



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Lavori di ristrutturazione e adeguamento normativo di un fabbricato appartenente al compendio demaniale denominato “Zona Capannoni Deposito Carburanti”, sito a Monopoli in via Arenazza angolo via Aldo Moro da destinare a sede del Comando Compagnia della Guardia di Finanza di Monopoli

Scheda Patrimoniale BABP093

RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA

(Art. 18-19 del D.P.R. 207/2010)



INDICE

1. Considerazioni preliminari.....	3
2. Descrizione del compendio.....	4
2.1 Situazione attuale.....	7
2.2. Situazione di progetto.....	18
2.3. Elenco delle lavorazioni principali.....	20
3. Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi.	20
4. Studio di fattibilità ambientale, idrogeologiche e archeologiche.	22
5. Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.	22
6. Calcolo sommario della spesa e quadro economico.....	23
7. Finanziamenti.....	24
8. Apparato normativo – iter procedurale.....	24
9. Tempi di attuazione.....	25
10. Elaborati allegati.....	25

1. Considerazioni preliminari

L'immobile oggetto d'intervento appartiene ad un più ampio compendio demaniale in uso al Ministero della Difesa ma dichiarato di non più interesse istituzionale a meno di un fabbricato con alloggio ASI, attualmente utilizzato.

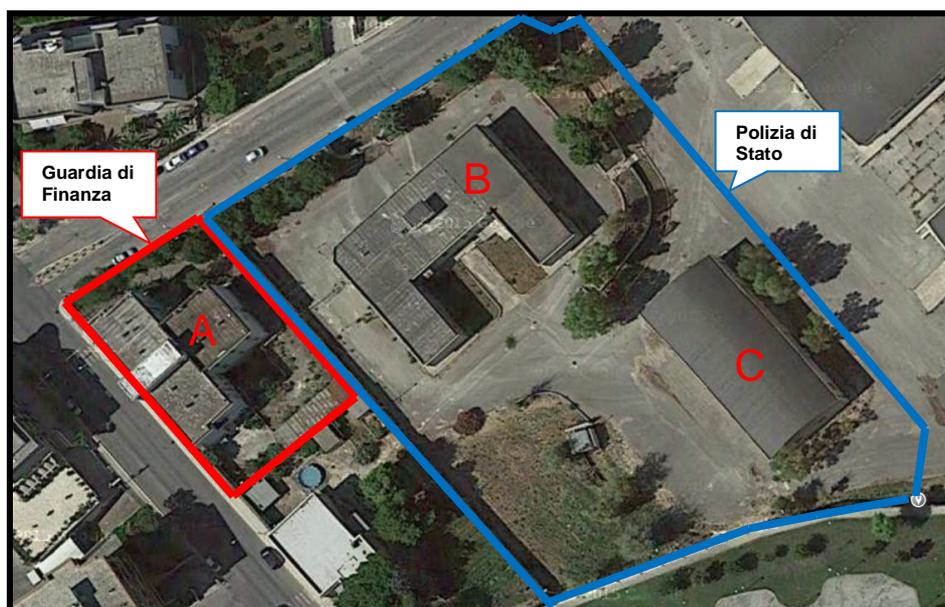


Individuazione del compendio immobiliare

Il comune di Monopoli, nell'ambito del c.d. federalismo demaniale, nel corso dell'anno 2013, ha avanzato domanda di attribuzione a titolo non oneroso del cespite, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21.06.2013 n. 69, per destinarlo a progetti di housing sociale da realizzare mediante conferimento a fondi immobiliari e con risorse I.A.C.P.

Contestualmente è stata valutata la suscettibilità del cespite ad esigenze istituzionali di altre amministrazioni dello Stato al fine di poter essere inserito in appositi piani territoriali di razionalizzazione di cui all'art. 2 commi 222-222 bis e 222 ter della legge n. 191 del 23/12/2009.

La Guardia di Finanza e la Polizia di Stato hanno manifestato interesse nei confronti di tre dei cinque fabbricati che costituiscono il compendio, nello specifico:



Individuazione del compendio immobiliare

Tali esigenze sono state inserite nei piani territoriali di razionalizzazione della Direzione Regionale Puglia e Basilicata e nel piano degli investimenti immobiliari gestiti dall'Agenzia del Demanio. Gli immobili saranno, pertanto, destinati rispettivamente:

- il fabbricato "A" a sede del Comando Compagnia della Guardia di Finanza di Monopoli;
- i fabbricati "B" e "C" a sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato di Monopoli;

mentre la restante porzione sarà trasferita, nell'ambito del *c.d. federalismo demaniale*, al Comune di Monopoli.

La suddetta operazione di razionalizzazione consentirà la chiusura delle uniche due locazioni passive presenti nel comune di Monopoli con il conseguente risparmio di circa € 195.000,00/anno.

L'intero compendio è oggi ancora formalmente in consegna al 15° Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa.

Al fine di dar corso ai lavori che ne trasformeranno la destinazione del compendio, sono stati posti in essere gli adempimenti catastali consistenti, in linea generale, nel frazionamento del lotto per l'individuazione della porzione da consegnare al Comune di Monopoli, nell'ambito del *c.d. federalismo demaniale*, e di quello che rimarrà nella disponibilità dello Stato da destinare agli usi governativi sopra citati.

Con riferimento al Documento preliminare della Progettazione ed in relazione alla tipologia di intervento, si è ritenuto non determinante, ai fini della gara di progettazione definitiva ed esecutiva, elaborare una vera e propria relazione tecnica in quanto trattasi, sostanzialmente, di opere di adeguamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria per un immobile esistente. Lo stesso dicasi per le indagini da svolgersi ai fini della definizione del layout del progetto preliminare, lasciando al soggetto incaricato ampia libertà nelle indicazioni da fornire circa il complesso delle verifiche in relazione alla stesura del progetto definitivo prima dell'ottenimento delle approvazioni, pareri e nulla osta.

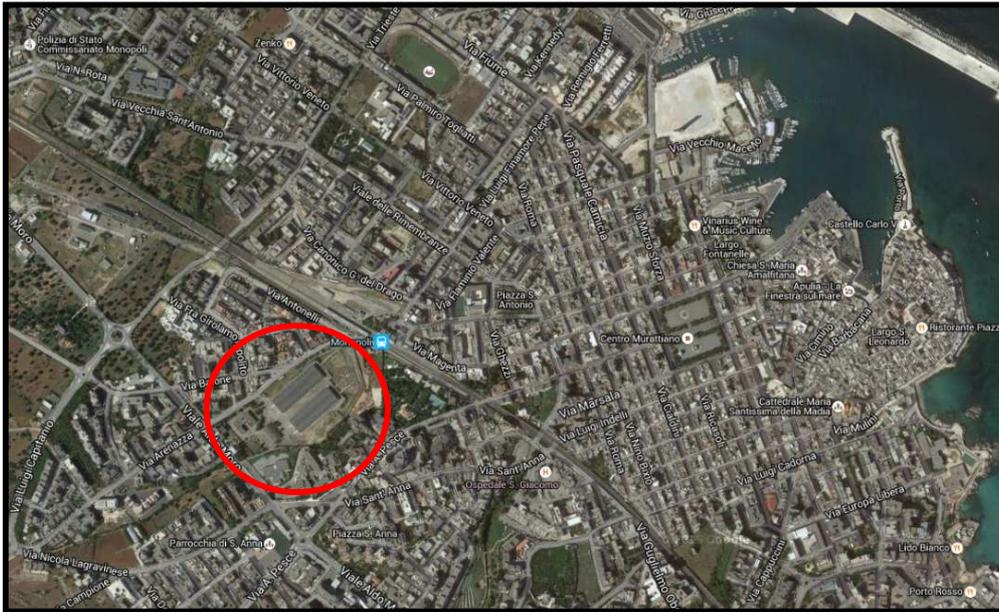
2. Descrizione del compendio

Il compendio demaniale sito a Monopoli in via Aldo Moro angolo via Arenazza è costituito da un'area di circa 40.700 m², recintata con muretto in pietra, sulla quale insistono, a meno dell'alloggio ASI, n. 5 fabbricati. Il compendio comprende inoltre un'ampia area pertinenziale interna in parte asfaltata in parte destinata a verde.

Il bene è ubicato in una zona urbana definibile "semicentrale" dell'abitato di Monopoli ed è catastalmente distinto al Fg. 11 p.lla 2927, 3335 e 2564.

Confina: in direzione nord con via Arenazza, in direzione est con via Arenazza e altra proprietà individuata dalle p.lle 6467-6465-6464 del foglio 11, in direzione sud con altra proprietà p.lle 4896-4895-4278 e 2730 del foglio 11 ed infine in direzione ovest con la Via Aldo Moro.

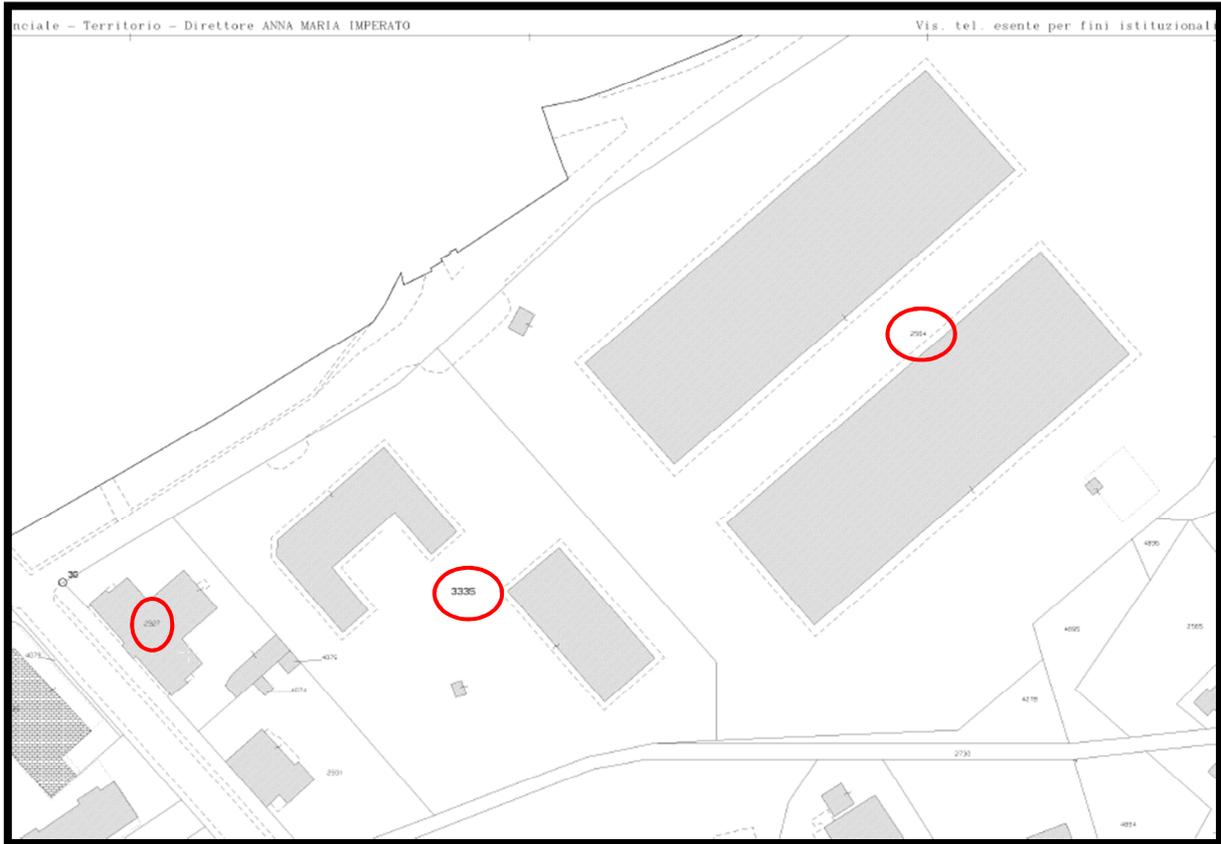
Inquadramento territoriale del compendio:



Individuazione del compendio



Fig. 11 p.la 2927 (fabb. A) – p.la 3335 (fabb. B e C) – p.la 2564 (fabb. D1 e D2)



Stralcio estratto di mappa

Si riporta di seguito una descrizione sintetica dei singoli fabbricati del compendio.

A. Fabbricato in muratura portante con solai in latero cemento e copertura piana. E' composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra per una superficie coperta complessiva di circa mq. 1.170, oltre al torrino. I piani sono collegati da un vano scala centrale.

	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	Sup. Lorda (mq)
Fabbricato A	Seminterra	Cantine/depositi	490
	Rialzato	Alloggi	490
	Primo	Alloggi	200

B. Fabbricato in muratura portante con solai in latero cemento e copertura piana. E' composto da un piano seminterrato e da un piano fuori terra per una superficie coperta complessiva di circa mq. 1.130, oltre al torrino. I piani sono collegati da un vano scala centrale.

	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	Sup. Lorda (mq)
Fabbricato B	Seminterra	Cantine/depositi	345
	Rialzato	Caserma	785

C. Fabbricato in muratura portante con solaio di copertura in ca. curvo, composto da un solo piano terra avente una superficie di 635 mq c.a., adibito ad autorimessa.

D1. Fabbricato in muratura portante con solaio di copertura in ca. curvo, composto da un solo piano terra avente una superficie di 3.865 mq c.a., adibito a deposito carburanti.

D2. Fabbricato in muratura portante con solaio di copertura in ca. curvo, composto da un solo piano terra avente una superficie di 3.575 mq c.a., adibito a deposito carburanti.

2.1 Situazione attuale

La porzione di compendio oggetto interessata dall'operazione di razionalizzazione citata in premessa interessa tre corpi di fabbrica con relativa area pertinenziale; in particolare si individuano due lotti in funzione della futura destinazione:

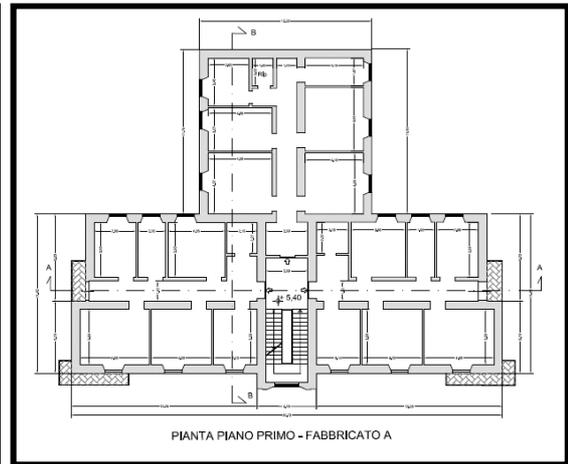
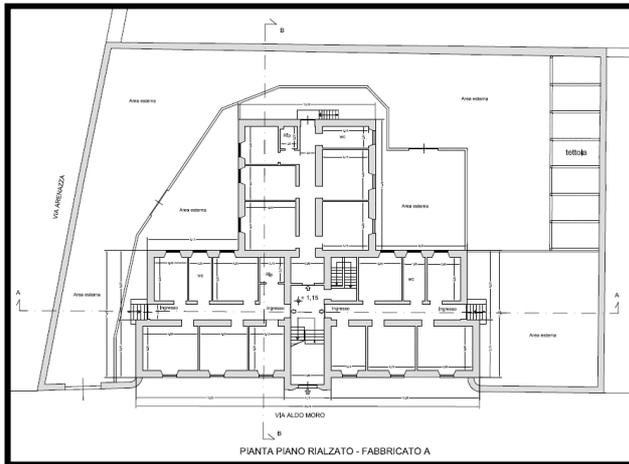
- lotto 1: comprende il solo fabbricato A con relativa area pertinenziale delimitata da una recinzione in muratura ed identificata catastalmente con il numero di particella 2927 del foglio 11; il lotto sarà destinato al Comando Compagnia della Guardia di Finanza di Monopoli;
- lotto 2: comprende i fabbricati B e C con relativa area pertinenziale delimitata da una recinzione in muratura ad eccezione del lato confinante con i capannoni D1 e D2 sul quale sarà realizzata un recinzione provvisoria da parte del comune di Monopoli contestualmente al frazionamento in corso di esecuzione; il lotto sarà destinato al Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato di Monopoli.



LOTTO 1 - FABBRICATO A – Ex Palazzina Alloggi

Trattasi di un fabbricato con due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con accesso pedonale dal civico n. 74 di via Aldo Moro, ed individuato catastalmente dalla particella n. 2927.





Detta palazzina, della consistenza lorda totale di circa mq 1.180 (incluso circa mq 200 del piano interrato) suddivisi in 6 unità immobiliari (tre unità per piano) collegate attraverso un vano scala centrale, presenta una struttura portante in muratura con solai in laterocemento e copertura piana praticabile rivestita con guaina bituminosa.

Il piano seminterrato, accessibile dal vano scala centrale, è destinato a cantinole/depositi di pertinenza degli ex alloggi.



La palazzina è altresì provvista di area pertinenziale esterna sulla quale è presente una tettoia in lamiera per ricovero di autovetture (n. 6 posti per circa mq 90), accessibile per mezzo del cancello carrabile posto in direzione nord dell'edificio prospiciente sempre via Aldo Moro.



I prospetti dell'edificio risultano in mediocre stato di conservazione e realizzati in pietra a vista ed intonaco civile in color grigio.

Dall'esterno è stato possibile riscontrare che le tre unità abitative del piano terra sono sprovviste di balconi ed evidenti sono gli effetti delle problematiche inerenti fenomeni di efflorescenza e umidità che determinano la presenza di muffa bianca nonché lo sfaldamento della pitturazione e la presenza di ampie zone dei prospetti con intonaci degradati.



L'area pertinenziale risulta delimitata da un muro di recinzione in tufo con sovrastante recinzione metallica accessibile da un cancello carrabile posizionato su via Aldo Moro. L'area risulta ulteriormente suddivisa mediante un muretto di circa 60 cm con sovrastante rete metallica necessario per delimitare le zone di pertinenza dei n. 3 appartamenti al piano terra. La restante parte dell'area risulta in prevalenza asfaltata ed in minima parte con vegetazione a basso fusto e alcuni alberi. Lo stato di conservazione dell'area esterna risulta in generale mediocre.



Gli interni, seppur alcune unità abitative sono state interessate da più recenti interventi di manutenzione come il rifacimento di impianti e pavimentazioni, sono risultati mediamente in pessimo stato conservativo. Sono caratterizzati da porte e infissi in legno di differente tipologia (legno, pvc, metallo, anticorodal) con tapparelle in PVC, porte in legno, pavimenti in ceramica, spezzame di marmo, gres porcellanato, quadri di cotto.

Tutte le unità abitative sono risultate dotate di impianto di riscaldamento con relativi radiatori, caldaia autonoma con canna fumaria esterna; le finiture e gli impianti sono da ripristinare. Le unità abitative del piano superiore sono risultate ancora più degradate a causa dello sfondellamento delle pignatte dei solai di copertura causato presumibilmente da problemi di infiltrazione che hanno portato al rifacimento di parte

dell'impermeabilizzazione di copertura. A seguito di questo fenomeno la Difesa, per motivi di sicurezza, ha provveduto a puntellare in più punti i solai interessati.



Vano scala



Alcuni locali piano primo

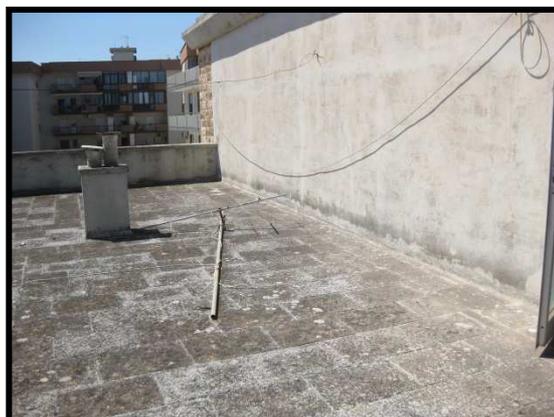


Alcuni locali piano primo



Alcuni locali piano secondo – intradosso del solaio di copertura

Il piano copertura è risultato in discreto stato di conservazione; in alcune zone è stato realizzata una nuova guaina bituminosa. E' stata constatata altresì la presenza di canne fumarie e/o di scolo contenenti verosimilmente amianto. Per tali canne fumari e/o di scolo, sarà necessario far eseguire la caratterizzazione degli stessi e l'eventuale bonifica.



Solaio di copertura

Il fabbricato è altresì dotato di un piano seminterrato di dimensioni inferiori alla sagoma dell'edificio e destinato a cantine/depositi pertinenziali alle unità abitative. Detto livello è risultato in cattivo stato di conservazione e manutenzione e privo di impianti, con pessime finiture. Risultano inoltre visibili problemi di distacco di intonaco e copriferro dei travetti del solaio superiore.

Alcuni ambienti sono ancora interessati dalla presenza di oggetti e rifiuti di vario genere da smaltire e conferire a discarica.



Alcuni locali piano seminterrato

LOTTO 2: Fabbricati B e C

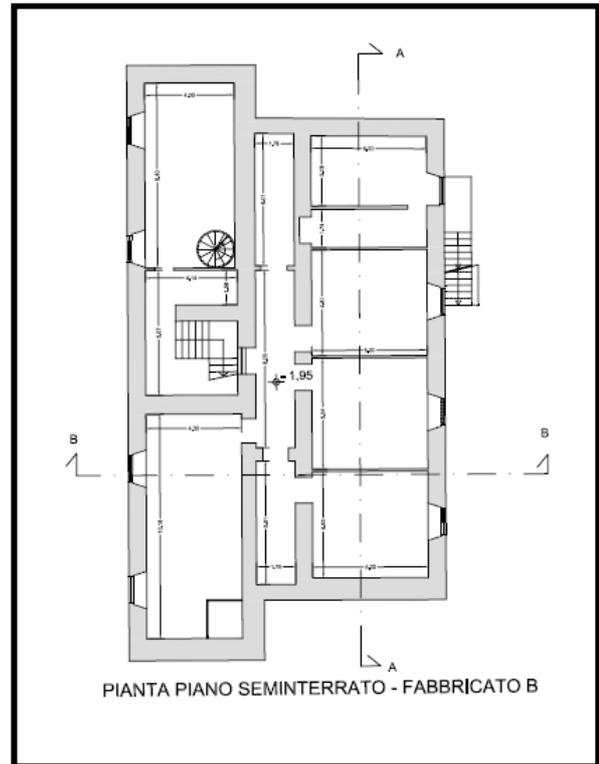
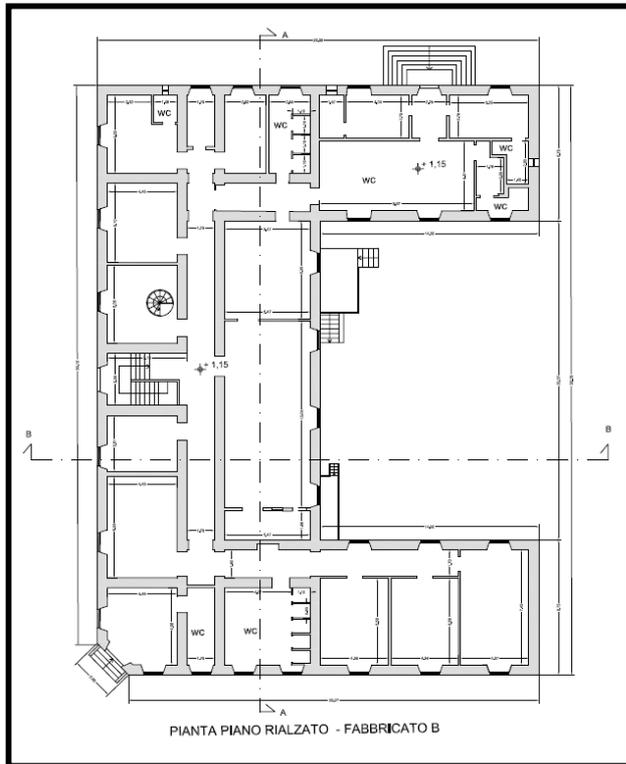
Trattasi della porzione del compendio militare precedentemente destinata a Casermetta Truppe, autorimessa con relativa area pertinenziale collegata alla restante porzione del complesso immobiliare individuata catastalmente dalla particella n. 3335



Tale "lotto" è accessibile da via Arenazza e dall'attuale e unico cancello carrabile e pedonale posto in prossimità del piccolo fabbricato precedentemente adibito a corpo di guardia.

Il fabbricato B – Ex Casermetta Truppe si compone di un piano fuori terra ed un piano seminterrato, individuato catastalmente dalla particella n. 3335.

La palazzina, della consistenza lorda totale pari a circa mq 1.130 (incluso mq 345 ca. del piano seminterrato), si presenta con struttura portante in muratura, solaio in latero cemento con terrazzo di copertura non accessibile.



L'immobile è circondato da un'area pertinenziale esterna prevalentemente asfaltata e interessata dalla presenza sia di vegetazione spontanea a basso fusto nonché alberi ad alto fusto.

Gli esterni dell'edificio risultano in mediocre stato di conservazione con prospetti realizzati in pietra a vista ed intonaco civile di color grigio.



L'immobile è dotato di doppio accesso dal prospetto retrostante mediante duplice scala in ferro; ulteriore accesso ad una porzione angolare dell'immobile (in direzione nord-ovest) e

infine accesso sul prospetto lato nord-est nella zona prossima all'alloggio sottoufficiale. Accedendo dalla zona retrostante si giunge negli ambienti che una volta erano destinati a cucina, refettorio e al lungo corridoio che unisce le due porzioni dell'edificio diametralmente opposte: il lato ovest dell'edificio era precedentemente destinato a servizi e camerate per i dipendenti mentre l'altra porzione dell'edificio era destinata a uffici, dispensa, magazzino, sala barbiere, infermeria, bagni, sala convegni e due piccole stanze con servizi per i sottoufficiali in servizio.

Gli ambienti risultano in mediocre stato di conservazione e manutenzione anche a causa dell'inutilizzo da alcuni anni.



Alcuni locali piano rialzato

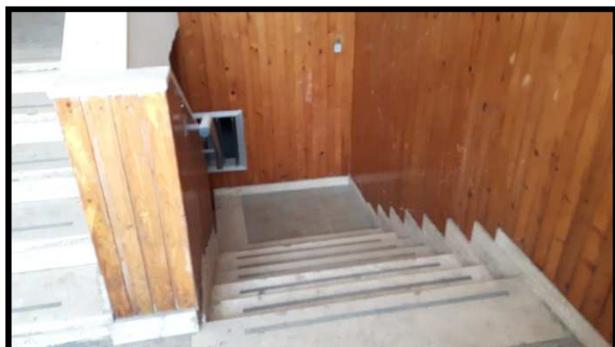
Gli interni sono caratterizzati dalle seguenti finiture e impianti:

- pavimentazione in differente tipologia: gres porcellanato, cemento, pezzame di marmo e ceramica;
- ambienti cucina e refettorio rivestiti a tutta altezza;
- intonaci del tipo civile liscio prevalentemente in color chiaro;
- soffitti intonacati posti ad altezza pari a m. 4,60 circa;
- pannellature di rivestimento in legno negli ambienti corridoio e disimpegno;
- battiscopa prevalentemente in marmo;

- porte e finestre in differente tipologia: ferro, legno e prevalentemente in alluminio di diverse dimensioni;
- impianto elettrico 220 V sottotraccia e non, telefonico, TV, rete (ove presente) e corredati di punti luce (talvolta anche di lampade di emergenza) e relative prese;
- impianto di riscaldamento con bruciatore nel vano interrato (di cui non si conosce il tipo di alimentazione – si presume a gasolio) con relativi radiatori in ghisa;
- bagni, anche comuni, corredati di ordinari servizi e talvolta di boiler per produzione acqua calda.

Gli ambienti seminterrati, aventi un'altezza di circa m. 2,75, sono raggiungibili sia mediante una scala metallica del tipo "a chiocciola" ubicata nel vano destinato precedentemente a "magazzino casermaggio" che conduce al vano sottostante destinato sempre a magazzino, sia mediante ampia scala in marmo posta in mezzeria al corridoio della ex casermetta.

Il piano seminterrato destinato in precedenza a magazzini, palestra e servizi, risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.



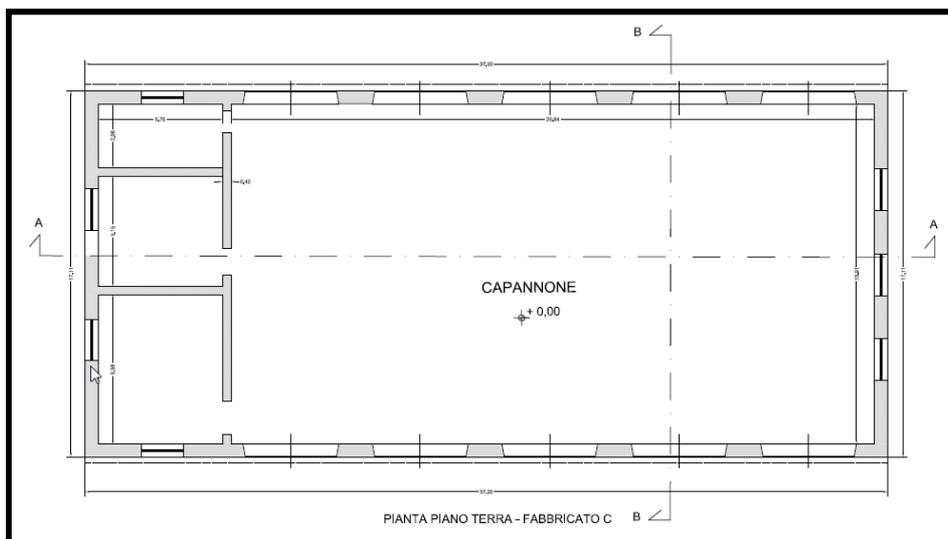
Alcuni locali piano seminterrato

Vi è infine un locale tecnico destinato a centrale idrica e termica in una zona interrata adiacente al fabbricato ed accessibile esclusivamente dall'esterno.



Locale tecnico

Il fabbricato C - “Autorimessa” è costituito da unico edificio, della consistenza lorda di ca. 630 mq che risulta, rispetto al piano di campagna dell'ex casermetta, leggermente sottoposto. Esso è individuato catastalmente dalla particella n. 3335.



Detto immobile, realizzato nella tipologia “capannone” in muratura con copertura curva, può essere definito in mediocre stato di conservazione. I prospetti, realizzati in pietra a vista ed intonaco civile di colore giallo, sono caratterizzati da numerosi accessi a serranda scorrevole lungo i lati lunghi e da finestre sul lato minore. L’interno è costituito da ampio ambiente la cui pavimentazione è costituita da battuto del tipo industriale e risulta attualmente interamente cosparso da escrementi di uccelli di vario genere che evidentemente riescono ad accedere all’immobile mediante il passaggio da alcuni varchi presenti negli infissi. La porzione più a sud dell’autorimessa era destinata ai servizi: ex locale spogliatoio/antincendio, vano gruppo elettrogeno e vano magazzino.



Gli interni sono caratterizzati dalle seguenti finiture e impianti:

- pavimentazione costituita da cemento battuto del tipo industriale;
- murature e soffitti con intonaci del tipo civile liscio in scadente stato;
- saracinesche (serrande) anche elettrificate/elettrificabili in materiale metallico;
- finestre e infissi di differente tipologia: metallo e legno;
- copertura degli ambienti dall'altezza variabile posta tra m. 6,00 e m. 8,00;
- impianto elettrico da 220 v e da 380 v in canalina esterna e corredati di punti luce ancorati ai tiranti di muratura relative prese.

Dall'analisi della documentazione agli atti della DR, la copertura del capannone è rivestita con lastre ondulate in cemento amianto che recentemente il 15^a Reparto Infrastrutture - Direzione Genio Militare di Bari ha provveduto a "confinare".

Nell'area pertinenziale della p.lla 3335, in prossimità dei due edifici costituenti il lotto 2, è presente un piccolo manufatto edilizio precedentemente adibito a riseretta munizioni. Trattasi di unico piccolo ambiente sottoposto, protetto da apposite murature, e destinato all'uso specifico delle forze armate.

2.2. Situazione di progetto

In linea con quanto previsto del documento preliminare all'avvio della progettazione, il presente progetto preliminare è riferito al solo Lotto 1 – ex Palazzina Alloggi.

La progettazione preliminare del lotto 1 ha avuto quale obiettivo principale, oltre alla verifica della compatibilità tra le caratteristiche dimensionali e distributive dell'immobile ed i quadri esigenziali della futura amministrazione usuaria (Guardia di Finanza), la definizione del layout degli uffici, le principali opere necessarie alla ristrutturazione dell'immobile, con una particolare attenzione alla razionalizzazione degli spazi e al contenimento energetico, nell'ambito del finanziamento assegnato ai fini della realizzazione dell'intervento determinandone i costi presuntivi.

Pertanto tale progetto, redatto sulla base di un rilievo sommario, costituisce un primo livello di indagine degli aspetti architettonici, distributivi, impiantistici ed anche economici.

Il lotto in questione, pur facendo parte del compendio militare, risulta indipendente e delimitato da un muro di cinta che individua un'area di pertinenza di ca. 1.000 mq da destinare a parcheggi per i dipendenti. In particolare nell'area di pertinenza è stata prevista la realizzazione di una tettoia di circa 120 mq per n. 10 posti auto coperti ed è stata individuata una zona in cui collocare le macchine del futuro impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Il progetto è stato sviluppato cercando di mantenere il più possibile invariata la distribuzione interna fatta eccezione di alcune zone ove è risultato necessario rimuovere le tramezzature esistenti per adeguare gli ambienti alle nuove destinazioni. Per evitare

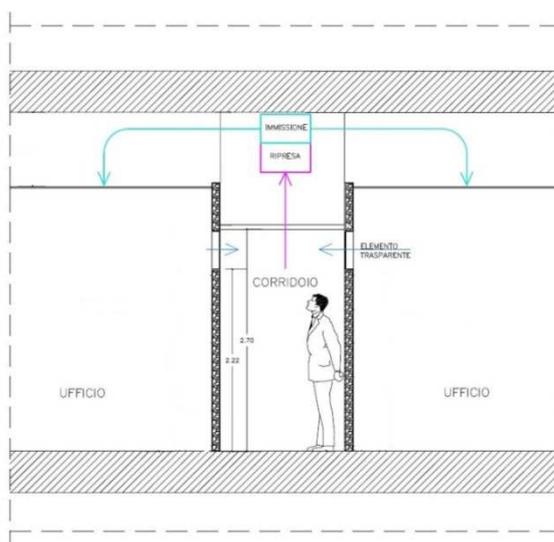
problemi sulla statica dell'edificio si è cercato di ridurre al minimo nuove aperture nelle murature portanti. Per quanto attiene l'ipotesi di realizzazione della vetrata da realizzare in corrispondenza del corpo di guardia, la verifica circa la fattibilità della stessa, viene demandata ai soggetti incaricati del progetto definitivo.

Un primo problema emerso in fase di progettazione ha riguardato l'accessibilità dei diversamente abili al piano rialzato dell'immobile, unica zona accessibile al pubblico. La soluzione ipotizzata è consistita molto semplicemente nella installazione di un servoscala in corrispondenza della prima rampa di scale, della quale tra l'altro è stato previsto l'arretramento: viene demandata ai soggetti incaricati del progetto definitivo verificare la fattibilità di altre soluzioni compatibili con le caratteristiche dell'immobile e con il fondi a disposizione per l'intervento.

Con riferimento agli impianti, stante l'obsolescenza e l'incompatibilità della nuova destinazione del fabbricato precedente con quella di progetto, è stata prevista la completa sostituzione delle reti impiantistiche esistenti nonché la realizzazione di nuovi impianti connessi alla futura destinazione dell'immobile, in particolare è previsto:

- impianto elettrico interno ed esterno (luci, FM, terra, emergenza, fonia/dati, continuità),
- impianti speciali (antintrusione, videosorveglianza, citofono/interfono, tv, scariche atmosferiche ove previsto, diffusione sonora);
- impianto idrico e antincendio (rilevazione e allarme);
- spegnimento automatico antincendio;
- impianto di raffrescamento e riscaldamento;
- impianto fotovoltaico (12 KW stimati);
- gruppo statico di continuità (UPS).

La climatizzazione degli ambienti (caldo/freddo) avverrà attraverso dei gruppi frigo a pompa di calore, collocate in una specifica zona esterna dell'area pertinenziale nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso; tutte le canalizzazioni saranno distribuite nell'interno dei controsoffitti al fine di garantire il controllo del benessere in tutto l'edificio, ad eccezione dei servizi e degli archivi. Il progetto, infine, prevede interventi volti a ridurre i consumi di energia, grazie all'adozione di impianti e macchinari più efficienti e performanti nonché dall'integrazione dell'approvvigionamento energetico mediante impianti a fonte rinnovabile (tipo fotovoltaico); il tutto mirato al risparmio energetico ed all'autonomia di gestione. Per il miglioramento del rendimento energetico si provvederà, inoltre, alla sostituzione totale degli infissi esterni ed interni.



Ipotesi di canalizzazione impianto di climatizzazione

I temi individuati e le soluzioni prospettate costituiscono la base per le riflessioni e gli approfondimenti propri del progetto definitivo e hanno lo scopo di verificare l'effettiva fattibilità, appropriatezza, coerenza rispetto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, la contestuale aderenza all'apparato normativo vigente e specifico, con un controllo degli aspetti finanziari teso all'individuazione delle eventuali soluzioni migliorative e di maggiore convenienza rispetto al progetto preliminare.

2.3. Elenco delle lavorazioni principali

In linea generale, le categorie principali di lavorazione necessarie alla realizzazione dell'intervento ed oggetto di computazione dei costi nella stima di massima, comprendono i seguenti interventi:

- opere edili ed affini:
 - interventi sull'area esterna mirati alla separazione del lotto oggetto di intervento rispetto alla restante parte del compendio nonché interventi sull'area esterna pertinenti alla nuova funzionalità;
 - interventi sull'involucro esterno dell'edificio (tinteggiature, ripristino cordoli, impermeabilizzazione, sostituzione infissi esterni, ecc);
 - interventi murari interni (tinteggiature, rimozioni, ricostruzioni, controsoffitti ecc);
 - eventuale bonifica di materiale contenente amianto.
- opere di consolidamento statico (a seguito di indagini che potranno essere determinate dai soggetti incaricati del progetto definitivo ed esecutivo) relativamente a:
 - fondazioni e portanza solaio di copertura (per impianto fotovoltaico);
 - portanza solai in relazione alla loro futura destinazione d'uso;
 - verifica delle murature portanti in relazione alle aperture previste.
- impianti:
 - elettrico interno ed esterno (luci + FM + Terra + emergenza + dati/fonia + continuità);
 - speciali (antintrusione + video sorveglianza + scariche atmosferiche + diffusione sonora + citofonico/interfono + tv);
 - speciali antincendio (rilevazione e allarme);
 - spegnimento automatico antincendio;
 - impianto fotovoltaico 12 KW (stimati);
 - impianto di raffrescamento e riscaldamento (escluso archivio).

3. Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi.

L'area su cui sorge il compendio, censita al Catasto Terreni del Comune di Monopoli al foglio 11 particella 2927, presenta, come risulta da PUG vigente, la seguente destinazione urbanistica (si allega il certificato di destinazione urbanistica):

- P.U.G./S: CONTESTI URBANI ESISTENTI CONSOLIDATI E DA CONSOLIDARE MANUTENERE E QUALIFICARE [Art. 22/S'] (IN PARTE).
- P.U.G./S: INFRASTRUTTURE DI PROGETTO VIABILITA' ESISTENTE DA POTENZIARE E O RIQUALIFICARE [Art. 12/S'] (IN PARTE).
- P.U.G./S: INFRASTRUTTURE ESISTENTI AREA MILITARE [Art. 19/S'] (IN PARTE).
- P.U.G./S: INVARIANTI STRUTTURALI A PREVALENTE VALORE PAESISTICO AMBIENTALE - AREE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA (AP) [Art. 9/S'] (TOTALMENTE).
- P.U.G./P: CONTESTI URBANI ESISTENTI CONSOLIDATI PER SERVIZI PUBBLICI A STANDARD DI QUARTIERE [Art. 16/P'] (IN PARTE).
- P.U.G./P: INFRASTRUTTURE DI PROGETTO VIABILITA' ESISTENTE DA POTENZIARE E O RIQUALIFICARE [Art. 41/P'] (IN PARTE).
- P.U.G./P: INFRASTRUTTURE ESISTENTI AREA MILITARE (IN PARTE).
- PRIMI ADEMPIMENTI P.U.T.T./P.: PERIMETRAZIONE TERRITORI COSTRUITI (TOTALMENTE).
- P. A. I.: AP: AREE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA (TOTALMENTE).
- P. A. I.: R4: AREE A RISCHIO MOLTO ELEVATO (TOTALMENTE).



Stralcio cdu e PUG

L'immobile non riveste interesse storico artistico ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22/01/2004, come risulta da verifica di interesse culturale avanzata dalla Direzione Regionale Puglia e Basilicata.

Si fa infine presente che l'intervento in argomento si inserisce nell'ambito dell'art.7/1 lett. b) del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, secondo il quale *“opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni”*.

Infatti il D.P.R. n. 383/94, stabilisce che *“per le opere pubbliche statali o di interesse statale, salvo quelle destinate alla difesa militare, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata”* (art. 2 del D.P.R. n. 383/94).

Nel caso in specie, al Comune di Monopoli, è stato proposto che, nell'ambito dell'operazione di trasferimento a titolo non oneroso di parte del compendio militare, l'Ente civico i con delibera di consiglio dovrà provvedere a modificare *“la destinazione d'uso delle*

aree in corso di dismissione dal Ministero della Difesa – Esercito che resteranno di proprietà dello Stato per essere destinate a Commissariato di PS (F. 11 p.lla 3335) e Comando Compagnia della Guardia di Finanza (F. 11 p.lla 2927) ivi consentendo la realizzazione degli interventi previsti per trasformare gli immobili esistenti così come previsto dall'art. 18/P del PUG (attrezzature per la sicurezza e l'ordine pubblico)".

E' stato proposto, altresì, che il Comune nella medesima delibera prenderà atto che *"le aree e gli immobili che non formano oggetto di trasferimento (fg 11, p.lla 3335-2927) saranno oggetto di trasformazione edilizia, a seguito di presentazione di regolare richiesta di titolo abilitativo, come per legge, per la realizzazione della nuova sede del Comando Compagnia della Guardia di Finanza e della nuova sede del Commissariato di P.S di Monopoli come da progetto indicativo.*

Per quanto sopra sarà assicurata la conformità dell'opera alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti.

4. Studio di fattibilità ambientale, idrogeologiche e archeologiche.

Il progetto preliminare non prevede interventi di ingegneria naturalistica in quanto trattasi di opere di manutenzione straordinaria di un edificio già esistente. L'unico intervento previsto in tal senso riguarda la sistemazione dell'area esterna, ma lo stesso non è di consistenza tale da configurare una categoria di lavori a rilevante impatto ambientale.

In ogni caso verranno impiegati materiali e tecnologie del luogo, compatibili con le consistenze limitrofe, conformemente al regolamento edilizio del comune di Monopoli.

Per la tipologia dei lavori da eseguire non è necessario elaborare le indagini specialistiche menzionate nel titolo del paragrafo.

5. Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.

Le opere oggetto del presente progetto preliminare ricadono nel campo di applicazione del d.lgs. 81/08 e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso Decreto.

Il relativo Piano di Sicurezza e Coordinamento, che sarà redatto in sede di progetto esecutivo, dovrà essere conforme al d.lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

Tale piano viene redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nominato dalla Committente previa verifica del possesso dei necessari requisiti.

Esso dovrà svolgere un'azione di coordinamento nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nel progetto, sia selezionando soluzioni che comporteranno minori rischi durante l'esecuzione delle opere, sia accertando che il progetto segua le norme di legge e di buona tecnica.

Il piano di cui sopra dovrà, inoltre, essere integrato con i Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) redatti dagli appaltatori per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione di cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come Piani complementari e di dettaglio del P.S.C..

La pianificazione dei lavori dovrà mirare a ridurre, per quanto possibile, le possibilità di lavorazioni pericolose e tra loro interferenti.

Nel caso specifico, essendo l'immobile libero, non sussistono particolari problemi circa potenziali interferenze con l'attività lavorativa dell'amministrazione usuaria.

Particolare attenzione si dovrà dare alle perimetrazioni degli spazi di lavorazione e manovra che posso interferire con spazi di pubblica frequentazione.

Si precisa che ai sensi dell'art.11 del d.lgs. 81/08, è competenza del Responsabile dei Lavori o del Committente trasmettere all'organo di vigilanza territorialmente competente, prima dell'inizio lavori, le notifiche preliminari.

Infine si precisa che le imprese appaltatrici avranno a carico la messa in opera e la manutenzione dell'insieme delle opere provvisorie di cantiere descritte nel quadro del P.S.C. per tutta la durata del cantiere.

6. Calcolo sommario della spesa e quadro economico

La stima del costo dell'intervento è stato effettuato sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi opportunamente aggiornati con l'applicazione di un coefficiente di rivalutazione.

In particolare scendendo nel dettaglio le opere da eseguirsi sono state suddivise nei seguenti centri di costo:

- 1) ristrutturazione e adeguamento sismico fabbricato "A": costo parametrico 550,00 €/m²
- 2) tettoie fabbricato "A": costo parametrico 120,00 €/m²
- 3) aree esterne pertinenziali fabbricato "A": costo parametrico 80,00 €/m²
- 4) impianto fotovoltaico: costo parametrico 2.500 €/kWh

Nel dettaglio:

	Costo singolo intervento		Opere edili	Sistemazione aree esterne	Opere strutturali	Impianto idrico sanitario	Impianto di climatizzazione	Impianti elettrici e speciali
Lotto 1								
Edificio A	€ 643.500,00	di cui	€ 321.750,00		€ 102.960,00	€ 19.305,00	€ 83.655,00	€ 115.830,00
Edificio A - Tettoia	€ 14.400,00	di cui	€ 14.400,00					
Edificio A - impianto fotovoltaico	€ 30.000,00	di cui						€ 30.000,00
Edificio A - Aree esterne	€ 66.500,00			€ 66.500,00				
	€ 754.400,00		€ 336.150,00	€ 66.500,00	€ 102.960,00	€ 19.305,00	€ 83.655,00	€ 145.830,00

a cui segue un quadro economico di seguito meglio dettagliato:

SCHEMA DI UN QUADRO ECONOMICO DI SPESA				
A. IMPORTO PER FORNITURE E LAVORI	A. Importo dei Lavori e delle forniture			
	A.1	Importo dei lavori a base d'asta		€ 754.400,00
		<i>Opere edili</i>	€ 336.150,00	
		<i>Opere strutturali di miglioramento/adequamento sismico</i>	€ 102.960,00	
		<i>Impianti idrico-fognario e antincendio</i>	€ 19.305,00	
		<i>Impianti di climatizzazione</i>	€ 83.655,00	
		<i>Impianti elettrici e speciali</i>	€ 145.830,00	
		<i>Sistemazioni aree esterne</i>	€ 66.500,00	
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 22.632,00
		Totale importo dei lavori e oneri per la sicurezza (A.1+A.2)		€ 777.032,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione			
	B.1	Lavori in economia	0,0%	€ 0,00
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini (iva inclusa)	2,0%	€ 14.460,36
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi (iva inclusa)	0,7%	€ 5.439,22
	B.4	Imprevisti (iva inclusa)	5,0%	€ 38.851,60
	B.5	Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, misura e contabilità, coordinamento per la sicurezza)	da calcolo	€ 145.000,00
	B.6	Spese tecniche (collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo)	2,0%	€ 15.540,64
	B.7	Accantonamento di cui all'articolo 113 del codice	1,6%	€ 12.432,51
	B.8	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione	0,5%	€ 8.884,16
	B.9	Spese per commissioni giudicatrici	0,0%	€ 0,00
	B.10	Spese per pubblicità		€ 3.215,25
	B.11	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche e collaudi	2,0%	€ 15.540,64
	B.12	I.V.A. e altre imposte	-	€ 3.680,57
	B.12.1	<i>C.N.P.A.I.A. (su B.5)</i>	4,0%	€ 5.800,00
B.12.2	<i>I.V.A. su spese tecniche (su B.5+B.11.1)</i>	22,0%	€ 33.176,00	
B.12.3	<i>I.V.A. sui lavori (su A)</i>	22,0%	€ 170.947,04	
	Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+...+B11)		€ 472.968,00	
TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (A+B)			€ 1.250.000,00	

7. Finanziamenti

Nell'ambito dei piani degli investimenti immobiliari 2015-2017 e per l'intervento in questione, l'Agenzia del Demanio ha stanziato € 870.000,00 che, come si evince dalle risultanze del presente progetto preliminare, risultano insufficienti per la realizzazione dell'operazione. Si dovrà pertanto procedere con la richiesta della necessaria copertura economica prima di avviare l'iter procedurale per l'affidamento a professionisti esterni le successive fasi della progettazione.

8. Apparato normativo – iter procedurale

Il progetto degli interventi architettonici, strutturali e impiantistici dovrà rispettare l'apparato dei requisiti dettato da tutto il complesso normativo della sicurezza negli ambienti di lavoro unitamente alla normativa antincendio, sempre ai fini della sicurezza del futuro esito progettuale.

La progettazione dell'opera dovrà rispettare la vigente normativa in materia di lavori pubblici (D.lgs. 50/2016, D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e s.m.i., Linee Guida ANAC), come anche le norme locali e generali sulla progettazione, di seguito indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Regolamento edilizio vigente del Comune di Monopoli;
- Regolamento locale di igiene del Comune di Monopoli;

- Norme tecniche di attuazione del PUG;
- Normativa vigente sul risparmio energetico e utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- Regole di buona tecnica;
- Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il D.M. 14.01.2008;
- D.M. 37/2008 e s.m.i.;
- Normativa UNI;
- D.P.R. 151/2011;

Tutte le attività che i soggetti che saranno incaricati della progettazione definitiva ed esecutiva riterranno necessarie eseguire per ulteriori rilievi delle strutture e degli impianti, prove e verifica dello stato di fatto dell'edificio oggetto d'intervento e dei luoghi all'intorno, verifica della dotazione impiantistica e qualunque altro accertamento, ispezione o attività necessaria volta a conoscere lo stato di fatto, potranno essere accettate dalla Stazione appaltante in esito al layout ultimo condiviso.

Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire i relativi nulla osta, autorizzazioni ed assensi necessari e volti alla cantierabilità del progetto; di seguito si riportano nuovamente a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- parere favorevole del competente C.T.A. del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. del Ministero delle Infrastrutture;
- nulla osta da parte della Guardia di Finanza;
- autorizzazione edilizia Comune di Monopoli;
- parere di conformità reso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco — D.P.R. 151/2011 con assistenza sulle procedure di fine lavori mirate all'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi;
- parere di merito della ASL competente per territorio.

Per la progettazione, oltre tutti gli altri eventualmente occorrenti che sarà cura del soggetto incaricato della progettazione definitiva ed esecutiva individuare ed ottenere per il rispetto della legislazione nazionale, regionale, provinciale e locale, si dovrà tenere conto anche delle indicazioni della Guardia di Finanza.

9. Tempi di attuazione

Per quanto concerne una prima analisi in ordine ai tempi di attuazione, viene riportato di seguito una sintetica ipotesi di cronoprogramma:

	9° M 2016	10° M 2016	11° M 2016	12° M 2016	1° M 2017	2° M 2017	3° M 2017	4° M 2017	5° M 2017	6° M 2017	7° M 2017	8° M 2017	9° M 2017	10° M 2017	11° M 2017	12° M 2017	1° M 2018	2° M 2018	3° M 2018	4° M 2018	5° M 2018	6° M 2018	7° M 2018	
Gara progettista																								
Contratto progettista																								
Progetto definitivo																								
Richiesta autorizzazioni																								
Progetto esecutivo																								
Gara impresa esecutrice																								
Contratto impresa																								
Esecuzione																								
Collaudo																								

10. Elaborati allegati

Il progetto preliminare è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. A – Relazione tecnico-illustrativa;
- Tav. 1 – Stralci urbanistici e catastali;
- Tav. 2 – Planimetria generale
- Tav. 3 - Stato dei luoghi - Piante;

- Tav. 4 – Stato dei luoghi - Prospetti;
- Tav. 5 – Stato dei luoghi - Sezioni;
- Tav. 6 – Stato di progetto – Architettonico - Piante;
- Tav. 7 – Stato di progetto - Architettonico - Destinazioni d'uso ambienti;
- Tav. 8 – Stato di progetto – Layout distributivo ambienti;
- Tav. 9 – Stato di progetto - Architettonico - Prospetti;
- Tav. 10 – Stato di progetto - Architettonico - Sezioni;

Bari, li 14/09/2016

Il Progettista

F.to geom. Netti Paolo

F.to geom. Gianfranco Santoruvo

Visto: Il Responsabile Unico di Procedimento

F.to ing. Angelo Labellarte