



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

Bologna, 23/10/2017

Prot. n. 16261/2017

**VERBALE DEL RUP  
SUGLI ESITI DELLA VERIFICA DEL PFTE  
E REGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

OGGETTO: Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica finalizzata alla ristrutturazione e all'adeguamento impiantistico dell'immobile denominato ex Cinema Embassy sito a Bologna in via Azzo Giardino n. 61 da destinarsi a nuova sede Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio.  
Verbale del RUP sugli esiti della verifica del PFTE e regolare esecuzione del servizio.

CUP: G31E16000350001

CIG. 6854787D2B

**1. PREMESSA**

- In data 03/11/2016, con determina del Direttore Regionale prot. 17687/STE è stata avviata la *“procedura negoziata per l'affidamento del servizio di progettazione di fattibilità tecnica ed economica finalizzato alla ristrutturazione ed adeguamento funzionale, edile ed impiantistico dell'immobile denominato ex cinema Embassy sito in Bologna, Via Azzo Giardino 61 da destinarsi a nuova sede della DR Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio;*
- In data 03/11/2016 prot. 17688/STE è stato pubblicato Avviso di indagine di mercato ai sensi del combinato disposto degli art. 36 co.2, lett. b), art. 157 co.2 ed art. 216 co.9 del D.lgs. 18 Aprile 2016 n.50 per l'individuazione degli operatori economici da invitare a presentare offerta per la procedura di cui al punto precedente;
- In data 13/12/2016 prot. 20140/STE è stato approvato il Capitolato Tecnico Prestazionale per la progettazione in oggetto;
- In data 09/01/2017 prot. 177/STE è stata nominata la Commissione di gara;
- In data 07/02/2017 prot. 1847/STE la Commissione di gara ha formulato la proposta di aggiudicazione all'operatore PAN ASSOCIATI S.r.l, con sede legale in Milano (MI) Via Don Carlo Porro n.6, CF/P.IVA 13352030152;



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

- In data 27/02/2017 prot. 2965/STE, sono state verificate la congruità dell'offerta ed i giustificativi forniti al RUP;
- In data 01/03/2017 con determina del Direttore Regionale prot. 3054/STE la progettazione di fattibilità tecnica ed economica è stata affidata alla PAN ASSOCIATI S.r.l, con sede legale in Milano (MI) Via Don Carlo Porro n.6, CF/P.IVA 13352030152 per un importo netto di € 39.167,76 ed un termine contrattuale di giorni 36;
- In data 11/04/2017 è stato stipulato il Contratto per l'affidamento dei Servizi di Architettura ed Ingegneria di cui all'oggetto;
- In data 18/05/2017 con lettera prot. 7345/STE sono pervenuti gli elaborati progettuali e relazioni specialistiche;
- In data 14/06/2017 con lettera prot. 8838/STE il Direttore Regionale ha revocato l'Ing. Michele Allegretti quale RUP nella procedura in oggetto ed ha contestualmente nominato l'Arch. Michele Lombardi quale nuovo Responsabile Unico del Procedimento;
- In data 18/07/2017 con lettera prot. 11027/STE, sono state richieste alla PAN Associati srl integrazioni ed adeguamenti degli elaborati progettuali;
- In data 03/08/2017 con lettera prot. 12038/STE la PAN Associati srl ha trasmesso le integrazioni richieste;
- In data 07/09/2017 con lettera prot. 13387/STE, la PAN Associati srl ha trasmesso ulteriori integrazioni richieste dal RUP in data 25/08/2017;
- In data 12/09/2017 con determina del Direttore Regionale prot. 13604/STE è stata istituita ai sensi dell'art. 26 co. 6 lett. c) del D.lgs. 18 Aprile 2016 n.50, un'apposita Commissione al fine di verificare il P.F.T.E. di cui all'oggetto, redatto dalla PAN ASSOCIATI S.r.l, con sede legale in Milano (MI) Via Don Carlo Porro n.6, CF/P.IVA 13352030152;

## **2. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**

Gli elaborati progettuali (comprensivi delle integrazioni richieste nel corso del procedimento), consegnati dal Soggetto aggiudicatario PAN Associati srl sono i seguenti:



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

- **Relazioni**

- a) Relazione tecnica (rev.08/2017);
- b) Relazione geologica e geotecnica (rev.10/2017);
- c) Relazione storica sullo stato di consistenza dell'immobile (rev. 08/2017);
- d) Relazione illustrativa comprensiva di Cronoprogramma, Calcolo sommario della spesa e Quadro economico;

- **Elaborati Grafici**

- e) Tavola P01 - Stralcio di pianificazione Urbanistica;
- f) Tavola P02 - Mappe catastali, Interferenze, cave e discariche;
- g) Tavola P03 - Inquadramento Urbano;
- h) Tavola P04 - Planimetria stato di fatto con rilievo fotografico;
- i) Tavola P05 - Piante dello stato di fatto (rev.08/2017);
- j) Tavola P06 - Sezioni e Prospetti dello stato di fatto;
- k) Tavola P07 - Planimetria di progetto (rev.08/2017);
- l) Tavola P08 - Piante di progetto (rev.08/2017);
- m) Tavola P09 - Sezioni e Prospetti di progetto (rev.08/2017);
- n) Tavola P10 - Confronto Stato di fatto/progetto (rev.08/2017);
- o) Tavola P11 - Schemi impianti e prime indicazioni antincendio (rev.08/2017);
- p) Tavola P12 - Configurazione impianto di Building automation;
- q) Tavola P13 - Schizzi Prospettici;
- r) Tavola P14 - Schema tipo facciata continua e dettagli serramenti e archivio mobile.

### 3. VERIFICA

In data 22/09/2017 prot. 15991/STE, la Commissione di Verifica ha redatto e sottoscritto il verbale di verifica ai sensi dell'art.26 co.6, lett. c) del D.lgs 18 Aprile 2016 n.50, audito preliminarmente il Progettista Arch. Gaetano Selleri in merito all'illustrazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica ed ai chiarimenti che



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

la Commissione medesima ha richiesto, il cui esito è risultato “*positivo con prescrizione*”.

### 3.1 VERIFICA EFFETTUATE SULLA CONFORMITA' DEL PFTE

Le verifiche sulla documentazione progettuale prodotta sono state condotte con riferimento ai seguenti aspetti:

- a. *completezza di tutti gli elaborati previsti per il livello di progetto da esaminare;*
- b. *qualità architettonica e tecnico funzionale del manufatto in relazione al contesto in cui si inserisce;*
- c. *conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;*
- d. *limitato consumo del suolo;*
- e. *rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;*
- f. *efficientamento energetico,*
- g. *compatibilità con le preesistenze archeologiche;*
- h. *compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;*
- i. *accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.*



### 3.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEL PFTE

La verifica concernente la documentazione ha riguardato i seguenti aspetti di controllo:

**a) Relazione tecnica (con agg. 08/17);**

- coerenza dei contenuti con la loro descrizione capitolare e grafica, nonché con i requisiti definiti nel capitolato tecnico prestazionale
- conformità alle regole di progettazione e alle norme tecniche applicabili, anche in relazione alla completezza della documentazione progettuale:

**b) Relazione geologica e geotecnica;**

- si è evidenziata la non coerenza delle relazioni geologica e geotecnica rispetto al disposto normativo in vigore. Viene quindi richiesto l'adeguamento alle seguenti norme della relazione stessa: D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme tecniche per le Costruzioni" e della relativa Circolare 2 febbraio 2009, n. 617.

**c) Relazione storica sullo stato di consistenza dell'immobile (con agg.08/17).**

Coerenza dei contenuti con le specifiche esplicitate dalla S.A;

**d) Relazione illustrativa** contenente inoltre il Cronoprogramma, il Calcolo sommario della spesa, ed il Quadro economico;

I prezzi unitari, riportati al paragrafo "*Calcolo sommario della spesa*", poiché sviluppati in riferimento alla zona di intervento possono ritenersi congrui.

**e) elaborati grafici** (da TAV. P01 a TAV. P14)

Tutti gli elementi, identificabili sui grafici, sono descritti in termini geometrici;

Il report finale dell'attività di verifica è il seguente:

a) Relazione tecnica (con agg.08/17);

GIUDIZIO VERIFICA	SI	NO
ADEGUATA	x	
SUFFICIENTE		
NON ADEGUATA		

b) Relazione geologica e geotecnica;

GIUDIZIO VERIFICA	SI	NO
ADEGUATA		x
SUFFICIENTE		



<b>NON ADEGUATA</b>		
---------------------	--	--

c) Relazione storica sullo stato di consistenza dell'immobile (con agg.08/17)

<b>GIUDIZIO VERIFICA</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>ADEGUATA</b>		
<b>SUFFICIENTE</b>	<b>x</b>	
<b>NON ADEGUATA</b>		

d) Relazione illustrativa contenente inoltre il Cronoprogramma, Calcolo sommario della spesa, Quadro economico, l'Elenco elaborati

<b>GIUDIZIO VERIFICA</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
ADEGUATA	x	
SUFFICIENTE		
NON ADEGUATA		

e) elaborati grafici (da TAV. P01 a TAV. P14)

<b>GIUDIZIO VERIFICA</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
ADEGUATA	x	
SUFFICIENTE		
NON ADEGUATA		

### 3.3 CONCLUSIONE ATTIVITA' DI VERIFICA

Sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni sul progetto, la Commissione di Verifica ha certificato **l'esito positivo della verifica con la seguente prescrizione:**

Integrazione della relazione Geologica anche con gli aspetti geotecnici, tenendo delle prescrizioni dei § 6.1 e § 6.2 delle NTC 14 Gennaio 2008 e della relativa Circolare applicativa 617 del 02 Febbraio 2009.

Infine, la Commissione di Verifica ha formulato alcune osservazioni al PFTE, su particolari aspetti che necessitano di un approfondimento maggiore nelle fasi successive della progettazione:

- Definire, in fase di progettazione definitiva, confrontandosi con l'UTC del Comune di Bologna, tutti gli aspetti di carattere urbanistico prescritti dagli



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

strumenti vigenti, ivi compresa la natura urbanistica dell'intercapedine che si creerà tra la preesistente struttura e il nuovo involucro in acciaio e vetro.

- Nella fase di progettazione definitiva si raccomanda l'opportunità di estendere le indagini archeologiche anche alla parte S-O dell'immobile e precisamente in corrispondenza dell'ingresso su via Azzo Gardino.
- In merito al rapporto strutturale tra l'originario edificio e la nuova struttura, considerata la diversa deformabilità della struttura in acciaio e vetro rispetto alla struttura in muratura la Commissione ritiene consiglia che in sede di progettazione definitiva, tale soluzione vada verificata con attenzione, anche con ipotesi alternative che garantiscano la tenuta statica dell'involucro edilizio preesistente.
- Approfondire gli aspetti relativi alla manutenzione dell'immobile, in particolar modo alla pulizia delle facciate in vetro in virtù dell'esigua dimensione dell'intercapedine tra le due strutture. Per cui, anche per tale aspetto si consiglia di porre particolare attenzione nelle successive fasi progettuali.
- Si consiglia nelle successive fasi progettuali di sviluppare una simulazione illuminotecnica degli ambienti interni al fine di definirne al meglio la migliore soluzione progettuale
- Con riferimento alle prestazioni energetiche dell'immobile, si ritiene opportuno che nelle successive fasi progettuali vi sia un maggior approfondimento degli aspetti prestazionali energetici al fine di realizzare un edificio, se possibile, maggiormente performante. In tal senso si consiglia di prevedere un'analisi costi - benefici che consenta di valutare la possibilità di investire maggiormente sulla parte impiantistica con un recupero dell'investimento in tempi coerenti con lo stesso, piuttosto che sopportare un costo minimo energetico nel tempo.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

#### 4. INTEGRAZIONE E VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI

In data 10/10/2017 il soggetto aggiudicatario PAN Associati srl ha trasmesso la relazione richiesta in sede di verifica del progetto con le integrazioni in merito agli aspetti geotecnici, tenendo conto delle prescrizioni dei § 6.1 e § 6.2 delle NTC 14 Gennaio 2008 e della relativa Circolare applicativa 617 del 02 Febbraio 2009.

#### 5. CONCLUSIONI

Visto l'esito della Verifica;

Viste le integrazioni prodotte dal soggetto aggiudicatario PAN Associati;

SI CONFERMA

l'esito positivo della Verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica finalizzato alla ristrutturazione ed all'adeguamento impiantistico dell'immobile denominato ex Cinema Embassy sito in Bologna, via Azzo Giardino n. 61 da destinarsi a nuova sede Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio.

Ai sensi del contratto di appalto e della determinazione del 12/09/2017, prot. n. 2017/13604/STE di modifica contrattuale

SI ATTESTA

la regolare esecuzione del servizio e se ne propone la liquidazione per un importo così definito.

A)	Imponibile:	€ 39.167,56 come da atto di affidamento
B)	CNPAIA 4%:	€ 1.566,70
	IVA 22% (A+B):	€ 8.961,54 come per legge (applicare split payment)
	IMPORTO TOTALE:	€ 49.695,80 (Imponibile + CNPAIA + Iva)

**Il Responsabile Unico del Procedimento**  
*Arch. Michele Lombardi*