso per ciascuno di essi, trattando in particolare, attraverso diverse *analisi costi-benefici* i diversi scenari configurabili attraverso una serie di scelte progettuali possibili di modo che quelle operate nel progetto siano quelle che permettono un elevato grado di sostenibilità ed efficienza.

### 6.7 OBIETTIVI ED INDIRIZZI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA

La progettazione impiantistica sarà condotta nel rispetto dei criteri di sostenibilità ed efficienza tenendo conto dei risultati attesi e dichiarati nel presente documento, riassumibili nello schema grafico sotto riportato:

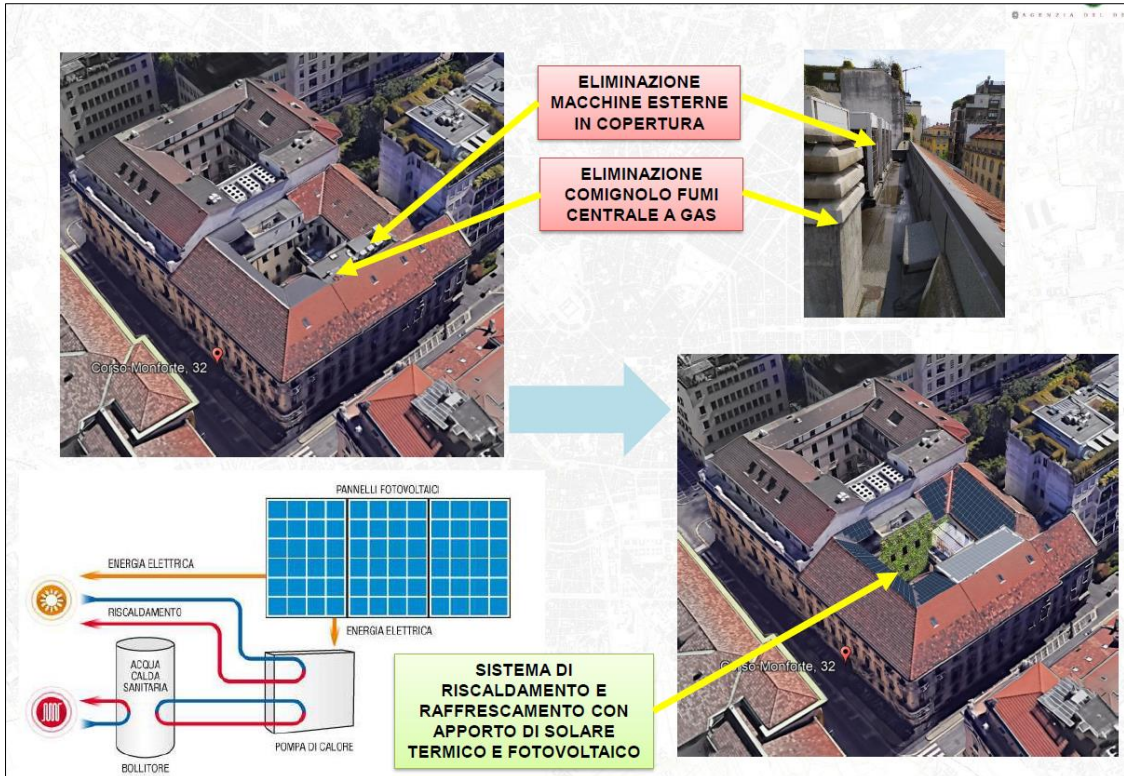


La dotazione impiantistica dovrà essere tale da garantire requisiti di comfort negli ambienti in funzione delle differenti destinazioni d'uso, ed in generale, tutte le scelte impiantistiche dovranno essere finalizzate a garantire la minimizzazione dei consumi energetici, nonché la massimizzazione dello sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili.

La Stazione Appaltante intende raggiungere l'obiettivo di neutralità energetica attraverso l'affrancamento dalle fonti energetiche fossili: già la diagnosi di sostenibilità del 2013 isolava numerosi punti critici relativi all'impiantistica, ed in particolare per quello di climatizzazione la gestione non ottimale ed il differente rendimento per le due differenti zone analizzate, il tutto aggravato dalla mancanza di un sistema di gestione automatizzata dei parametri di illuminazione e climatizzazione.

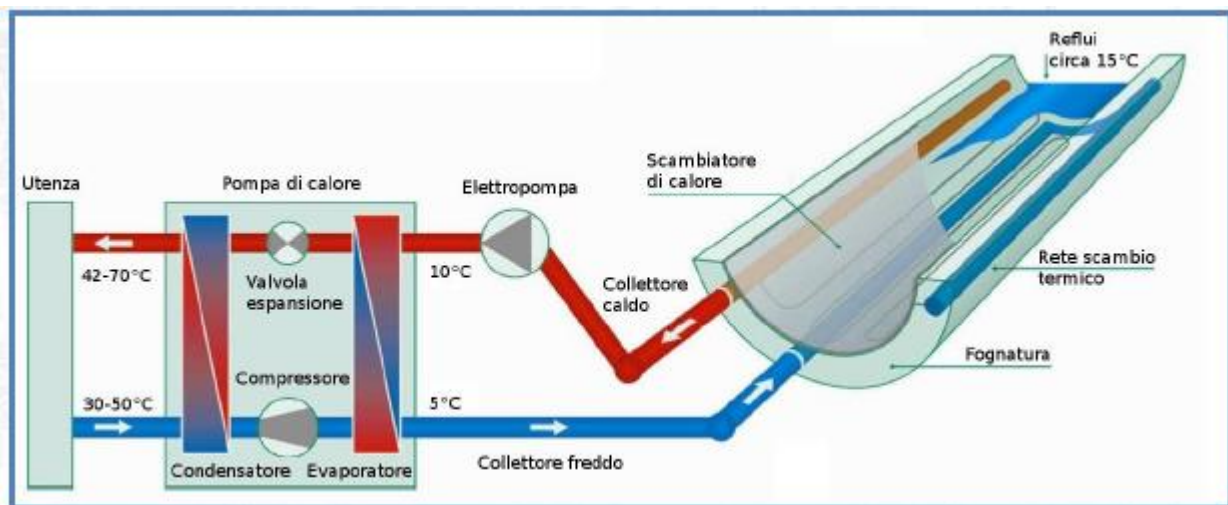
Per quanto attiene al **sistema di riscaldamento/raffrescamento** il progetto dovrà orientarsi verso un'unica centrale di generazione, alimentata elettricamente nella quale sia previsto il preponderante contributo di **fonti energetiche rinnovabili (FER)**, attraverso l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.



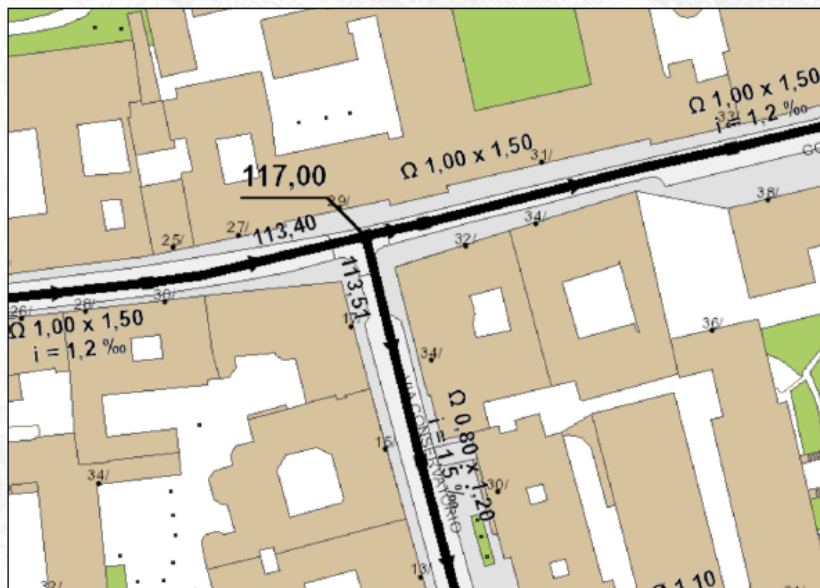


Una grande novità sarà rappresentata dalla possibilità di ricorrere per l'impianto di climatizzazione allo **scambio di calore in fognatura**, frutto di una convenzione che la Stazione Appaltante intende stipulare con Metropolitana Milanese spa, società che per conto del Comune di Milano gestisce il sistema della pubblica fognatura.

Il vantaggio primario è rappresentato dalla presenza di un importante condotto fognario al di sotto della quota stradale del Corso Monforte, che secondo il gestore offre flussi e temperature ideali all'applicazione del sistema, permettendo la captazione del calore durante il periodo invernale e la cessione durante il periodo estivo, attraverso uno scambiatore di calore posizionato nel collettore fognario pubblico secondo lo schema sotto riportato:



## Recupero di Calore dalle Acque Fognarie



Il sistema di scambio di calore in fognatura è integrabile con altre fonti energetiche alternative a quelle tradizionali con le quali può costituire una efficiente sinergia che permetterà quindi di poter eliminare l'attuale fornitura di gas metano.

Un ulteriore obiettivo che la Stazione Appaltante richiede per la progettazione impiantistica è quello della migliore integrazione della rete di distribuzione interna rispetto alle differenze architettoniche e spaziali esistenti tra i quattro livelli fuori terra di cui si compone l'immobile di Corso Monforte.

Il piano terra ed il primo piano appartenenti al corpo di fabbrica coincidente con la preesistenza settecentesca, difatti, presentano locali e ufficio e spazi connettivi fortemente condizionati dalla loro natura di ambienti storici, con una pianta essenzialmente *bloccata* dai setti murari principali ed un'altezza considerevole caratterizzata dalla presenza delle volte decorate, mentre gli ambienti interni al corpo di fabbrica che definisce il prospetto sud del cortile principale *in addizione postuma*, non presentano elementi di pregio architettonico particolare (pavimenti e soffitti) e sono stati suddivisi con tramezzature leggere.

Il secondo piano, che ha una struttura architettonica più omogenea, presenta unicamente il vincolo rappresentato dai muri portanti perimetrali e di spina che definiscono grandi ambienti, suddivisi da tramezzature leggere: rispetto ai piani inferiori l'altezza dei locali è contenuta e non sono presenti elementi di particolare pregio architettonico.

Il piano sottotetto presenta una parte storica (corrispondente alla parte interna del fabbricato rispetto alla viabilità esterna) caratterizzata da grosse capriate lignee con un tetto di tipo tradizionale ed una parte oggetto dell'intervento di recupero del 2015 che presenta una parte del tetto in legno ed una parte in lamiera curva coibentata.

Queste differenze tipologiche e morfologiche dovranno essere analizzate in maniera critica così da addivenire a soluzioni impiantistiche che pur differenziate nella tipologia possano ricondursi ad un unico principio di funzionamento e di controllo, come schematizzato nella figura sottostante:



Gli **impianti elettrici e speciali**, compreso quello di illuminazione, seguiranno una medesima logica improntata all’efficienza di gestione ed alla sostenibilità secondo gli obiettivi trasversali enunciati nel presente documento ed avranno una concezione unitaria improntata alla flessibilità ed alla differenziabilità in diverse zone a seconda degli utilizzi dinamici.

Gli impianti per la distribuzione dell’energia elettrica e degli impianti speciali, quali trasmissione dati, controllo accessi, TVCC, impianti di sicurezza, rilevazione e allarme incendio dovranno avere una concezione integrata nei sistemi di **Sustainable building**.

La progettazione di questi impianti, quindi, oltre a rispettare le prescrizioni delle norme tecniche vigenti, dovrà tenere conto dei requisiti funzionali e gestionali che la Stazione Appaltante intende adottare per l’edificio, dei protocolli generali e particolari che dovranno essere applicati e delle relazioni che si creeranno tra i diversi impianti in modo da garantire il controllo più articolato e flessibile dei parametri ambientali e di utilizzo del fabbricato, considerando quale obiettivo finale il livello di informatizzazione auspicato al successivo §6.8.



Per l'**impianto idrico** e di scarico dovranno essere previsti meccanismi per la riduzione dei consumi e per il maggior riutilizzo possibile delle acque meteoriche e di quelle di scarico dei servizi igienici.

Per garantire il soddisfacimento dei requisiti di benessere dell'utenza, dovrà essere previsto un **impianto di aria primaria**, opportunamente misurata, controllata e filtrata, a servizio di tutti i locali in cui è prevista la presenza stabile di persone, anche se dotati di idonee finestrate: il sistema di controllo BMS, che gestirà l'impianto di climatizzazione dell'edificio, permetterà la modifica locale dello stato nel momento in cui le finestre risultassero aperte.

L'aria immessa dovrà subire anche un trattamento di riscaldamento/raffreddamento che garantisca il mantenimento di condizioni ottimali all'interno dell'edificio e tutto il calore dell'aria trattata dovrà essere recuperato prima dell'espulsione all'esterno, compresi i volumi dell'impianto di estrazione dell'aria nei servizi igienici.

## **6.8 OBIETTIVI ED INDIRIZZI IN MATERIA DI *DIGITAL TWIN***

Un ulteriore obiettivo trasversale che la Stazione Appaltante intende perseguire in chiave di sostenibilità, contenimento dei consumi ed efficienza energetica nella progettazione disciplinata dal presente documento, è quello del monitoraggio e della gestione efficiente dei parametri ambientali ed energetici attraverso un sistema di soluzioni BACS (*Building automation and control system*) riferibili al *Sustainable Building*.

L'affidatario, pertanto, una volta che avrà identificato le caratteristiche energetiche dell'edificio, descriverà lo stato attuale degli ambienti presenti e gli scenari d'uso, arrivando poi a definire le possibili funzionalità implementabili al suo interno in grado di produrre benefici in termini di benessere degli occupanti ed efficienza del *facility management*, in chiave di ottimizzazione delle risorse e di impatto sull'ambiente.

La Stazione Appaltante ritiene di assegnare una priorità alle seguenti tematiche all'interno delle previsioni dei sistemi di *Sustainable Building*:

1. riscaldamento e condizionamento dell'aria
2. controllo dell'illuminazione
3. controllo della qualità dell'aria e del rumore
4. rilevazione dei fumi
5. monitoraggio delle presenze
6. monitoraggio dei consumi elettrici e idrici
7. monitoraggio della produzione di carta stampata
8. rilevazione dello stato di occupazione delle sale riunioni
9. prenotazione postazioni in open space e sale riunioni
10. controllo accessi

11. monitoraggio dell'energia prodotta da fonti rinnovabili
12. consultazione dello stato dello stabile.

Sulla base delle esigenze sopra elencate, l'affidatario dovrà delineare le caratteristiche tecniche e tecnologiche dello *Smart Building*, partendo dall'architettura di alto livello hardware e software per passare poi all'identificazione delle tecnologie operanti nei vari layer del sistema BACS e BMS (*building Management System*) in grado di soddisfare le funzionalità richieste (precedenti punti da 1 a 12).

Il sistema BACS/BMS dovrà soddisfare i requisiti di sicurezza e connettività stabiliti dall'Agenzia del Demanio nel documento *D2 – Linee guida sviluppo soluzioni di Sustainable Building* che saranno messe a disposizione dell'affidatario prima della partenza del servizio.

## **6.9 OBIETTIVI ED INDIRIZZI SULLA SICUREZZE E SULLA GESTIONE EFFICIENTE DEL CANTIERE**

La progettazione dell'intervento di riqualificazione energetica interessa un fabbricato storico in posizione centrale rispetto alla città di Milano ed utilizzato dall'Agenzia del Demanio quale sede della Direzione Regionale della Lombardia: un ruolo centrale è rivestito dalla **progettazione del cantiere** che dovrà garantire la continuità dell'esercizio delle attività della Direzione Regionale.

Ferma restando la possibilità dell'affidatario di proporre soluzioni efficienti e sostenibili per la cantierizzazione dell'intervento, la Stazione Appaltante espone quale indirizzo per la gestione ottimale dell'intervento, la parzializzazione dell'intervento per **cantieri alternati** che potranno avere estensione verticale (per blocchi edilizi cielo-terra) oppure orizzontale (per piano o parte di piano), con la possibilità di utilizzazione dei locali del sottotetto, attualmente liberi ed inutilizzati, per ospitare le attività ospitate all'interno di locali oggetto di intervento.

I piani attuativi degli indirizzi di sicurezza dovranno rispondere ai criteri CAM per le attività di cantiere, oltre che prevedere tutte le azioni di mitigazione degli effetti prodotti dal cantiere verso l'esterno (produzione di rumori, produzione di polveri, ingresso ed uscita di mezzi di cantiere, aree per lo stoccaggio dei materiali, produzione rifiuti etc.) in accordo anche con i crediti del protocollo di sostenibilità adottato.

La sostenibilità e l'efficienza del cantiere dovranno essere rendicontate anche per la parte riguardante i costi sia diretti che indiretti, compresi quelli per la deviazione temporanea degli impianti atti a garantire la continuità del funzionamento della sede della Direzione Regionale.

## **6.10 LIMITI FINANZIARI DELL'INTERVENTO E POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO**

L'intervento di riqualificazione della sede della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio è garantito da un finanziamento basato su una previsione economica riportata al precedente §2.3 legata a valutazioni di tipo qualitativo.

Le parzializzazioni secondo le categorie di intervento (E.22-S.03-IA.01-IA.02-IA.04) rispondono ad una suddivisione effettuata sulla base di interventi simili e della letteratura tecnica e non corrispondono in nessun modo a soluzioni progettuali: l'affidatario è pertanto libero di operare all'interno della cifra netta definita per i lavori pari ad **€ 4.679.541,17**.

Qualora i valori economici risultanti dal PFTE dovessero superare il limite finanziario assegnato, l'affidatario dovrà predisporre una relazione dettagliata sulle scelte progettuali e le soluzioni tecniche adottate che abbiano superato per la loro natura un carattere di *ordinarietà* di costi.

In tal caso, la Stazione Appaltante valuterà le azioni opportune anche sulla base di un'analisi costi-benefici che l'affidatario redigerà rispetto ad un numero congruo di soluzioni possibili con l'esplicitazione dei diversi impatti economici e dei benefici attesi rispetto a ciascuna di esse.

La Stazione Appaltante, di propria iniziativa e nell'ambito delle possibilità offerte dall'art.120 del Codice, potrà modificare il contratto di appalto in corso di esecuzione introducendo ulteriori elementi che dovessero rendersi necessari per raggiungere un risultato maggiormente vantaggioso in termini di performances impiantistiche e di soluzioni architettoniche innovative e di ritorno di immagine nel campo della gestione sostenibile e digitale degli immobili in uso alla Pubblica Amministrazione.

## **7. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA CON INDAGINI PROPEDEUTICHE**

Il Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) costituisce il primo livello dello sviluppo progettuale richiesto all'affidatario del servizio da svolgersi sulla base delle indicazioni espresse dalla Stazione Appaltante nel presente DIP (§6 *Obiettivi e indirizzi del progetto*) sulla base dell'avvenuta e completa valutazione dello stato di fatto dell'immobile, basata sulle indagini già acquisite dalla Stazione Appaltante e messe a disposizione tanto in sede di procedura di gara (in forma di estratti sintetici per la valutazione d'insieme del servizio) quanto in fase di avvio della prestazione.

L'affidatario, inoltre, sulla base degli approfondimenti da lui stesso proposti in sede di gara per l'accesso alle relative premialità, eseguirà ulteriori analisi e valutazioni che potranno meglio integrare ed aggiornare quelle già prodotte da altri operatori economici ed acquisite in passato dalla Stazione Appaltante.

Una volta riordinato e costituito un *corpus* unitario di informazioni multidisciplinari, l'affidatario procederà alla messa a punto della propria proposta progettuale.

### **7.1 REVISIONE CRITICA DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ ACQUISITA DALLA STAZIONE APPALTANTE**

La Stazione Appaltante, per l'esecuzione del servizio affidato con il presente documento, rende disponibile per l'affidatario tutta la documentazione presente agli atti indicata nel



precedente §2.5 riguardante studi preliminari, progetti e documentazione varia riguardanti l'immobile.

Prima dell'avvio del servizio verrà altresì reso disponibile per l'affidatario il modello BIM dell'edificio, comprensivo delle nuvole di punti utilizzate per l'acquisizione e la restituzione dei dati metrici che la Stazione Appaltante avrà precedentemente acquisito e verificato.

All'affidatario è richiesta una preventiva ricognizione del materiale reso disponibile per una valutazione critica che dovrà trovare sintesi in un'apposita **relazione preliminare** da condividere con l'ufficio del RUP nella quale saranno riportate:

- la descrizione del materiale analizzato;
- le informazioni che l'affidatario ritiene utili ai propri indirizzi e che intende acquisire nel PFTE;
- le eventuali criticità o carenze della documentazione o gli aspetti che necessitano di un maggiore approfondimento finalizzato al miglior risultato e livello di qualità della progettazione rispetto agli obiettivi del presente documento;
- l'analisi del livello informativo del modello BIM fornito dalla Stazione Appaltante.

## **7.2 INDAGINI DI APPROFONDIMENTO, MESSA A PUNTO DEL MODELLO ENERGETICO DELLO STATO ATTUALE E AGGIORNAMENTO DELLA DIAGNOSI ENERGETICA**

Trattandosi di un intervento specificamente mirato alla sostenibilità energetica ed ambientale ed alla riqualificazione impiantistica dell'edificio della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, ai fini dell'attribuzione delle premialità in sede di gara, la Stazione Appaltante ha richiesto ai concorrenti la proposizione di diversi tipi di indagine di approfondimento che possano permettere di completare un quadro di analisi e conoscenze di tipo generale fin qui acquisite e permettere lo sviluppo di ipotesi progettuali maggiormente attinenti e mirate a cogliere gli obiettivi enunciati dal presente DIP.

In particolare, ai concorrenti è stato richiesto di proporre, in sede di offerta tecnica migliorativa, alcuni approfondimenti sulle seguenti tematiche:

- Storia del fabbricato e sua evoluzione costruttiva, con particolare riferimento alla *storia impiantistica*;
- Indagini conoscitive avanzate energetiche, secondo quanto previsto dal credito 1.1 del Protocollo di certificazione *Historic Building* di GBC Italia;
- Indagini e monitoraggi sulle condizioni ambientali attuali dell'edificio (aria-rumore-illuminazione) e su quelle di utilizzazione.

L'affidatario, in questa fase, andrà a predisporre un **piano indagini di approfondimento** coerente a quanto riportato e dichiarato nella propria offerta tecnica che sarà sottoposto all'ufficio del RUP per la relativa approvazione.

In un'ottica di confronto collaborativo tra Stazione Appaltante e affidatario del servizio, potranno essere definite in questa sede, o in momenti successivi delle ulteriori analisi e indagini che siano espressamente finalizzate alla verifica di aspetti particolari e specialistici della progettazione, a corredo di scelte progettuali maggiormente calzanti rispetto agli obiettivi enunciati dal DIP.

Il costo di dette indagini aggiuntive sarà a carico della Stazione Appaltante laddove le stesse siano indubbiamente diverse ed innovative rispetto a quelle dichiarate dal concorrente in sede di offerta tecnica.

Ad esito delle indagini di approfondimento indicate in precedenza, l'aggiudicatario dovrà aggiornare la relazione di diagnosi energetica, acquisita dall'Agenzia del Demanio nel 2013, allo scopo di fornire un'adeguata conoscenza del consumo energetico dell'edificio, individuandone e quantificandone le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici.

L'Aggiudicatario dovrà produrre i seguenti documenti, come meglio riportati di seguito:

- Relazione Diagnosi Energetica comprensivo dell'allegato denominato "Scenario di efficientamento energetico";
- Attestato di prestazione Energetica (APE).

Il documento dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

- caratterizzazione del sistema: acquisizione dei dati climatici e di localizzazione del Bene (dati climatici della località, dati relativi all'ubicazione del Bene, ecc.), profilo di utilizzo e carichi energetici dei singoli Fabbricati.
- definizione delle condizioni di comfort richieste;
- caratterizzazione dell'involucro edilizio: l'Aggiudicatario dovrà raccogliere tutte le informazioni necessarie per identificare le caratteristiche termoigrometriche dei componenti costituenti l'involucro edilizio. Ai fini della corretta caratterizzazione dell'involucro, relativamente allo stato di fatto, dovranno essere rilevati, tramite misure e verifiche dirette, tutti i parametri dimensionali, geometrici e termo-fisici dei componenti opachi e trasparenti (strutture disperdenti);
- analisi e caratterizzazione dei sistemi impiantistici presenti;
- rilievo dei consumi: andranno reperiti e attentamente analizzati i dati di consumo del combustibile adoperato per il riscaldamento e quello dell'energia elettrica utilizzata direttamente o per gli ausiliari di sistema;
- raccolta dei dati di input al calcolo caratterizzanti lo stato di fatto;
- confronto con i consumi reali;
- individuazione di appropriate tecnologie e interventi *energy-saving* (interventi di incremento dell'efficienza energetica dell'edificio) e valutazione della fattibilità tecnico-economica;
- la soluzione più adeguata all'involucro (superfici opache / trasparenti) e i consumi energetici relativi alla soluzione;
- la soluzione impiantistica più appropriata al caso specifico fra una serie di soluzioni alternative;

- i consumi energetici dell'eventuale nuovo impianto e/o tecnologie a risparmio energetico;
- il risparmio energetico ottenibile rispetto alla situazione precedente l'intervento;
- il sistema di tariffazione;
- i costi di realizzazione e di gestione dell'eventuale nuovo impianto;
- valutazione del tempo di ritorno economico semplice dell'investimento;
- i tempi previsti per l'avvio ed il completamento dell'intervento.

Sulla base dei risultati delle analisi condotte, individuati i principali interventi migliorativi per la riqualificazione energetica dell'edificio, dovrà essere prodotta una relazione illustrativa contenente un approfondimento progettuale dello scenario ritenuto maggiormente idoneo al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e comfort termoigrometrico, che comprenda:

- la sintesi schematica dei dati anagrafici relativi ad ogni bene/fabbricato/pertinenza, delle informazioni relative ad involucro ed impianti, della fornitura energetica e del consumo elettrico e termico
- l'individuazione di tutti gli interventi ricompresi nello scenario di efficientamento energetico, riportante:
  - Tipologia dell'intervento proposto, ivi incluse le caratteristiche della componentistica essenziale a e delle opere strettamente connesse alla sua realizzazione;
  - Caratteristiche tecniche dell'intervento, con particolare riguardo al risparmio energetico realizzabile, specificando i parametri di calcolo adottati e i sistemi di misura previsti per la quantificazione dei risparmi ex post;
- valutazione economica dell'intervento proposto;
- valutazione del tempo di ritorno economico semplice dell'investimento.

Oltre alla relazione di diagnosi energetica l'Aggiudicatario dovrà produrre per ogni sistema "Edificio/impianto", anche l'Attestato di Prestazione Energetica pre e post intervento.

### 7.3 ANALISI COSTI-BENEFICI E PROPOSTE DI INTERVENTO

Una volta completata l'acquisizione delle conoscenze sullo stato di fatto ed aver messo a punto il modello energetico del fabbricato *as is*, l'affidatario procederà, partendo dall'analisi degli obiettivi dichiarati dalla Stazione Appaltante nel presente documento, alla definizione delle strategie di progetto più opportune, nelle quali, con l'ausilio di opportune analisi costi-benefici, proporrà una serie di scenari che riguardino tanto aspetti ambientali, funzionali e tecnico-impiantistici con la relativa dimensione economica.

Laddove in sede di gara abbia dichiarato di voler eseguire una **simulazione energetica in regime dinamico** dell'intero edificio (secondo i dettami del credito 1 *Ottimizzazione delle prestazioni energetiche* della sezione *Energia e Atmosfera* del Protocollo di certificazione *Historic Building* di GBC Italia), l'affidatario dovrà rendicontare ciascuno degli scenari proposti attraverso le risultanze generate dalla simulazione in regime dinamico così da permettere alla Stazione Appaltante una prima valutazione in merito alle scelte progettuali in funzione dei costi da sostenere.

Qualora l'affidatario non abbia optato per l'esecuzione della simulazione in regime dinamico, sarà onere dello stesso la dimostrazione di convenienza degli scenari proposti.

#### **7.4 PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

Il PFTE costituirà la fase di sintesi degli scenari descritti al punto precedente e sarà preceduto da una determinazione della Stazione Appaltante circa la soluzione ritenuta più confacente e conveniente rispetto agli obiettivi dichiarati.

Il progetto dovrà essere redatto e presentato nel rispetto di quanto riportato nell'allegato I.7 del Codice degli Appalti vigente, alla sezione II (artt. Da 6 a 19).

Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

- a. relazione generale;
- b. relazione tecnica, corredata dai rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici acquisiti sia in servizi precedentemente affidati dalla Stazione Appaltante che nel presente servizio;
- c. studio di impatto acustico che, sulla base delle misurazioni strumentali eseguite con le indagini di approfondimento di cui al §7.2, permetta di individuare le soluzioni più idonee a migliorare il benessere acustico interno;
- d. relazione di sostenibilità dell'opera secondo i contenuti di cui all'art. 11 dell'allegato I.7 al Codice degli Appalti, con specifica rendicontazione per i seguenti aspetti:
  1. applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (DM 256/2022)
  2. protocollo di sostenibilità energetica e ambientale *Historic Building* di GBC Italia;
  3. livello di soddisfacimento dei criteri ESG dell'Agenzia del Demanio dichiarati in sede di gara;
- e. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- f. modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- g. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- h. computo estimativo dell'opera;
- i. quadro economico di progetto;
- j. piano economico e finanziario di massima, per gli aspetti legati ai seguenti aspetti:
  1. ricavi dalle postazioni di *co-working* aperte all'utenza esterna;
  2. ricavi generati dalla concessione del servizio di caffetteria-bar al piano terra;

3. ricavi generati dalla concessione in uso della *sala delle colonne* per iniziative esterne all’Agenzia del Demanio;
  4. ricavi/risparmi generati dall’adesione a programmi di risparmio energetico di livello comunitario e nazionale (come ad esempio REPowerEU).
- k. cronoprogramma;
- l. 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, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- m. capitolato informativo nei casi previsti dall’articolo 43 del codice. Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
- n. piano preliminare di manutenzione dell’opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- o. piano preliminare di monitoraggio con soluzioni BACS e BMS nell’ambito degli obiettivi di *Sustainable Building* con i relativi costi;

## **8. PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

Il Progetto Esecutivo (PE), redatto in conformità al precedente livello del PFTE costituirà la fase di ingegnerizzazione di dettaglio dei lavori da realizzare, il relativo costo previsto con indicazione delle coperture finanziarie e cronoprogramma coerente con quello del PFTE.

Ogni elemento del progetto esecutivo deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell’opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell’opera stessa.

Il progetto esecutivo sarà redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate in sede di conferenza dei servizi ed in particolar modo di quelle espresse dall’organo preposto alla tutela culturale (SABAP per la città Metropolitana di Milano).

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto e presentato nel rispetto di quanto riportato nell’allegato I.7 del Codice degli Appalti vigente, alla sezione III (artt. da 22 a 32).

Il progetto esecutivo conterrà la definizione finale di tutte le lavorazioni e, pertanto, descrive compiutamente e in ogni particolare architettonico, strutturale e impiantistico, l’intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamento, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie.

Il progetto esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell’intervento, è composto almeno dai seguenti documenti:

- a. relazione generale;
- b. relazioni specialistiche;
- c. elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti;
- d. calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f. aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g. quadro di incidenza della manodopera;
- h. cronoprogramma;
- i. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- j. computo metrico estimativo e quadro economico;
- k. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- l. relazione tecnica ed elaborati relativi all'ottemperamento, nella fase del progetto esecutivo, rispetto ai seguenti indicatori di sostenibilità energetica e ambientale:
  - 1. Criteri Ambientali Minimi (DM 256/2022)
  - 2. protocollo di sostenibilità energetica e ambientale *Historic Building* di GBC Italia;
  - 3. criteri ESG dell'Agenzia del Demanio dichiarati in sede di gara;
- m. fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

## **9. PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO**

Il Piano di sicurezza e coordinamento (PSC), redatto ai sensi D.lgs. 81/2008 ss.mm. e ii., dovrà organizzare e coordinare le attività lavorative in maniera tale da prevenire e minimizzare i rischi ad esse correlate per la salute e la sicurezza di tutti gli addetti ai lavori.

La redazione del piano comporta la valutazione dei rischi che saranno presenti nelle aree di cantiere e la conseguente individuazione delle misure, degli apprestamenti e dei dispositivi di protezione necessari per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori.

Il Piano di Sicurezza sarà integrato con le indicazioni del CSP sulla gestione del personale, sulla gestione delle emergenze, e conterrà le schede relative alle misure preventive e protettive relative alle attività di demolizione, nonché da un cronoprogramma che indicherà i tempi di esecuzione delle singole lavorazioni ed individuerà eventuali interferenze lavorative.



Il CSP effettuerà l'analisi delle interferenze tra le lavorazioni, anche quando queste saranno dovute alle lavorazioni di una stessa impresa esecutrice o alla presenza di lavoratori autonomi.

In riferimento alle interferenze tra le lavorazioni, il PSC conterrà le prescrizioni operative per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti e le modalità di verifica del rispetto di tali prescrizioni; nel caso in cui permarranno rischi di interferenza, verranno indicate le misure preventive e protettive ed i dispositivi di protezione individuale, atti a ridurre al minimo tali rischi.

Il piano dovrà contenere schede grafiche indicanti l'organizzazione logistica del cantiere con particolare riferimento alla viabilità di cantiere e alla individuazione degli accessi alle diverse fasi dei lavori, dalle demolizioni, agli scavi, alla posa in opere delle strutture e delle opere di impiantistica e di finitura.

I contenuti minimi che il PSC sono quelli definiti all'allegato XV del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm. e ii., al quale si rinvia per il dettaglio degli stessi.

Il PSC dovrà recepire anche gli indirizzi espressi per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale GBC-HB.

Il PSC costituirà parte integrante del contratto di appalto dei lavori e dovrà essere inserito nella documentazione della gara per l'affidamento degli stessi.

Il PSC, in conformità con il punto 4 dell'Allegato XV del D.lgs. n. 81/2008, conterrà il calcolo dei costi della sicurezza che dovranno ricomprendere:

- i costi degli apprestamenti previsti nel PSC;
- i costi delle misure preventive e protettive e dei dispositivi di protezione individuale eventualmente previsti nel PSC per lavorazioni interferenti;
- i costi degli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche, degli impianti antincendio, degli impianti di evacuazione fumi;
- i costi dei mezzi e servizi di protezione collettiva e individuale;
- i costi per lo sfasamento spaziale e temporale delle lavorazioni interferenti.

La stima dei costi della sicurezza dovrà essere congrua, analitica per voci singole a corpo e/o a misura e dovrà essere riferita ad elenchi prezzi standard o specializzati, oppure basata su prezziari o listini ufficiali vigenti nella Regione Lombardia.

Nel caso di voci specifiche non presenti sui prezziari si farà riferimento ad analisi costi complete e desunte da indagini di mercato.

Si evidenzia che è aspettativa della Stazione Appaltante che le tematiche di cui sopra possano essere affrontate attraverso l'applicazione di un processo di gestione informativa BIM al fine di ricreare il cosiddetto "cantiere virtuale" in cui poter verificare e risolvere le probabili criticità intrinseche ed estrinseche al cantiere, i possibili rischi dovuti alle interferenze lavorative e all'organizzazione delle fasi di costruzione dell'opera, nonché

analizzare tutte le potenziali problematiche che possano produrre diseconomie sia sul piano economico e sia su quello temporale.

Il modello virtuale BIM sarà utilizzato per simulare situazioni di emergenza e scenari operativi così da studiare sin dalla fase di progettazione l'organizzazione delle lavorazioni, delle maestranze, e delle tempistiche relative alla fornitura di materiali e macchinari oltreché il loro corretto uso.

L'utilizzo del modello digitale potrà anche essere utilizzato in fase esecutiva dei lavori come strumento didattico e formativo per le maestranze che operano in cantiere offrendo così la possibilità di visualizzare ex ante all'interno del progetto le diverse lavorazioni che andranno a realizzare, in modo da ricevere istruzioni specifiche e dettagliate per operare in sicurezza.

## PARTE II – INDICAZIONI AMMINISTRATIVE

### SEZIONE 1 – IMPORTO DEL SERVIZIO E PAGAMENTO DELLE PRESTAZIONI

#### 10. STIMA DEL CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO

L'onorario a base di gara è stato determinato sulla base del DM 17.06.2016 come integrato dall'allegato I.13 al D.lgs. 36/2023, applicando al valore presunto delle opere (V) i coefficienti delle prestazioni desunte dalla tabella Z2, sulla base delle categorie (id) ed il relativo grado di complessità desunte dalla tabella Z1, entrambe allegatae al citato Decreto.

Per ciascuna delle categorie (ID) sono state selezionate le voci relative alle singole prestazioni richieste, coincidenti o assimilabili con le attività richieste dal Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP.

Nel precedente §2.3 *Dimensione economica dell'intervento* sono riportati i due valori di riferimento (V) assunti per la stima delle prestazioni del presente appalto che possono riguardare aspetti riferibili al valore di ricostruzione (prescindendo quindi dall'importo dei lavori previsti) e quelli propri dell'intervento.

Nell'allegato al Capitolato Tecnico-Prestazionale (**all.4.2**), denominato *Determinazione del corrispettivo dei servizi da affidare*, sono riportati i calcoli per la determinazione dell'onorario sulla base delle categorie (ID) e del relativo grado di complessità, con l'aggiunta delle spese generali.

I singoli servizi saranno poi dettagliatamente descritti e disciplinati nei successivi paragrafi e negli allegati capitolati BIM.

**Tabella n. 1 – Prestazioni oggetto del servizio, qualificazione ed importo**

	<b>Prestazione</b>	<b>Importo</b>	<b>Rif. calcolo</b>
1	<b><i>Analisi di approfondimento finalizzate al PFTE</i></b>	63.345,61 €	<i>DM 17/06/2016 (v. doc. allegato 4.2)</i>
2	<b><i>PFTE</i></b>	229.778,62 €	<i>DM 17/06/2016 (v. doc. allegato 4.2)</i>
3	<b><i>Progettazione esecutiva</i></b>	146.146,96 €	<i>DM 17/06/2016 (v. doc. allegato 4.2)</i>
4	<b><i>Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione</i></b>	76.205,69 €	<i>DM 17/06/2016 (v. doc. allegato 4.2)</i>
<b>Totale Complessivo</b>		<b>515.476,88 €</b>	

L'importo a base di gara è di **515.476,88 euro** al netto di oneri previdenziali, Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo deve ritenersi remunerativo di tutte le prestazioni richieste dai documenti di gara nonché delle ulteriori prestazioni aggiuntive dichiarate dal concorrente Affidatario come migliorative dell'offerta.

L'importo si intende fisso e invariabile per tutta la durata del contratto; non sarà pertanto riconosciuta alcuna maggiorazione dello stesso né abbuono in caso di aumento di costi derivante da qualsivoglia ragione al di fuori delle modifiche consentite e regolate nei successivi paragrafi.

## **11. DISCIPLINA DEI PAGAMENTI**

Il pagamento di ogni corrispettivo da parte della Stazione Appaltante è sempre effettuato previa verifica della regolarità contributiva attestata dal DURC o altro documento equipollente e al netto di eventuali penali comminate ai sensi del successivo §0.

Le fatture, intestate all'Agenzia del Demanio (CF: 06340981007) e corredate dal codice IPA, dovranno essere emesse e trasmesse in formato elettronico attraverso il Sistema di interscambio (SDI), secondo quanto previsto dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55, riportando le informazioni ivi indicate e quelle ulteriori che verranno comunicate dal RUP preventivamente all'emissione della fattura.

Ai fini del pagamento, l'Agenzia del Demanio effettuerà le verifiche di cui all'art. 48-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e ss.mm.ii., secondo le modalità previste dal D.M. 18 gennaio 2008, n. 40.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, al fine di garantire le suddette verifiche, ciascun componente del raggruppamento dovrà emettere fattura nei confronti dell'Agenzia per le prestazioni dallo stesso eseguite, indipendentemente dall'eventuale mandato di pagamento in favore della mandataria previsto nell'atto costitutivo.

Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura trasmessa dall'SDI, a mezzo bonifico bancario, sul numero di conto corrente dedicato che l'Affidatario si impegna a comunicare, di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010. Le coordinate bancarie dovranno preventivamente essere indicate dallo stesso nella scheda fornitore (tramite il modello "scheda fornitore" che sarà anticipato dalla Stazione Appaltante) e dovranno sempre essere riportate nelle fatture.

Il corrispettivo indicato nel contratto di affidamento verrà corrisposto per fasi secondo le modalità di seguito indicate:

### **11.1 ANTICIPAZIONE**

In ragione di quanto previsto dall'art. 33 dell'allegato II.14 al Codice degli Appalti non sarà riconosciuta l'anticipazione del prezzo sul valore del contratto di cui all'art. 125 del Codice medesimo, dal momento che la presente procedura prevede prestazioni di natura intellettuale.

## **11.2 ATTIVITÀ PRELIMINARI ALLA PROGETTAZIONE**

Il pagamento della prestazione relativa alle attività preliminari alla progettazione, come disciplinata al §3 e §7.2 del presente documento, avverrà con le seguenti modalità:

- 1) rata unica del **80%** dell'importo parziale relativo alle attività preliminari alla progettazione, da corrispondere alla consegna degli elaborati, previa verifica formale della rispondenza degli stessi a quanto richiesto dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP da parte dell'ufficio del RUP;
- 2) saldo del restante **20%** dell'importo parziale relativo alle attività preliminari, da corrispondere all'emissione del verbale conclusivo di verifica positiva del PFTE, al quale saranno allegate.

## **11.3 PFTE**

Il pagamento della prestazione relativa al PFTE, come disciplinata al §3 e §7.4 del presente documento, avverrà con le seguenti modalità:

- 1) acconto del **80%** dell'importo parziale relativo al PFTE, da corrispondere alla consegna degli elaborati, previa verifica formale della rispondenza degli stessi a quanto richiesto dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP da parte dell'ufficio del RUP;
- 2) saldo del restante **20%** dell'importo parziale relativo al PFTE, da corrispondere all'emissione del verbale conclusivo di verifica positiva del PFTE, una volta che lo stesso ha ottenuto le autorizzazioni edilizie necessarie.

## **11.4 PROGETTAZIONE ESECUTIVA E COORDINAMENTO ALLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE**

Il pagamento delle prestazioni relative alla Progettazione Esecutiva e al Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP), come disciplinate ai punti §3-8-9 del presente documento, avverrà con le seguenti modalità:

- 1) acconto n.1 del **70%** dell'importo parziale relativo alla progettazione esecutiva + CSP, da corrispondere alla consegna degli elaborati, previa verifica formale della rispondenza degli stessi a quanto richiesto dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP da parte dell'ufficio del RUP;
- 2) acconto n.2 del **20%** dell'importo parziale relativo alla progettazione esecutiva + CSP, da corrispondere all'emissione del verbale di validazione del progetto esecutivo;
- 3) saldo del restante **10%** dell'importo parziale relativo alla progettazione esecutiva + CSP, da corrispondere all'avvio della gara lavori.

## **12. REVISIONE PREZZI**

Qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determina una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo del

servizio superiore al cinque per cento, dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'ottanta per cento della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire. Ai fini del calcolo della variazione dei prezzi si utilizzano gli indici di cui all'art. 60, comma 3, lettera b del nuovo Codice degli appalti.

### 13. GARANZIE

L'Affidatario dovrà produrre su richiesta della Stazione Appaltante, e comunque prima della stipula del contratto le seguenti garanzie:

- a) una **garanzia definitiva**, con le modalità previste ai sensi dell'art. 117 del D. Lgs. 36/2023.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai sensi dell'art. 117, comma 3, del Codice degli Appalti la garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché per il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione e secondo le modalità previste. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere. Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dal Codice degli Appalti per la garanzia provvisoria.

La Stazione Appaltante ha altresì diritto di valersi sulla cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 117 comma 5, del Codice degli Appalti, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore. Possono altresì incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della garanzia definitiva permane fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta del committente, con la sola



condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. Tale automatismo si applica anche agli appalti di forniture e servizi. Sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli stati di avanzamento o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

Ai sensi dell'art. 117, comma 9, del Codice degli Appalti, il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione di una cauzione o di una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo della medesima rata di saldo maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo o della verifica di conformità nel caso di appalti di servizi o forniture e l'assunzione del carattere di definitività dei medesimi.

**Nota:** il mancato reintegro della cauzione in caso di inottemperanza e di impossibilità di rivalersi sui ratei successivi da corrispondere, comporta la risoluzione del contratto con l'Affidatario, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

Ai sensi dell'articolo 106, comma 8 del Codice degli Appalti, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento per gli operatori economici ai quali sia rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al primo periodo, nei confronti delle micro, delle piccole e delle medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da micro, piccole e medie imprese. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 10 per cento, cumulabile con la riduzione di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico presenti una fideiussione, emessa e firmata digitalmente, che sia gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi del comma 3. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto fino ad un importo massimo del 20 per cento, cumulabile con le riduzioni di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico possieda uno o più delle certificazioni o marchi individuati, tra quelli previsti dall'allegato II.13, nei documenti di gara iniziali che fissano anche l'importo della riduzione, entro il limite massimo predetto. In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva è calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente. Per fruire delle riduzioni di cui al presente comma l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle

norme vigenti. In sede di prima applicazione del codice, l'allegato II.13 è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore di un corrispondente regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e il Ministro per gli affari europei, che lo sostituisce integralmente anche in qualità di allegato al codice.

Una **polizza per la copertura dei rischi di natura professionale** (polizza di responsabilità civile professionale) per una copertura minima pari almeno all'importo dei lavori progettati, per i rischi derivanti dallo svolgimento di tutte le attività di propria competenza, così come quantificati ai fini della determinazione del compenso professionale posto a base di gara. Tale polizza deve coprire i rischi derivanti anche da errori o omissioni progettuali, che abbiano determinato a carico della Stazione Appaltante nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

Qualora il concorrente partecipi nella forma di RT, alla stregua di quanto previsto per la copertura contro i rischi professionali richiesta quale requisito di capacità economico finanziaria, si ritenga che il raggruppamento nel suo complesso debba essere "coperto" dalla polizza contro i rischi professionali secondo una delle opzioni di seguito indicate:

- a) somma dei massimali delle polizze dei singoli operatori del raggruppamento e, in ogni caso, ciascun componente il raggruppamento deve possedere un massimale in misura proporzionalmente corrispondente all'importo dei servizi che esegue;
- b) unica polizza della mandataria per il massimale indicato, con copertura estesa a tutti gli operatori del raggruppamento.

Inoltre, almeno dieci giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'Affidatario del servizio dovrà presentare:

- b) una **garanzia di responsabilità civile per danni** ai sensi dell'articolo 117, comma 10 del Codice degli Appalti, mediante polizza assicurativa che tenga indenne la Stazione Appaltante da tutti i rischi di esecuzione connessi all'espletamento della campagna di indagini e alle opere edili di ripristino dello stato dei luoghi con massimale non inferiore a 500.000 euro.

La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione. In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese. La polizza per la copertura dei rischi di natura professionale è presentata dalla mandataria per il massimale indicato, con copertura estesa a tutti gli operatori del raggruppamento.

L’Affidatario è il solo responsabile, senza riserve ed eccezioni, nei confronti della Stazione Appaltante relativamente alla gestione del servizio reso con il proprio personale impiegato, ed è responsabile dei danni materiali e patrimoniali a chiunque causati, personale, utenti o terzi e cose in genere, in relazione all’espletamento del servizio o a cause ad esso connesse.

Sono da ritenersi a carico dell’Affidatario gli oneri ed i rischi derivanti dall’utilizzo di attrezzature, materiali e quant’altro necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

L’Affidatario solleva la Stazione Appaltante da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di esso e/o da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi comunque connessa alla realizzazione ed all’esercizio delle attività di servizio affidate, incluso l’esecuzione delle prove sulle strutture. Nessun ulteriore onere potrà dunque derivare a carico dell’Amministrazione, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata alla Stazione Appaltante per furti, dispersioni o danni a materiali ed attrezzature di proprietà dell’Affidatario verificatisi presso il luogo del servizio.

#### **14. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 3 della legge 136/10, l’affidatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato (ovvero, in caso di raggruppamento senza mandato all’incasso in favore della mandataria, i conti correnti bancari o postali dedicati alla commessa che ciascun componente del raggruppamento avrà comunicato) prima della stipula del contratto unitamente all’indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L’affidatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso. L’Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un’apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L’affidatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell’inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L’affidatario dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all’art. 3 comma 9 della legge n. 136/2010.

L’inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l’affidatario nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti

al Professionista incaricato mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

In fase di esecuzione del servizio l’Affidatario:

- dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro **7 (sette)** giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso;
- dovrà inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un’apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge;
- dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell’inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria;
- dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all’art. 3 comma 9 della legge n. 136/2010.

**Nota:** l’inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l’Affidatario nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti al Professionista incaricato mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

## SEZIONE 2 – DURATA DEL SERVIZIO

### 15. DURATA DEL SERVIZIO

La durata massima dei servizi relativi di rilievo ed indagini preliminari oltre che alla progettazione, è stabilita in **200 giorni** naturali e consecutivi (al lordo del ribasso offerto) **decorrenti** dalla data di verbale di avvio delle prestazioni da parte dell’ufficio del DEC.

**Tabella n. 2 – Tabella con indicazione della durata delle fasi dei servizi da affidare**

	Prestazione	Durata lorda	Durata netta
1	<b><i>Analisi di approfondimento finalizzate al PFTE</i></b>	90 giorni	
2	<b><i>PFTE</i></b>	60 giorni	
3	<b><i>Progettazione esecutiva/CSP</i></b>	50 giorni	
	<b>Totale Complessivo</b>	<b>200 giorni</b>	

Relativamente ai termini di cui sopra si specifica quanto segue:

- i termini massimi contrattuali per l'esecuzione di ciascuna fase saranno ridotti sulla base del ribasso temporale formulato in sede di gara dal concorrente risultato aggiudicatario: **tale ribasso non potrà in ogni caso eccedere il 20%**;
- l'avvio di ciascuna fase sarà autorizzato dal Responsabile del procedimento (RP) e la data di effettivo inizio risulterà dal verbale redatto in contraddittorio tra l'affidatario ed il Direttore dell'esecuzione (DEC), che provvederà altresì ad indicare nel medesimo il termine di esecuzione fissato per la medesima fase;
- i termini del servizio saranno interrotti laddove vi sia necessità di acquisire pareri e/o autorizzazioni da parte di altre Amministrazioni: la sospensione riguarderà la sola parte del servizio soggetta al parere e/o autorizzazione e decorrerà dalla data di richiesta a quella della notifica del provvedimento autorizzativo.

## **16. PENALI PER RITARDO DI ESECUZIONE**

L'Affidatario del servizio è responsabile dell'esatto adempimento delle prestazioni nascenti dal contratto e dell'esecuzione delle attività appaltate.

Le prestazioni dovranno essere compiute secondo le tempistiche riportate nella tabella di cui al §15 del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP, al netto dell'eventuale riduzione temporale offerta dall'Affidatario e delle eventuali sospensioni autorizzate dal RUP.

**L'ufficio del RUP potrà disporre, in ogni momento, verifiche e controlli sull'esatto adempimento delle prestazioni richieste.**

Rispetto al cronoprogramma relativo allo svolgimento del servizio, per ogni giorno lavorativo di ritardo nella consegna degli elaborati/documentazione previsti per ciascuna delle fasi di cui al §15 del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP e non imputabile alla Stazione Appaltante ovvero a causa di forza maggiore o caso fortuito, è fissata una penale, ai sensi dell'art. 126 comma 1 del Codice degli Appalti, pari all'**uno per mille** dell'importo contrattuale netto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Il ritardo nell'esecuzione del servizio verrà calcolato a partire dalla data del termine stabilito per ciascuna parte in cui si divide la prestazione e si configurerà nei seguenti casi:

- a) la documentazione della parte del servizio non sarà consegnata nel termine previsto in assenza di provvedimenti di sospensione e/o di proroga adeguatamente giustificati;
- b) la documentazione prodotta è carente degli elaborati richiesti dalla legislazione vigente e/o dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale e non ne permette la valutazione.

**Nota:** Il limite massimo delle penali applicabili è pari al 10% dell'ammontare netto contrattuale: ove le penali superino tale ammontare l'Amministrazione avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera l’Affidatario dall’adempimento dell’obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l’obbligo di pagamento della medesima penale.

La rifusione delle spese sostenute dall’Agenzia per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell’Affidatario del servizio, così come l’applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione, mediante ritenuta sugli importi del corrispettivo da versare all’Affidatario del servizio successivamente all’applicazione della penale, ovvero rivalendosi sulla cauzione prestata.

L’Affidatario è responsabile anche per gli eventuali inadempimenti (totali o parziali) dovuti a soggetti terzi coinvolti dallo stesso nell’esecuzione dell’appalto.

L’Affidatario prende atto che l’applicazione delle penali previste dal presente articolo non preclude il diritto dell’Amministrazione a richiedere il risarcimento degli eventuali maggior danni.

## **17. STRUMENTI DI CONTROLLO DELL’ANDAMENTO DEL SERVIZIO**

### **17.1 UFFICIO DEL RUP**

La conduzione dell’appalto è affidata all’ufficio del RUP ai sensi dell’art. 15 del Codice degli Appalti.

L’ufficio del RUP oltre che dal Responsabile Unico del Progetto, è costituito dal DEC (Direttore dell’Esecuzione del Contratto) e dai supporti di cui il RUP si avvale per le materie specialistiche e per la eventuale verifica di condizioni contrattuali particolari:

- Il RUP è l’architetto **Ciro Iovino** funzionario in servizio della Direzione Regionale della Lombardia dell’Agenzia del Demanio, nominato con nota prot.2139/Atti del 15.09.2023;
- Il DEC è l’architetto **Nicola Perrotta**, funzionario in servizio della Direzione Regionale della Lombardia dell’Agenzia del Demanio, nominato con la medesima nota prot.2139/Atti del 15.09.2023.

L’ufficio del RUP sarà l’unico interlocutore diretto e referente per l’affidatario, tanto per eventuali problematiche connesse allo svolgimento del servizio, quanto per l’interlocuzione con le Amministrazioni interessate dal Piano di Razionalizzazione: l’Affidatario non potrà eseguire disposizioni e direttive che non provengano in forma scritta dall’ufficio del RUP, anche nel caso esse dovessero provenire da altre Amministrazioni.

Al fine di un monitoraggio costante dello svolgimento del servizio, l’affidatario dovrà inviare all’ufficio del RUP un report delle attività con una cadenza da stabilire nel verbale di avvio del servizio che non dovrà essere comunque superiore ai **30 (trenta)** giorni.

### **17.2 GRUPPO DI LAVORO**

Per l’espletamento del servizio la Stazione Appaltante ha richiesto, quale requisito di partecipazione, la costituzione di un “Gruppo di Lavoro” in cui operino le figure professionali



minime indicate nella tabella 3 a seguire, e quale requisito di esecuzione, le figure indicate nella sezione B della medesima tabella:

*Tabella n. 3 – Professionalità richieste per il Gruppo di lavoro con i relativi requisiti*

<b>GRUPPO DI LAVORO [sez. A]</b>	
<b>FIGURE PROFESSIONALI NECESSARIE ALLA PARTECIPAZIONE</b>	
<b>Prestazione / Figura professionale</b>	<b>Requisito richiesto</b>
Professionista responsabile dell'integrazione delle prestazioni e <b>coordinatore del gruppo di lavoro</b>	Laurea (Quinquennale o Specialistica) in Architettura o Ingegneria, iscritto nel relativo Albo professionale;
Professionista responsabile della <b>Progettazione del Restauro Architettonico</b>	Laurea (Quinquennale o Specialistica) in Architettura o Laurea equipollente che consenta l'iscrizione all'Albo degli Architetti, sezione A (art. 52 del R.D. 23.10.1925 n. 2537), iscritto nel relativo Albo professionale.
Professionista responsabile della <b>Progettazione Impiantistica</b>	Laurea (Quinquennale o Specialistica) in Ingegneria/Architettura iscritto nel relativo Albo professionale nella sezione A.
Professionista responsabile per la <b>Sostenibilità energetica e ambientale</b>	Diploma o Laurea (Triennale, Quinquennale o Specialistica) ad indirizzo tecnico attinente alle prestazioni richieste in possesso di certificazione EGE secondo la norma UNI CEI 11339.
Professionista responsabile del <b>Processo BIM</b>	Diploma di Geometra o Laurea (Triennale, Quinquennale o Specialistica) in Architettura o Ingegneria o Laurea equipollente ed iscritto al relativo albo professionale, oppure del diploma di perito industriale, iscritto nel relativo Albo di appartenenza, nell'ambito delle specifiche competenze.
<b>Giovane Professionista</b> <i>(obbligatorio nel caso di partecipazione in RT)</i>	Laurea (Quinquennale o Specialistica) in Architettura o Ingegneria, iscritto nel relativo Albo professionale <u>con anzianità di iscrizione inferiore a cinque anni.</u>

<b>GRUPPO DI LAVORO [sez. B]</b>	
<b>FIGURE PROFESSIONALI NECESSARIE ALL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO</b>	
<b>Prestazione / Figura professionale</b>	<b>Requisiti</b>

Professionista responsabile della <b>Progettazione Antincendio</b>	Diploma o Laurea (Triennale, Quinquennale o Specialistica) ad indirizzo tecnico attinente alle prestazioni richieste abilitato ai sensi del DM 05.08.2011 n.151 ed iscritto nel relativo elenco del Ministero dell'Interno ai sensi dell'art. 16 del D.lgs 08.03.2006 n. 139, in regola con gli aggiornamenti previsti dalla legislazione vigente.
Professionista responsabile in materia di <b>Acustica</b>	Professionista tecnico competente in acustica di cui all'art.2, comma 6 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, iscritto all'Elenco nazionale dei soggetti abilitati a svolgere la professione di tecnico competente in acustica (D.Lgs n. 42/2017).
Professionista con qualifica di <b>Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione</b>	Diploma o Laurea (Triennale, Quinquennale o Specialistica) ad indirizzo tecnico attinente alle prestazioni richieste in possesso di abilitazione ai sensi del Titolo IV, D.lgs. 81/2008 e ss.mm. e ii. (in particolare, deve possedere i requisiti previsti dall'art. 98 del T.U. sulla Sicurezza), in regola con gli aggiornamenti previsti dalla legislazione vigente;

Il concorrente ha indicato nel modulo allegato alla documentazione di gara (**all.3.3**) il nominativo, la qualifica professionale, gli estremi dell'iscrizione all'Albo, gli eventuali requisiti specifici richiesti e la natura del rapporto professionale con il concorrente di ciascun professionista incaricato quale responsabile per ogni ambito disciplinare (sez. A e sez. B).

È possibile per un professionista ricoprire più di uno dei ruoli di responsabilità indicati nella tabella precedente, purché lo stesso sia in possesso delle necessarie qualifiche ed abilitazioni.

Il Gruppo di Lavoro potrà essere altresì integrato, sia in sede di partecipazione alla gara che in fase di esecuzione, da ulteriori professionalità, non responsabili, a discrezione del concorrente, il cui apporto sarà finalizzato ad un miglioramento della prestazione in termini di qualità ed efficacia, restando sempre la responsabilità delle scelte in capo all'unico soggetto designato per ciascuna disciplina.

**NOTA:** qualsiasi variazione al Gruppo di Lavoro, prima dell'avvio delle prestazioni o durante l'esecuzione delle stesse, deve essere comunicata alla Stazione Appaltante entro 7(sette) giorni dall'avvenuta variazione, unitamente alla documentazione che attesti che i professionisti subentranti abbiano i medesimi requisiti di quelli uscenti e che essi siano interni al soggetto Affidatario, non essendo permesse variazioni soggettive al di fuori dei casi disciplinati dalla legislazione vigente.

L'inadempimento di tale disposizione costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

***Nel rispetto delle condizioni di partecipazione alla procedura ed alle premialità ottenute per i requisiti esperienziali e di competenza per le figure responsabili indicate nel Gruppo di lavoro si precisa che i responsabili indicati per il progetto di restauro e per la sostenibilità energetica ed ambientale non possono essere sostituiti se non per gravi e motivate ragioni che dovranno essere valutate dalla Stazione Appaltante che si esprimerà in merito.***

### **17.3 PIANO DI LAVORO**

**Almeno 10 giorni prima dell'avvio del servizio** (o di una sua parte), l'Affidatario dovrà predisporre e trasmettere, nei termini indicati dall'ufficio del RUP, un Piano di Lavoro nel quale siano descritte tutte le operazioni necessarie per l'esperimento delle prestazioni richieste e la loro successione cronologica al fine di dimostrare il corretto ed efficace svolgimento del servizio.

Il Piano dovrà comprendere almeno le seguenti sezioni:

- a) Struttura Operativa Minima integrata dal Gruppo di Lavoro, con la definizione delle figure deputate all'interlocuzione esterna;
- b) procedure e metodologie relative ai servizi da svolgere;
- c) elenco degli elaborati e dei disegni con indicazione di scale di rappresentazione, struttura ed indice;
- d) cronoprogramma dettagliato dello svolgimento dei servizi.

Al Piano di Lavoro dovranno essere allegate le seguenti relazioni:

- a) relazione metodologica sull'applicazione dei CAM;
- b) relazione sulle modalità e tempistiche di rendicontazione e certificazione in merito al/ai protocollo/i energetico-ambientale/i del progetto.

Il Piano di Lavoro dovrà essere redatto conformemente alla metodologia ed all'organizzazione proposte nell'Offerta Tecnica (sub-criteri "B" del Disciplinare di Gara), dovrà inoltre recepire le indagini proposte in sede di Offerta Tecnica (criterio B.1 del Disciplinare di Gara) oltre che essere integrato dalla relazione sulla "Competenza ed esperienza in materia di applicazione e gestione dei criteri ambientali minimi (CAM)/Protocolli di sostenibilità energetica ed ambientale (PEA)" (criterio B.4 del Disciplinare di Gara).

### **17.4 PIANO DELLE INDAGINI**

L'affidatario, a valle delle proprie attività di analisi critica della documentazione in possesso della Stazione Appaltante, dovrà predisporre un piano delle indagini di approfondimento coerentemente a quanto proposto in sede di gara nella propria offerta tecnica, da sottoporre all'ufficio del RUP per la relativa approvazione.

Il documento dovrà essere strutturato in più sezioni, corrispondenti a ciascuna tematica che l'affidatario riterrà opportuno indagare (strutturale, energetica, illuminotecnica, acustica, materica). Ciascuna sezione dovrà esplicitare:

- a. lo stato attuale contenente una lettura critica delle informazioni in possesso della Stazione Appaltante;
- b. le eventuali informazioni aggiuntive necessarie per una conoscenza più approfondita e completa della tematica in esame;
- c. le modalità e gli strumenti con cui l'affidatario intende ottenere le informazioni aggiuntive ritenute necessarie;
- d. i risultati attesi a valle della campagna di indagini integrative.

Tutti gli approfondimenti proposti dovranno essere localizzati su apposite planimetrie suddivise per le varie tematiche individuate dall'affidatario del servizio.

### **17.5 PIANO DI GESTIONE INFORMATIVA**

Il piano di gestione informativa dovrà riportare, preferibilmente in forma matriciale o, comunque, in forma analitica, la equivalenza tra i contenuti informativi presenti negli elaborati progettuali dei vari livelli di progettazione e quelli eventualmente presenti nei modelli informativi, oltre alla specifica relativa alle modalità di generazione da questi ultimi degli elaborati predetti, al fine di meglio governare la prevalenza contrattuale.

Il Piano di Gestione informativa, accompagnerà il piano di lavoro e riprenderà i contenuti di cui al precedente §17.3. Il documento dovrà essere redatto precisando i contenuti già indicati nell'Offerta di Gestione Informativa presentata in sede di Offerta Tecnica.

Il PGI dovrà essere formalmente autorizzato dall'ufficio del RUP e potrà essere soggetto a modifiche qualora durante l'esecuzione del servizio ciò venisse ritenuto necessario.

### **17.6 PROJECT MONITORING**

La Stazione Appaltante opererà la sorveglianza ed il monitoraggio del servizio con approccio integrato di *Project Monitoring*. In tal modo si intende verificare in corso di esecuzione il corretto avanzamento del servizio in oggetto, al fine di identificare preventivamente possibili criticità che possano ostacolarne la corretta conclusione, per definire soluzioni più aderenti alle esigenze della Stazione Appaltante e facilitare le azioni correttive in tempo utile.

Il RUP, tramite il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, vigilerà sulle attività per la migliore riuscita del servizio e sarà l'unico interlocutore e referente per l'affidatario, insieme al DEC e la struttura di supporto al RUP e al DEC, ogni qualvolta si dovessero presentare problemi relativi allo svolgimento dello stesso.

Durante lo svolgimento del servizio affidato, si effettueranno una serie di riunioni di verifica in progress con la cadenza temporale che il RUP definirà all'avvio di ciascuna fase, sulla base del piano di lavoro presentato dall'Affidatario. Nello specifico, alla luce del piano di lavoro consegnato e approvato dalla Stazione Appaltante, verrà formalizzata, mediante

un cronoprogramma, una scansione temporale delle attività di *Project Monitoring* richiesta in ordine allo sviluppo di ogni singola fase prevista al §15 del presente documento.

Per ciascuna fase, le attività oggetto di *Project Monitoring* saranno le seguenti:

- A. **Avvio della FASE:** la tempistica relativa allo svolgimento delle prestazioni professionali per ciascuna Fase avrà inizio a decorrente dal verbale di avvio della fase da parte del DEC.
- B. **Consegne intermedie:** Sono previste consegne intermedie con verifica degli elaborati progettuali secondo la cadenza di 15 giorni;
- C. **Consegna elaborati:** al termine di ciascuna Fase avverrà la consegna degli elaborati previsti per quella Fase, così come riportato al §18.
- D. **Verifica Elaborati:** una volta consegnati gli elaborati al termine di ciascuna fase, la SA avvierà un'attività di verifica e controllo di quanto consegnato, con riguardo alla completezza e alla coerenza del materiale rispetto a quanto previsto nel presente documento. Solo in seguito il progetto potrà essere sottoposto alla verifica finale ex art. 42 del Codice. **Qualora la verifica di completezza formale accerti carenze sostanziali i tempi di consegna non si riterranno rispettati.**
- E. **Riunione di coordinamento:** al fine di monitorare lo stato di avanzamento della progettazione *work in progress* sono previste, per ogni Fase, riunioni di coordinamento intermedie tra la S.A. e l'O.E., alle quali potranno essere invitati per gli aspetti di competenza le amministrazioni o gli enti deputati al rilascio di pareri o nulla osta. Ogni riunione avrà un Ordine del Giorno che sarà comunicato all'O.E. da parte del DEC. Nell'ordine del giorno sarà indicato, oltre agli argomenti da esaminare, anche la documentazione che l'O.E. dovrà produrre al fine della trattazione dei singoli argomenti.

Ad ogni modo si precisa che il RUP e/o il DEC potranno convocare ulteriori riunioni *ad hoc* ogni qualvolta ne riscontrino la necessità la fine del corretto sviluppo della progettazione.

La normale modalità di svolgimento delle riunioni sarà attraverso l'ausilio di mezzi informatici per la comunicazione da remoto (Microsoft Teams), ma potranno essere richieste, su valutazione insindacabile del RUP, anche riunioni in presenza, sia presso gli uffici della Stazione Appaltante che presso quelli delle Amministrazioni utilizzatrici o degli Enti preposti al rilascio di pareri ed autorizzazioni.

- F. **Verifica della progettazione art. 42 d.lgs. 36/2023, Allegato I.7, Sezione IV, art.34:** il PFTE ed il progetto esecutivo verranno sottoposti a verifica art. 42 d.lgs. 36/2023.

**NOTA: I termini temporali che verranno indicati nel cronoprogramma delle attività di *Project Monitoring* saranno da considerarsi perentori, tassativi e indifferibili e potrà essere considerata grave inadempienza contrattuale il mancato rispetto dei termini**

**per colpa dell'aggiudicatario o il rilascio di prodotti, anche intermedi, carenti o incompleti.**

Detti termini non terranno in considerazione eventuali ritardi relativi a prestazioni non rientranti nell'oggetto del servizio o nella competenza dell'aggiudicatario (quali, a titolo di esempio l'acquisizione di pareri ufficiali dagli Enti preposti, le verifiche progettuali, ecc.) o a quest'ultimo non imputabili.

### **17.7 PIANO DI COMUNICAZIONE DELL'OPERA**

Il piano di comunicazione del servizio e dei suoi contenuti dovrà essere redatto in conformità a quanto dichiarato in fase di presentazione dell'offerta tecnica nell'ambito del piano per la comunicazione del servizio e dei suoi contenuti (sub-criterio B.3).

Al fine di omogeneizzare i contenuti e di procedere con formulazioni di soluzioni progettuali capaci di centrare gli obiettivi prefissati, si ritiene che la relazione presentata dal concorrente risultato affidatario in sede di gara, debba essere parte integrante del piano di comunicazione, dal momento che le considerazioni in essa contenute possano consentire di espletare una progettazione più aderente alla situazione iniziale e che permetta di risolvere eventuali criticità presenti.

Il piano è da intendersi come un documento modificabile nei contenuti in modo da essere adatto ad utenze più o meno specializzate. Di seguito si indicano i principali interlocutori cui il documento sarà destinato:

**Tabella n. 6 – Contenuti minimi del piano di comunicazione del servizio e dei suoi contenuti**

INTERLOCUTORI	CONTENUTI MINIMI
<b>Stazione Appaltante e Pubbliche Amministrazioni partecipanti all'iniziativa</b>	<p>Il piano di comunicazione dovrà contenere aspetti generali (inquadramento, tematiche coinvolte, benefici attesi, <i>best-practices</i> orientate al perseguimento degli obiettivi e tutte quelle informazioni che potranno costituire i dati di <i>input</i> per il progetto) e aspetti tecnici e di dettaglio (superfici, volumi)</p> <p>Il documento dovrà essere redatto sotto forma di presentazione e dovrà contenere grafici, tabelle, testi esplicativi, disegni, schemi, rappresentazioni tridimensionali e bidimensionali, fotoinserti, immagini e quant'altro ritenuto necessario dall'Affidatario al fine di spiegare in maniera chiara e puntuale gli aspetti della progettazione.</p>
<b>Amministrazioni di livello centrale e periferico coinvolte nell'approvazione del progetto</b>	<p>In aggiunta a quanto indicato nel punto precedente, il piano di comunicazione dovrà contenere una nutrita fase di analisi del contesto in cui il progetto si inserisce, a cui seguiranno i benefici attesi di natura economica e sociale per il contesto cittadino di riferimento, con uno specifico approfondimento sui temi della <i>sostenibilità</i> (ESG).</p>



	<p>Il documento dovrà essere redatto sotto forma di presentazione e dovrà contenere grafici, tabelle, testi esplicativi, disegni, schemi, rappresentazioni tridimensionali e bidimensionali, fotoinserimenti, immagini e quant'altro ritenuto necessario dall'Affidatario al fine di spiegare in maniera chiara e puntuale gli aspetti della progettazione.</p>
<p><b>Utenza esterna qualificata</b></p>	<p>Qualora si verifichi la necessità di presentare il progetto ad utenza qualificata per iniziative organizzate dalla Stazione Appaltante, l'Affidatario dovrà predisporre un piano di comunicazione che contenga il maggior numero di informazioni tecniche inerenti il progetto, al fine di esporre in maniera completa, efficace ed esaustiva le diverse fasi del servizio, i dati di input con i relativi obiettivi prefissati e i risultati ottenuti o a cui tendere in seguito alla realizzazione dell'intervento.</p> <p>Il documento dovrà essere redatto sotto forma di presentazione e dovrà contenere grafici, tabelle, testi esplicativi, disegni, schemi, rappresentazioni tridimensionali e bidimensionali, fotoinserimenti, immagini e quant'altro ritenuto necessario dall'Affidatario al fine di spiegare in maniera chiara e puntuale gli aspetti della progettazione.</p>
<p><b>Utenza esterna non qualificata</b></p>	<p>Il piano di comunicazione indirizzato all'interlocutore esterno non qualificato dovrà essere progettato in maniera tale da rendere comprensibili i concetti espressi nei punti precedenti anche ad un'utenza non tecnica e dalla variegata estrazione culturale e sociale, con particolare riferimento al raffronto tra la situazione iniziale e quella che presumibilmente si prefigurerà dopo la realizzazione dell'intervento.</p> <p>Il documento dovrà essere redatto sotto forma di presentazione e dovrà contenere grafici, disegni, schemi, rappresentazioni tridimensionali e bidimensionali, fotoinserimenti, immagini, video e quant'altro ritenuto necessario dall'Affidatario al fine di spiegare in maniera chiara e puntuale l'intervento.</p>

Il piano di comunicazione dovrà essere aggiornato ed adeguato in funzione dell'avanzamento del servizio, in modo da permettere in qualsiasi momento la presentazione del progetto ai soggetti individuati in precedenza.

L'Affidatario potrà proporre specifici e più dettagliati contenuti aggiuntivi, che dovrà essere concordati preventivamente con l'ufficio del RUP.

## 18. CONSEGNA DEGLI ELABORATI

### 18.1 ELENCO DEGLI ELABORATI

L'affidatario del servizio dovrà predisporre un elenco degli elaborati e dei disegni prodotti, con indicazione di scale di rappresentazione, da allegare al piano di lavoro di cui al §17.3.

L'elenco dovrà essere organizzato in sezioni corrispondenti alle diverse fasi del servizio, e dovrà contenere gli elaborati previsti ai precedenti §7, 8 e 9.

Gli elaborati dovranno riportare la codifica dalle Linee guida di processo BIMMS “ADD2023-ADD-METHODSTP-XX-MS-Z-G00001” (Linee guida per la produzione informativa).

## **18.2 TRASMISSIONE DEGLI ELABORATI ATTRAVERSO IL SISTEMA UPDATE**

La consegna degli elaborati avverrà attraverso il caricamento sulla piattaforma upDATE in uso all'Agenzia del Demanio. Gli elaborati saranno accompagnati da apposita lettera di trasmissione, a firma di tutti i componenti del soggetto Affidatario, inviata a mezzo PEC all'indirizzo della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio [dre\\_lombardia@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lombardia@pce.agenziademanio.it).

**La lettera di consegna di cui al punto precedente dovrà essere inviata alla Stazione Appaltante soltanto quando sia stato ultimato il caricamento di tutti gli elaborati del servizio sulla piattaforma UPDATE.**

**NOTA:** L'avvenuta consegna della documentazione progettuale verrà accertata dal DEC che valuterà la presenza di eventuali gravi carenze nei documenti caricati in piattaforma. Qualora la documentazione progettuale si dimostrasse carente, dal punto di vista quantitativo e/o qualitativo, il termine verrà considerato come disatteso e inizieranno a decorrere i termini per l'applicazione delle penali di cui al precedente §0.

All'esito della verifica definitiva del materiale consegnato, l'Ufficio del RUP richiederà il deposito degli elaborati definitivi in copia cartacea e dei formati digitali.

## **19. APPROVAZIONE DEL PROGETTO**

### **19.1 VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE**

Secondo le disposizioni generali di cui all'art.42 del Codice degli Appalti, coordinate con quelle di dettaglio contenute nell'allegato I.7 – Sezione IV (artt. da 34 a 44), la verifica del progetto sarà affidata dalla Stazione Appaltante, in ragione dell'importo stimato delle opere, ad un soggetto di cui all'art.34 comma 2 lettera c) dell'allegato I.7 ad un organismo di verifica interno secondo la disciplina dei successivi art.36 e 37.

La verifica riguarderà ciascuno dei due livelli di progettazione in cui si articola il servizio affidato ed i termini temporali della stessa saranno disciplinati dal RUP.

L'attività di verifica sarà condotta su tutta la documentazione prodotta dall'Affidatario e correttamente caricata sulla piattaforma upDATE in uso all'Agenzia del Demanio.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo per l'Affidatario di recepire tutte le prescrizioni e le osservazioni contenute nel verbale di verifica intermedio e finale, fermo restando che sarà comunque ritenuto responsabile dell'eventuale mancato rispetto del termine prescritto per la consegna della progettazione definitiva e esecutiva che, si ribadisce, presuppone che ciascun livello di progettazione sia approvabile.

Le modifiche e le integrazioni richieste in sede di verifica del progetto non costituiscono varianti allo stesso.

Tutte le integrazioni richieste in sede di verifica del progetto saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e non potranno in nessun caso dare luogo a incrementi economici di alcun tipo.

Non verranno computati nel termine stabilito dal contratto per la consegna dei livelli successivi della progettazione i soli tempi per la verifica ed approvazione da parte della stazione appaltante o i tempi per l'ottenimento di autorizzazioni, provvedimenti, nulla osta di Enti terzi.

In considerazione delle dimensioni, della complessità e del carattere multidisciplinare della progettazione, nonché della necessità che la sua realizzazione avvenga in tempi quanto più contenuti possibile, l'Agenzia del Demanio si avvarrà di una struttura in grado di fornire il supporto tecnico e organizzativo necessario per la verifica del progetto (Allegato I.7, Sezione IV, art. 34; comma 2).

Le verifiche sono condotte sulla documentazione progettuale per ciascuna fase, in relazione al livello di progettazione, con riferimento ai seguenti aspetti del controllo:

- a) affidabilità;
- b) completezza e adeguatezza;
- c) leggibilità, coerenza e ripercorribilità;
- d) compatibilità.

**Per quanto concerne la modellazione informativa si dovrà verificare la conformità tra i contenuti dei modelli informativi e quelli dei documenti e degli elaborati da essi tratti, oltreché indicare quali contenitori informativi e quali documenti non siano relazionabili ai modelli informativi in relazione ai contenuti del capitolato informativo e piano di gestione informativa.**

Il rapporto conclusivo del soggetto preposto alla verifica riporterà le risultanze dell'attività svolta ed accerterà l'avvenuto rilascio da parte del direttore lavori, o del RUP qualora il direttore dei lavori non fosse ancora nominato, della attestazione in merito:

- a) alla accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;
- b) alla assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto;
- c) alla conseguente realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

<p><b>Nota:</b> è comunque facoltà dell'ufficio del RUP di effettuare verifiche e controlli nel corso di esecuzione del servizio e/o in coincidenza delle consegne parziali, al fine di autorizzare i relativi pagamenti.</p>
---

A conclusione del procedimento di verifica del livello progettuale verrà redatto un documento riportante l'esito delle attività di verifica, che potrà essere:

- positiva;
- positiva con prescrizioni;
- negativa relativa;
- negativa assoluta.

La conclusione "positiva" o "positiva con prescrizioni" costituisce formale approvazione del livello progettuale da parte della Stazione Appaltante e l'autorizzazione da parte dell'ufficio del RUP ad avviare il successivo livello di progettazione.

La conclusione "negativa relativa", adeguatamente motivata, comporterà la necessità da parte dell'Affidatario di rielaborare il progetto ovvero di modificare lo stesso conformemente alle indicazioni ed alle tempistiche assegnate dalla Commissione di Verifica attraverso l'ufficio del RUP, il quale nella comunicazione dell'esito all'Affidatario, assegnerà un termine congruo per ricondurre gli elaborati progettuali a conformità.

Scaduto il termine assegnato, sarà applicata la penale di cui al §0, oltre alle altre conseguenze previste dal disciplinare.

## **19.2 APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN CONFERENZA DEI SERVIZI**

L'approvazione del progetto da parte delle Amministrazioni titolate ad esprimere il proprio assenso/parere di competenza per lo stesso avverrà in conformità alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e alle disposizioni statali e regionali che regolano la materia.

La Stazione Appaltante convoca, ai fini dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, una **conferenza di servizi semplificata** ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 a cui partecipano tutte le amministrazioni interessate, ivi comprese le regioni, le province autonome, i comuni incisi dall'opera e le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute, trasmettendo il relativo progetto per l'espressione del parere di competenza.

Nel corso della conferenza di servizi sarà eventualmente acquisita e valutata l'assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico del progetto sulla base delle opere previste nel sottosuolo. Le risultanze della valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico sono acquisite nel corso della conferenza dei servizi e sono corredate, qualora non emerga la sussistenza di un interesse archeologico, delle eventuali prescrizioni relative alle attività di assistenza archeologica in corso d'opera. Qualora dalla valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico emerga l'esistenza di un interesse archeologico, il soprintendente procede ai sensi dell'allegato I.8, tenuto conto del cronoprogramma dell'opera.

La conferenza di servizi si conclude nel termine di **sessanta giorni** dalla sua convocazione, prorogabile, su richiesta motivata delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della legge n. 241 del 1990, una

sola volta per non più di dieci giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza medesima.

La **determinazione conclusiva** della conferenza di servizi, da adottarsi nei **cinque giorni** successivi alla scadenza del termine di cui al comma 9 dell'art.38 del Codice, approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici.

Essa comprende la eventuale valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, oltre ai titoli abilitativi necessari.

### **19.3 VALIDAZIONE DEL PROGETTO**

Il responsabile unico del progetto, acquisiti i previsti pareri, conclude le attività di verifica relative al livello di progettazione da porre a base di gara con l'atto formale di validazione di cui all'articolo 42, comma 4, del Codice.

La validazione del progetto posto a base di gara è l'atto formale che riporta gli esiti della verifica.

La validazione è sottoscritta dal RUP e fa preciso riferimento al rapporto conclusivo del soggetto preposto alla verifica e alle eventuali controdeduzioni del progettista.

Il bando e la lettera di invito per l'affidamento dei lavori devono contenere gli estremi dell'avvenuta validazione del progetto posto a base di gara.

La validazione del progetto, di cui all'articolo 42, comma 4, del Codice, non esime il concorrente che partecipa alla procedura per l'affidamento dell'appalto o della concessione di lavori pubblici dalle responsabilità inerenti a errori od omissioni progettuali.

## **20. OBBLIGHI SPECIFICI DELL'AFFIDATARIO**

Sono a carico dell'Affidatario tutte le spese necessarie ed accessorie per l'espletamento dei servizi richiesti nell'ambito dell'affidamento che possono indicarsi a titolo indicativo e non esaustivo in:

- oneri di trasferta, di vitto e di alloggio;
- oneri per l'accesso alla zona ZTL e la sosta all'esterno del complesso monumentale oggetto del servizio;
- richiesta e gestione delle pratiche di occupazione di suolo e rilascio di permessi: all'Affidatario del servizio saranno rimborsati, dietro presentazione delle quietanze relative, gli eventuali oneri dovuti da parte del committente;

- spese per l'esecuzione delle indagini sui terreni e le strutture edilizie, per l'assistenza alle stesse ed il ripristino dei luoghi, compreso lo smaltimento di eventuali rifiuti prodotti presso discariche autorizzate;
- spese per il rilascio di certificazioni e dei risultati di prova da parte dei laboratori autorizzati;
- spese per eventuali opere provvisorie, noli, e trasporti per l'effettuazione della campagna integrativa di rilievo e delle indagini sulle strutture, compresi gli oneri assicurativi nei confronti della Stazione Appaltante e degli oneri fiscali e contributivi nei confronti dei subappaltatori/subaffidatari;
- spese per la produzione degli elaborati cartacei da consegnare alla Stazione Appaltante;
- idonea dotazione di attrezzature, mezzi d'opera e personale esperto necessari per l'espletamento del servizio;
- spese per comunicazioni e spedizioni;
- spese relative all'attuazione delle misure di sicurezza necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici connessi alle attività svolte.

## 21. MODIFICHE AL CONTRATTO

Il servizio che si intende affidare con la presente procedura **non prevede opzioni e rinnovi**.

Le modifiche al contratto, disposte nel corso della sua esecuzione, dovranno essere autorizzate dalla Stazione Appaltante, secondo quanto previsto dall'art. 120 del Codice degli Appalti.

Ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. a) del Codice degli Appalti, la Stazione Appaltante dichiara fin dai documenti di gara che laddove in corso di esecuzione del contratto ricorresse la necessità di integrare la progettazione architettonica e impiantistica con nuove indagini e nuove soluzioni, ferma restando la disponibilità dei finanziamenti a copertura delle attività da eseguire, si riserva di affidare le nuove prestazioni all'aggiudicatario del presente servizio senza ricorrere a nuova procedura di gara, a prescindere dal loro valore monetario.

Le modifiche già previste dalla fase di gara riguarderanno i seguenti aspetti:

- nel caso ricorrano i presupposti per integrare la progettazione della parte impiantistica, e fermo restando l'ottenimento dei finanziamenti a copertura delle attività da eseguire, si riserverà di affidare le medesime prestazioni previste dal presente documento;
- qualora, per ragioni di opportunità, si renda necessario affidare l'attività di *commissioning* per verifica della fase esecutiva, si riserverà di procedere all'affidamento al medesimo affidatario;



- nel caso in cui, durante l'esecuzione del servizio, vengano rilasciate versioni aggiornate delle specifiche metodologiche per il processo informativo, l'ufficio del RUP chiederà per iscritto all'affidatario la propria disponibilità ad uniformarsi alle nuove disposizioni con la possibilità di concordare eventuali oneri aggiuntivi che dovessero rendersi necessari per l'adeguamento.

Nel corso del rapporto contrattuale la Stazione Appaltante, in relazione a sue proprie esigenze, si riserva, ai sensi del comma 9 del citato articolo 120 la facoltà di sospendere, ridurre o aumentare le prestazioni del servizio affidato fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, mantenendo le stesse condizioni del contratto originario medesimo. In tal caso l'affidatario sarà obbligato ad assoggettarvisi senza poter opporre il diritto alla risoluzione del contratto.

Laddove in corso di esecuzione ricorressero fattispecie diverse da quelle sopra descritte, e l'importo della modifica del contratto superasse il quinto dell'importo del contratto originario, l'affidatario dovrà espressamente accettare l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive.

La Stazione Appaltante, inoltre, si riserva la facoltà di non dare corso ad una o più parti del servizio, qualora e per qualunque causa ciò si renda necessario ai propri scopi e ad insindacabile giudizio della stessa. In tal caso nulla sarà dovuto all'aggiudicatario del servizio, se non le competenze economiche effettivamente maturate per il servizio prestato fino a quel momento: è esclusa pertanto qualsiasi forma di indennizzo per cessata prestazione unilaterale da parte dell'Amministrazione.

## **22. SOSPENSIONI DEL SERVIZIO**

La sospensione dell'esecuzione delle prestazioni è disciplinata dall'art. 121 del Codice degli Appalti e può essere altresì disposta, a norma del comma 2, dal RUP per ragioni di necessità o di pubblico interesse, tra cui l'interruzione dei finanziamenti per esigenze sopravvenute di finanza pubblica, disposta con atto motivato delle Amministrazioni competenti.

Qualora la sospensione, o le sospensioni, durino per un periodo di tempo superiore a un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori stessi, o comunque quando superino sei mesi complessivi, l'esecutore può chiedere la risoluzione del contratto senza indennità; se la stazione appaltante si oppone, l'esecutore ha diritto alla rifusione dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti. Nessun indennizzo è dovuto all'esecutore negli altri casi.

## **23. SUBAPPALTO DELLE PRESTAZIONI**

Il concorrente poi risultato aggiudicatario potrà affidare parte del servizio a terzi soltanto nel caso abbia indicato in sede di gara le prestazioni che intende subappaltare o concedere in cottimo. In caso di mancata indicazione il subappalto è vietato.

Il subappalto è inoltre possibile nei limiti di cui all'art. 119 del Codice per le figure dei responsabili elencate nella sez. B della tabella 3 del precedente §1**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** dove si è barrata in sede di gara la relativa casella di dichiarazione in luogo di compilare la parte relativa al nominativo.

Il concorrente avrà inoltre indicato espressamente la volontà di ricorrere al subappalto per le prestazioni dette all'interno del DGUE (**all.3.2**) nella parte II, sezione D.

**Nota:** Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto.

Per la disciplina completa del subappalto si rimanda all'art. 119 del Codice degli appalti.

## **24. RISOLUZIONE CONTRATTUALE E RECESSO**

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante PEC, entro un termine non superiore a **15 (quindici)** giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del Codice, costituirà motivo di risoluzione espressa del contratto, salva e impregiudicata ogni pretesa risarcitoria della Stazione Appaltante, il verificarsi anche di una soltanto delle seguenti situazioni:

- a) grave inadempimento successivo a tre diffide, comunicate a mezzo PEC, aventi ad oggetto le prestazioni affidate anche di diversa natura;
- b) mancato reintegro della cauzione definitiva, disciplinata nel presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP, nei termini previsti;
- c) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione di penali per un importo complessivo superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- d) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia di cui al §29 del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP;
- e) inadempimento agli obblighi di tracciabilità previsti al §14 del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP;
- f) violazione degli impegni anticorruzione assunti con la sottoscrizione del Patto di integrità presentato in sede di partecipazione alla procedura ed allegato al Contratto;
- g) mancata comunicazione nei termini delle variazioni alla compagine del soggetto Affidatario, come stabilito al §17.2;
- h) mancata validazione del progetto o l'esito di valutazione "negativa assoluta" come stabilito al §19.1;
- i) cessione del contratto (§27).

La risoluzione espressa, in presenza delle fattispecie sopra elencate, diventerà operativa a seguito della comunicazione ex art. 1456 c.c. che la Stazione Appaltante darà per iscritto

all’Affidatario, tramite posta elettronica certificata o tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di risoluzione del contratto sarà corrisposto all’Affidatario il prezzo contrattuale delle attività effettuate, detratte le eventuali penalità e spese di cui ai precedenti articoli.

La risoluzione dà altresì alla Stazione Appaltante il diritto di affidare a terzi l’esecuzione del servizio restante, in danno dell’Affidatario risolto, con addebito a quest’ultimo dei costi sostenuti in più rispetto a quelli previsti per l’intero appalto.

Ai sensi dell’art. 124 del Codice la Stazione Appaltante potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all’originaria procedura di gara, come risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto il completamento del servizio.

L’affidamento avverrà alle medesime condizioni già proposte dall’originario aggiudicatario in sede in offerta.

La Stazione Appaltante si riserva inoltre la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto secondo le modalità ed i termini di cui all’art. 123 del Codice degli Appalti, dandone un preavviso a mezzo PEC all’Affidatario con un termine di almeno **20 (venti)** giorni.

In caso di recesso da parte della Stazione Appaltante l’affidatario avrà diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato all’attività svolta, purché regolarmente effettuata, comprensiva delle spese sostenute e dovute dalla Stazione Appaltante, rinunciando lo stesso espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e a ogni ulteriore compenso, indennizzo e/o rimborso spese, anche in deroga a quanto previsto dall’art.1671 del c.c..

Il pagamento di quanto previsto sarà effettuato previa presentazione della documentazione giustificativa del servizio prestato e delle spese sostenute.

## **25. OBBLIGO DI RISERVATEZZA**

L’Affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l’obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso durante l’esecuzione del servizio o comunque in relazione a esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all’esecuzione del presente servizio.

L’obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario o predisposto in esecuzione, del presente servizio.

L’affidatario è responsabile per l’esatta osservanza, da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell’esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del Regolamento 2016/679/UE e ss.mm. e ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

## **26. PROPRIETÀ DELLE RISULTANZE DEL SERVIZIO**

I diritti di proprietà e/o di utilizzazione e sfruttamento economico di tutti i prodotti previsti, ivi compresi documenti preparatori, generati dall'affidatario nell'ambito o in occasione dell'esecuzione del presente servizio (schizzi, appunti, nuvole di punti per il rilievo BIM, esiti di prove strumentali ecc.), rimarranno di titolarità esclusiva della Stazione Appaltante, che potrà disporre, senza alcuna restrizione, la pubblicazione, la diffusione, l'utilizzo, la vendita, la duplicazione e la cessione, anche parziale.

## **27. CESSIONE DEL CONTRATTO – CESSIONE DEL CREDITO**

È fatto assoluto divieto all'Affidatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità della cessione medesima.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente punto costituisce ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La cessione dei crediti per i corrispettivi delle prestazioni comprese nel contratto oggetto del presente Capitolato Tecnico Prestazionale/DIP è consentita nei casi, entro i limiti e con le modalità stabilite nell'art. 6, Sezione II, Allegato II.14, del D. Lgs. 36/2023, in particolare, con riserva di rifiuto da parte della Stazione Appaltante

## **28. FORMA E SPESE DI CONTRATTO**

Il contratto verrà stipulato presso la sede della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio e sarà in forma pubblica amministrativa e sarà sottoscritto in modalità elettronica.

Sono a carico dell'Affidatario tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

## **29. CODICE ETICO**

L'Affidatario si impegna ad osservare il "Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia del Demanio" ex D. Lgs. 231/2001 ss.mm. e ii, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal già menzionato decreto.

<p><b>Nota:</b> l'inosservanza di tale impegno costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..</p>
--

L'Affidatario si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al primo periodo.

### **30. ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti sarà consentito nei limiti di cui agli art.35 del Codice degli Appalti e secondo le modalità di cui al Regolamento dell’Agenzia del Demanio sulla disciplina della Legge 241/1990 (pubblicato sulla GURI Serie Generale n. 35 del 12 febbraio 2016).

### **31. CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Eventuali ricorsi avverso il presente documento potranno essere presentati, ai sensi dell’art. 120 co.2 bis c.p.a. nel termine di **30 (trenta)** giorni dalla pubblicazione dell’atto sul sito dell’Agenzia del Demanio, ai sensi dell’art. 29 comma 1 del Codice degli Appalti, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Lombardia - Milano.

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Milano, rimanendo espressamente esclusa la clausola arbitrale.

Il Responsabile Unico del Progetto

*arch. Ciro Iovino*

Allegati:

- 4.1 Determinazione dell’importo presunto dei lavori;
- 4.2 Determinazione del corrispettivo dei servizi da affidare;
- 4.3 BIMMS Linee guida per la produzione informativa BIM con i relativi allegati;
- 4.4 Specifiche metodologiche BIMSM per il PFTE, Progetto esecutivo e il Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione;
- 4.5 Documentazione sull’immobile già acquisita dalla Stazione Appaltante;
- 4.6 Regolamento del protocollo Historic Building® di GBC Italia;
- 4.7 Modello di check-list del protocollo Historic Building® di GBC Italia;
- 4.8 Obiettivi ESG dell’Agenzia del Demanio applicabili all’intervento;
- 4.9 Tavole con ipotesi di layout di massima dell’intervento;