

AGENZIA DEL DEMANIO EMILIA ROMAGNA

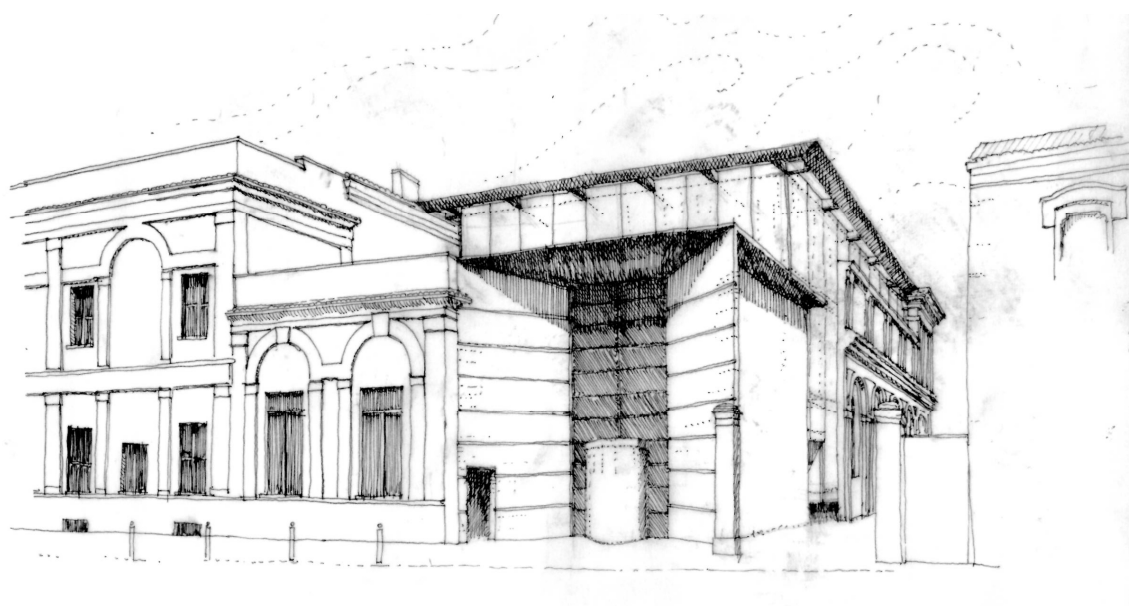
**RECUPERO “EX CINEMA EMBASSY” SITO IN
BOLOGNA DA DESTINARSI A NUOVA SEDE DELLA
DIREZIONE REGIONALE**

CUP: G31E16000350001

CIG: 6854787D2B

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CRONOPROGRAMMA
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
QUADRO ECONOMICO
ELENCO ELABORATI**



AGOSTO 2017

redatto	GS/db
verificato	BS
approvato	GS

progetto

PA+N
ASSOCIATI



CCIAA Milano 1642624 • cap. soc. 10.000 € i.v. • reg. imp. trib. Milano/c.f./p.IVA 13352030152 • Milano: via don Carlo Porro 6 • 20128 •
tel. 022578982 fax 022579836 P.E. studio@panassociati.it

progettisti: arch. Gaetano Selleri, ing. Mario Poggi collaboratori: arch. Davide Bossi, ing. V. Inforzato, dott. F. Valentini

INDICE

Premessa	3
Descrizione della soluzione progettuale adottata	4
<i>L'articolazione dei volumi: una quinta storica, un prisma di vetro e un volume d'ingresso</i>	4
<i>Il prisma di vetro: una scatola tecnologica dietro una quinta storica</i>	4
<i>Il volume dell'atrio: l'interfaccia con la città – tre soluzioni alternative</i>	5
<i>La sala riunioni: un moderno spazio multifunzionale dietro una facciata storica</i>	6
<i>Sistemazione delle aree esterne</i>	6
<i>Dati dimensionali</i>	7
Fattibilità dell'intervento	8
<i>Esito delle indagini e vincoli</i>	8
<i>Aspetti funzionali e interrelazionali fra le parti</i>	8
<i>Interferenze con servizi pubblici</i>	9
<i>Indirizzi per la redazione del progetto definitivo</i>	9
<i>Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere esistenti</i>	9
Cronoprogramma	11
Calcolo sommario della spesa	12
Quadro economico	19
Elenco elaborati	20

Premessa

Il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica ha per oggetto la ristrutturazione e adeguamento funzionale, edile ed impiantistico dell'immobile denominato "Ex Cinema Embassy" sito a Bologna (BO) in via Azzo Gardino n.61, da destinarsi a nuova sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio.

Si tratta di un immobile situato nel settore nord-occidentale del centro storico, in un'area caratterizzata da importanti stratificazioni storiche, parte integrante della quinta edilizia che separa via Azzo Gardino dall'importante area verde del parco del Cavaticcio, su cui si affaccia a nord.

Destinato, fino al suo abbandono, a sala cinematografica, è stato realizzato negli anni Trenta del Novecento come ampliamento in stile (e sul medesimo lotto) della vicina Palazzina Magnani, un'antica palazzina frutto di una ristrutturazione settecentesca, secondo la tipologia della villa suburbana, di un edificio preesistente.

Recenti indagini e scavi archeologici eseguiti all'interno della sala cinematografica hanno inoltre portato alla luce resti di manufatti idraulici antichi di età compresa fra l'età del ferro e il Rinascimento, che confermano la ricchezza del palinsesto storico architettonico sul medesimo sedime dell'edificio stesso.

L'intervento in oggetto, pertanto, non può prescindere dagli aspetti vincolistici che il valore storico architettonico dell'area comporta (prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art.45 del D.Lgs. 22/01/2004 e vincolo archeologico), ma costituisce al contempo un'importante occasione per l'instaurazione di un rapporto dialogico fra antico e moderno, che permetta il recupero funzionale di un edificio parte integrante di un importante complesso monumentale, che si trova allo stato attuale in condizioni di abbandono e degrado.

Del resto, la trasformazione di una ex sala cinematografica (con un grande volume a tutta altezza privo di partizioni orizzontali e quasi del tutto privo di finestrate) in edificio per uffici pubblici con elevate prestazioni energetiche (edificio ecocompatibile a consumi quasi zero, come richiesto dalla normativa regionale) necessita un'importante riorganizzazione spaziale e architettonica, difficilmente attuabile con un intervento minimo.

Al contempo è da escludersi un intervento di sostituzione edilizia con totale demolizione e ricostruzione in quanto, pur essendo concesso a livello normativo, pregiudicherebbe la salvaguardia del complesso monumentale della Palazzina Magnani, con la quale l'ex cinema costituisce un unico organismo edilizio, e pertanto non troverebbe parere favorevole da parte della Soprintendenza: lo dimostrano gli incontri interlocutori sull'intervento in oggetto intercorsi il 01/04/2017 e 26/04/2017 e lo conferma il parere ostativo del 16/03/2009 dato a un precedente progetto di realizzazione della nuova sede dell'Agenzia del Demanio, che prevedeva appunto la totale demolizione dell'ex cinema.

Una soluzione di integrazione fra antico e moderno, con mantenimento dell'involucro esterno, quale parametro di mediazione con il contesto, demolizione dei volumi interni del cinema (peraltro di scarsa qualità architettonica) e delle superfetazioni e realizzazione, all'interno della quinta muraria preesistente, di un nuovo corpo edilizio, che rientri il più possibile nella sagoma preesistente ma con un layout distributivo funzionale alla nuova destinazione d'uso, elevate prestazioni energetiche, soluzioni strutturali che garantiscano il più possibile la preservazione dei ritrovamenti archeologici, risulta pertanto la scelta più convincente e di migliore qualità, dal punto di vista funzionale, energetico, e di tutela del valore storico artistico.

Il nuovo volume, caratterizzato da un linguaggio architettonico sobrio ma al contempo dichiaratamente contemporaneo, emergerebbe in tal modo dalla quinta muraria dell'ex cinema, opportunamente forata da nuove aperture in modo da garantirne l'illuminazione naturale, instaurando un dialogo con la preesistenza che valorizza il testo architettonico.

Tale soluzione, che conferma quanto già proposto in sede di gara e concordato con la Soprintendenza nei sopra citati colloqui, è dunque quella prescelta e presentata con il presente documento.

Descrizione della soluzione progettuale adottata

L'articolazione dei volumi: una quinta storica, un prisma di vetro e un volume d'ingresso

L'involucro murario dell'ex cinema Embassy, svuotato dei volumi interni della sala cinematografica, liberato dalle superfetazioni (ex centrale termica), e dotato di nuove aperture, che richiamano quelle del fronte della Palazzina Magnani verso il giardino, diviene una quinta, un'estensione del fronte della Palazzina che avvolge il nuovo edificio, costituendo così un elemento di interrelazione, di mediazione, di dialogo fra la nuova architettura e il contesto.

Dietro la quinta, staccato da essa, un volume puro vetrato, dal linguaggio architettonico semplice ma dal carattere innovativo, accoglie su tre piani i nuovi uffici dell'Agenzia del Demanio: una scatola tecnologica, le cui caratteristiche dell'involucro e le cui dotazioni impiantistiche garantiscono elevate prestazioni energetiche (edificio NZEB, come richiesto dalla delibera DGR1576/2016), il cui layout spaziale risponde agli standard dei moderni edifici per uffici e alle esigenze dell'Agenzia del Demanio e le cui dotazioni tecnologiche di Building Automation ne facilitano l'utilizzo e il controllo microclimatico.

Il nuovo volume vetrato ricalca la sagoma dell'ex cinema e della sua cabina di proiezione, ma con una copertura morfologicamente differente (piana), raccordata alla quinta muraria preesistente da uno sporto che richiama, in forme e materiali contemporanei (acciaio e vetro), gli aggetti di gronda della Palazzina e del preesistente fabbricato del cinema.

Davanti al volume vetrato, lungo il fronte strada, dietro il fronte dell'ala laterale Est della Palazzina Magnani (che raccoglieva anch'essa spazi dell'ex cinema) è ricavata una sala riunioni, mentre per l'attiguo fabbricato di ingresso, di qualità architettonica ed edilizia davvero scadente e attualmente in stato fatiscente, si prevede la demolizione e la sua sostituzione con un nuovo volume edilizio ospitante l'atrio della nuova sede dell'Agenzia del Demanio, punto di interfaccia con la città.

Il prisma di vetro: una scatola tecnologica dietro una quinta storica

Il volume di vetro che si sviluppa dietro la quinta muraria dell'ex cinema è una prisma uniforme che raccoglie, senza distinzioni in facciata, gli uffici, gli elementi di risalita, i servizi, i locali tecnici, l'archivio e la sala mensa/relax. La continuità dei suoi fronti vetrati mette in risalto, per contrapposizione, la composizione ornamentale della quinta muraria dell'ex cinema che lo avvolge il cui muro interno si prevede finto coi mattoni ripristinati a vista.

La struttura a telaio su grandi campate (9 m), garantisce la massima flessibilità dell'articolazione interna e costituisce al contempo una scelta obbligata dalla presenza dei sottostanti ritrovamenti archeologici. Come materiali costruttivi, si propongono elementi strutturali composti da travi e pilastri in acciaio inox e solai in legno, mantenuti il più possibile a vista grazie alla realizzazione dell'intercapedine impiantistica a pavimento galleggiante, che permette di limitare le controsoffittature. Tale soluzione, oltre a caratterizzare esteticamente l'architettura interna dell'edificio, ha il pregio di contribuire al miglioramento del clima acustico interno.

Un sistema di rinforzo e connessione lega la struttura alla quinta muraria storica, garantendone la stabilità e il controventamento, mentre l'intercapedine fra la quinta muraria e la facciata continua vetrata garantisce l'illuminazione a tutti i piani e ospita la scala di sicurezza e i percorsi verso le uscite presenti sui fronti dell'ex cinema, che vengono mantenute.

Ai fini di ridurre il più possibile la necessità dell'apporto di luce artificiale, dei fori quadrati nei solai di interpiano di circa 20 mq, sormontati da lucernai zenitali in copertura, creano dei pozzi di luce che portano la luce naturale nelle aree meno luminose, quali l'angolo sud-ovest del piano terra (raccolto dai volumi della Palazzina Magnani) e il primo piano, che si trova in posizione intermedia rispetto alla disposizione dei fori aperti nella quinta muraria storica dell'ex cinema.

L'articolazione interna rispecchia gli standard dei moderni edifici per uffici, con aree open space corrispondenti ai differenti settori e poste in continuità con gli uffici singoli dei rispettivi responsabili di settore, dotati di area di ricevimento come da richieste della Committenza.

La disposizione dei settori è volta a collocare quelli che richiedono un maggiore front-office in prossimità del sistema di risalita e degli accessi ai tre piani. Il piano intermedio (primo), ospita nella parte più interna l'area mensa/relax per il personale, che è parzialmente a doppia altezza al di

sotto di un “pozzo di luce”, e l’archivio, previsto compatto e motorizzato, (posto in una posizione meno favorevole a spazi per uffici, data la minore illuminazione naturale). La Direzione (suddivisa in open space ufficio direzione, uffici singoli del Direttore e del Vicedirettore dotati di rispettive aree di ricevimento) trova spazio nell’area del piano rialzato aperta sul giardino del Cavaticcio. Sempre a piano rialzato sono gli uffici dei Servizi Speciali mentre al secondo piano sono collocati i Servizi Tecnici.

La porzione Sud del volume, confinante con l’atrio, raccoglie il corpo scala (previsto in cristallo con struttura in acciaio), l’ascensore (da 11 persone, come richiesto dalla Committenza) e i vani e locali impianti.

Le partizioni interne a separazione dell’area relax, degli uffici e del corpo di risalita saranno eseguite con elementi d’arredo (armadi e scaffali) e vetrate, con sistemi di schermatura da approfondire in fase di sviluppo successivo della progettazione, mentre partizioni opache caratterizzeranno i blocchi servizi e l’archivio (che dovrà essere compartimentato REI 90).

I pozzi di luce saranno delimitati ai piani superiori con pareti vetrate in modo da ridurre le interferenze acustiche pur conservando la massima luminosità ove necessario.

Le finiture saranno realizzate con materiali di pregio, in particolare la pavimentazione galleggiante sarà in listoni di rovere per gli uffici, gli open space e l’area relax, e in gres a grande formato per i servizi igienici, i locali tecnici e l’archivio.

L’innalzamento della quota del solaio del piano terra (rialzato di circa 80 cm) e soprattutto un sistema di fondazioni puntuali, con plinti superficiali e sottofondazioni a micropali, realizzati con assistenza archeologica fino alla quota del terreno vergine, garantiscono il rispetto dei ritrovamenti archeologici permettendo la preservazione delle strutture murarie antiche, che si propone di ricoprire e rinterrare con le dovute precauzioni ai fini di preservarne l’integrità materiale, come concordato con la Soprintendenza Archeologica. Sarà tuttavia valutabile, in fase di approfondimento progettuale, l’eventuale mantenimento a vista di una porzione degli scavi (identificata in questa fase con la vasca all’estremità sud-est dell’ex cinema); se ritenuto di interesse questa zona potrà essere facilmente collegata visivamente e fisicamente agli spazi dell’atrio garantendo una conservazione dei resti ottimale.

La copertura del prisma vetrato, piana, è caratterizzata da un rivestimento in pannelli fotovoltaici integrati, che, insieme alle vetrate fotovoltaiche dei lucernai che sormontano i pozzi di luce e a quelli posti nella facciata Sud, garantiscono la copertura di circa il 75% dei fabbisogni energetici per l’illuminazione, il condizionamento dell’aria, il riscaldamento, il raffrescamento, garantendo un apporto energetico da fonti rinnovabili notevolmente superiore ai limiti minimi concessi per gli edifici NZEB.

Il volume dell’atrio: l’interfaccia con la città – tre soluzioni alternative

Per il volume dell’atrio, antistante il prisma di vetro, si propone un prospetto in rapporto dialettico e non in continuità formale con il fronte della Palazzina, la cui configurazione simmetrica è chiaramente conclusa con la quinta muraria antistante la nuova sala riunioni e sarebbe pertanto fortemente alterata da estensioni “in stile”. Essendo l’elemento critico di interfaccia con la città e prosecuzione della cortina edilizia del fronte della Palazzina, la Soprintendenza ha tuttavia richiesto, nell’incontro interlocutorio del 26/04/2017, per il volume dell’atrio di sviluppare soluzioni alternative, riportate negli elaborati progettuali. Trattandosi di una progettazione preliminare di un elemento di dettaglio, che, seppur importante, non incide sull’articolazione architettonica delle restanti parti dell’edificio. In questa fase dunque si presentano tre soluzioni alternative, rimandando la decisione della soluzione definitiva vuoi alla scelta della Soprintendenza (che allo stato, pur contattata non si è espressa) vuoi ai successivi sviluppi del progetto che potranno recepirne l’orientamento.

Nello specifico, le tre soluzioni prevedono quanto segue.

- **Soluzione A:** sul fronte di via Azzo Gardino, due quinte murarie in laterizio a vista disposto a bugnato, inclinate rispetto al filo di facciata e raccolte da un oggetto della copertura, invitano verso l’ingresso centrale all’atrio, segnato da un “taglio” centrale vetrato. Un’ulteriore quinta muraria, sempre in laterizio a bugnato, rimarca sul lato est il volume dell’atrio, sottolineato da un distacco dalla quinta muraria storica, da cui emerge il fronte vetrato del corpo uffici. L’utilizzo di un materiale locale quale il laterizio a vista, tipico della

tradizione costruttiva bolognese e utilizzato anche nei più recenti interventi realizzati nell'area, unitamente alla facciata vetrata che rimanda al "prisma di vetro" del corpo uffici retrostante, sottolinea la relazione fra nuovo edificio e contesto, mirando a un completamento della cortina edilizia con un'architettura dichiaratamente contemporanea ma al contempo integrata nel carattere del luogo.

- **Soluzione B:** un prisma angolare in laterizio conclude, sul fronte strada, l'ambito della Palazzina e della nuova sede dell'Agenzia del Demanio, raccogliendo il volume dell'atrio, con un'architettura sobria e al contempo legata alla tradizione costruttiva locale, che vuole fare emergere il fronte storico della Palazzina. Un "taglio" vetrato più basso, arretrato rispetto al filo di facciata, crea un elemento di distacco dal fronte storico della Palazzina, evidenziandone la composizione simmetrica e segnando l'ingresso all'atrio.
- **Soluzione C:** un grande portale completa la cortina edilizia della via fra il fronte della Palazzina Magnani e l'edificio confinante a Est (civico 57 di via Azzo Gardino), del quale ne ripropone l'altezza e il filo di facciata, segnando l'ingresso sia al retrostante nuovo edificio, sia al corsello verso il giardino. Dietro al portale emerge il prisma vetrato del corpo uffici, da cui si stacca un volume vetrato basso, dal fronte curvilineo, che avvolge l'atrio, aperto su un ambito di ingresso all'aperto.

La prima delle tre soluzioni è in questa fase oggetto di maggiore approfondimento progettuale, mentre per le soluzioni alternative B e C sono rappresentati prospetti, estratti planimetrici e viste tridimensionali. Si dà comunque atto che le soluzioni B e C avranno caratteristiche equivalenti dal punto di vista dell'impegno finanziario e non comportano sostanziali modifiche delle dotazioni impiantistiche e dello schema strutturale e complessivo dell'edificio.

Le tre soluzioni prevedono, per la copertura, una soluzione a tetto giardino e pavimentazione interna in gres a grande formato. L'accesso all'edificio è previsto nelle soluzioni A e B mediante porta girevole vetrata.

La sala riunioni: un moderno spazio multifunzionale dietro una facciata storica

La sala riunioni da 60 posti, inquadrata dal fronte storico dell'ala Est della Palazzina Magnani, potrà essere messa a reddito e aperta a usi esterni all'attività dell'Agenzia. Essa ha accesso principale dall'atrio ma è dotata anche di un accesso indipendente da strada e di un servizio igienico autonomo.

Per la sua terrazza di copertura si prevede la ricostruzione in posizione più bassa (alla quota del primo piano del corpo uffici), in modo da ospitare le dotazioni impiantistiche esterne dell'edificio (unità di rinnovo dell'aria, pannelli solari termici), nascosti dietro il fronte storico della Palazzina.

La pavimentazione interna sarà, come nel corpo uffici, in listoni di rovere.

Sistemazione delle aree esterne

Il progetto prevede inoltre la sistemazione delle aree esterne di pertinenza, proponendo in particolare:

- la definizione di un corsello carrabile e pedonale, con pavimentazione in pietra e/o acciottolato, lungo il fronte est dell'edificio, di accesso al cortile e al giardino;
- la realizzazione, dirimpetto al fronte Nord dell'edificio, di un'area cortilizia a pavimentazione lapidea, ospitante 5 posti auto riservati all'ufficio e comunicante con un vano porticato interno all'edificio (corrispondente all'attuale locale seminterrato sotto il palco dell'ex cinema), adibito a parcheggio bici e, in parte, a cabina elettrica (dotata di opportune schermature di chiusura).
- la sistemazione delle aree verdi a Nord, con piantagione di nuove alberature e sistemazione delle aree prative e delle alberature esistenti e realizzazione di un vialetto pedonale di connessione con il Giardino del Cavaticcio.
- la sistemazione della pavimentazione del cortile della Palazzina Magnani fino a circa 1,5 m dal fronte ovest della quinta muraria dell'edificio.

Per il cortile della Palazzina Magnani a est dell'edificio resta auspicabile un intervento unitario, da concordarsi e condividersi fra tutti i proprietari della particella 63.

Distribuzione degli spazi e arredi

Fa parte del progetto, come richiesto dalla Stazione Appaltante una ipotesi preliminare distributiva e di arredo. Questa è particolarmente utile e significativa per individuare l'allocazione possibile delle diverse funzioni il rispetto dei requisiti degli spazi di lavoro e la rispondenza alle richieste.

Il progetto riguarda in particolare gli arredi da ufficio (scrivanie, sedie, tavoli, sedute varie, armadiature, sala riunione e simili compresi alcuni pezzi di livello superiore per gli ambienti di rappresentanza), realizzazione di pareti d'arredo in cristallo ad elevato isolamento acustico, apparecchi illuminanti standard con quota di livello superiore e decorativo per gli spazi di rappresentanza, archivio motorizzato.

Naturalmente nelle fasi di progetto successive questa soluzione potrà essere implementata e modificata.

Degli arredi è fornita una prima valutazione economica sommaria riportata nel calcolo sommario di spesa (si tratta di importi netti esclusa IVA e oneri generali) per un importo preliminare stimato in euro 414.000.

Gli importi non sono invece riportati in Quadro Economico in quanto facenti parte di opere di fornitura come richiesto dalla stazione appaltante.

Dati dimensionali

Si riportano, di seguito i dati dimensionali dell'edificio, rimandando, per le superfici nette dei singoli locali alla tabella riportata nell'elaborato grafico P08.

- | | | |
|--|-------|--------|
| • Area complessiva di intervento (superficie fondiaria): | 1.860 | mq ca. |
| • Superficie lorda (SUL): | 1.312 | mq ca. |
| • Superfici utili (SU+SA): | 1.108 | mq ca. |
| • Stima volume riscaldato: | 5.000 | mc ca. |
| • Volume totale (VT): | 6.755 | mc ca. |

Fattibilità dell'intervento

Esito delle indagini e vincoli

Le indagini sugli aspetti geometrici, manutentivi, statici, e geologico-geotecnici a livello di progettazione di fattibilità sono stati preliminarmente all'affidamento della progettazione medesima dalla Stazione appaltante. Il progettista ha dunque acquisito positivamente questi dati rielaborandoli e riassumendoli nella progettazione. Non si è ravvisata in questa fase la necessità di ulteriori approfondimenti specifici se non la una maggiore conoscenza dei luoghi.

Gli aspetti geologico/geotecnici sono riassunti e presentati nella allegata relazione.

Nell'ambito della progettazione preliminare del Parco sono state eseguite le necessarie verifiche, si rimanda ai relativi elaborati.

Per quanto riguarda i vincoli di natura storica, artistica ed archeologica interferenti sulle aree interessate oltre a quanto già esposto, si rimanda alla relazione storica e sullo stato di consistenza dell'immobile.

Per quanto attiene gli aspetti monumentali si è confermato il vincolo già noto; gli aspetti archeologici sono stati ampiamente studiati precedentemente all'affidamento del presente progetto con effettuazione di scavi e redazione di apposita relazione le cui risultanze sono state recepite in progetto.

Si evidenzia ancora in questa sede, a seguito degli incontri avuti con la Soprintendenza, che:

- il vincolo monumentale è stato considerato, discusso e condiviso con la Soprintendenza nei termini di conservazione dell'involucro esterno dell'ex sala cinema apportando alcune modifiche con l'introduzione di alcune nuove aperture. Si è similmente concordata la conservazione delle facciate storiche della Palazzina Magnani verso strada. Per le parti interne e l'attuale volume di ingresso al cinema si è condivisa la possibilità di demolizione totale.
- La Soprintendenza ha ritenuto anche di interessarsi diffusamente delle parti innovative del progetto accogliendo positivamente, nei diversi incontri effettuati, la soluzione presentata di un involucro interno interamente vetrato e chiedendo diverse soluzioni per la soluzione del nuovo ingresso al fabbricato riservandosi la scelta definitiva in merito.
- Il vincolo archeologico è stato considerato, discusso e condiviso con la Soprintendenza nei termini di conservazione dei resti, in particolare murari, presenti negli scavi archeologici fatti nell'ex sala cinematografica con facoltà di realizzare le fondazioni del nuovo fabbricato preferendo collocazioni che, se possibile, non danneggino tali parti murarie.
- La Soprintendenza archeologica ha richiesto di fare gli scavi per la realizzazione dei plinti e delle fondazioni sotto il piano delle strutture del fabbricato esistente con assistenza archeologica sotto la sua supervisione in modo da evitare irrimediabili perdite testimoniali. Tale richiesta è stata accolta nell'attuale progetto e la procedura verrà applicata sia per le opere fondazionali che per gli scavi impiantistici nelle aree cortilizie con l'avvertenza che tali scavi dovranno, per quanto possibile, essere limitati allo stretto necessario.

Aspetti funzionali e interrelazionali fra le parti

Il progetto ha un assetto unitario sia per la parte edilizia sia per le opere esterne.

Le due parti peraltro sono strettamente interconnesse e collegate sia visivamente (il fabbricato si protende nel suo giardino) che funzionalmente, grazie alle aperture che adducono all'area esterna.

Quanto alle relazioni col contesto si evidenziano:

- l'opportunità dell'accesso diretto pedonale verso il Parco del Cavaticcio che da una parte viene incontro all'intenzione del Comune di dare centralità urbana al Giardino pubblico e d'altra parte risponde ad una piena accessibilità funzionale ma anche simbolica della nuova struttura dell'Agenzia innanzitutto al pubblico ed in secondo luogo al proprio personale.
- La criticità costituita dall'adiacente palazzina Magnani che è attualmente abbandonata. Consideriamo problematica in particolare l'impossibilità di completamento della sistemazione del giardino che invece sarebbe una grande risorsa per l'intero complesso.

Interferenze con servizi pubblici

Non si segnalano interferenze dei lavori con servizi pubblici se si escludono quelle normali nella effettuazione e gestione di un cantiere edile con una rilevante dimensione (rumore, pulizia strade, polveri e simili) che saranno oggetto di accurate gestioni con le usuali procedure durante le fasi successive della progettazione (cfr. anche iprima indicazioni sicurezza).

Indirizzi per la redazione del progetto definitivo

Il progetto definitivo approfondirà il progetto preliminare approvato, tenendo conto delle indicazioni che emergeranno da eventuali colloqui ed incontri che l'Amministrazione comunale vorrà organizzare al fine di indirizzare al meglio la progettazione.

Il progetto definitivo approfondirà inoltre gli aspetti tecnico-realizzativi del progetto al fine di individuare le soluzioni architettoniche, tecnologiche e strutturali specifiche. In particolare recepirà compiutamente le eventuali indicazioni che la Soprintendenza e gli altri Enti preposti all'approvazione della fase di fattibilità mediante CDS vorranno offrire.

Nel progetto saranno implementati gli aspetti di rilievo in particolare delle opere sottoposte a tutela da conservare e per quanto attiene un loro corretto restauro.

La progettazione definitiva ed esecutiva potranno implementare ulteriormente le previsioni di efficienza energetica dell'intero fabbricato.

Dagli elaborati grafici del progetto definitivo dovranno emergere, in elaborati in scala adeguata, i dati dimensionali (sia di pianta che di alzato per i fabbricati oggetto di intervento) e i dati di altra natura necessari al fine della verifica del progetto da parte degli organi di controllo e dell'acquisizione dei rispettivi pareri.

Inoltre il progetto definitivo indicherà in via definitiva i materiali con i relativi criteri di scelta in funzione del budget a disposizione e delle necessità di contenere, nel tempo, gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Il listino prezzi di riferimento da utilizzare per la stima dei lavori in fase di progettazione definitiva è il listino prezzi regionale aggiornato. I progettisti potranno introdurre prezzi aggiuntivi o sostitutivi dei prezzi contenuti in tale listino, al fine di avere la massima aderenza all'opera da realizzare e alla sua fattibilità deducendoli da altri prezziari pubblici o validi per la zona (CCIAA) o da adeguate indagini di mercato.

Gli elaborati sono di massima quelli previsti dalla normativa vigente con particolare attenzione alle problematiche di tutela dei beni architettonici e archeologici e di contenimento dei consumi energetici.

L'approvazione del progetto definitivo avrà attuazione mediante Conferenza dei servizi Stato Regione ex DPR 383/94.

Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere esistenti

Nel luogo dei lavori non risultano opere o impianti che necessitano di utilizzo durante i lavori.

Vanno peraltro verificate nelle successive fasi di progettazione, con la contigua proprietà, peraltro allo stato abbandonata, eventuali servitù o attenzioni affinché l'esecuzione dei lavori non produca invece danno o impedimento.

Grande attenzione invece dovrà essere prestata alla conservazione delle strutture architettoniche ed archeologiche di cui si è concordato il mantenimento con la Soprintendenza.

A tal fine il progetto prevede, oltre alle opere di restauro finale, alcune attività di protezione da attivare durante i lavori.

In particolare si ricordano:

- l'accurata puntellazione delle strutture architettoniche fuori terra da mantenere, dopo le estese opere di demolizione previste;
- La protezione degli scavi archeologici presenti nell'ex sala cinema con la stesa di teli e materiale protettivo (sabbia) nella fase di avvio dei lavori;
- L'assistenza archeologica alle attività di fondazione nelle aree già oggetto di scavo

archeologico e nelle eventuali aree di nuova escavazione.

Calcolo sommario della spesa

Il Computo che segue, pur di carattere sommario, è basato sui listini prezzi della Stazione Appaltante (prezzario regionale Emilia Romagna ed. 2015) o su listini applicabili ad opere pubbliche di tipologia simile al progetto. In alcuni casi si è fatto ricorso a prezzi correnti di mercato. La stima sommaria è stata effettuata raggruppando anche diverse lavorazioni per dare il quadro generale dei costi e degli oneri e non ha alcuna pretesa di dettaglio.

La valutazione economica dell'intervento e il relativo quadro economico sono riportati nel successivo calcolo estimativo e nel quadro economico di progetto.

La valutazione economica è stata effettuata specificamente per la soluzione A; le soluzioni B e C data la stretta similitudine volumetrica e di finiture vanno considerate economicamente equivalenti alla prima.

La stima dei costi eccede significativamente quanto previsto e stanziato.

Tale scelta deriva da un'esplicita richiesta della SA espressa in diverse sedi con la quale, oltre a prendere atto delle difficoltà (e dei costi) intrinseci alla conservazione del bene anche in rapporto dei vincoli presenti e alle proposte della Soprintendenza si richiedeva una dotazione architettonica, impiantistica e d'arredo di altissimo livello.

Di seguito alcune considerazioni a giustificazione e spiegazione degli incrementi:

- Restauro e conservazione. In considerazione dei vincoli presenti e delle scelte progettuali conseguenti si deve registrare un maggior costo per queste particolari lavorazioni rispetto ad un Costo "standard" che potrebbe essere attribuito ad una nuova costruzione o ricostruzione. Si evidenziano in questo senso in particolare le voci di computo 1-5, 9, 13, 14, 18-21 (alcune da non considerare integralmente). Il maggior costo totale per questa voce si può stimare in circa 500.000 euro.
- Tutela archeologica. La tutela archeologica oltre che per la conservazione (vedi sopra) ha comportato opere particolari anche sotto altri aspetti di grande importanza. Si evidenzia in particolare la maglia strutturale del fabbricato piuttosto rada, con sbalzi importanti e con isolamento totale dal suolo interessato dagli scavi. Si può valutare un maggior su questi aspetti di almeno 200.000 euro (parte delle voci 15 e 16).
- Qualità architettonica e delle finiture. La soluzione architettonica ed edilizia che si presenta come condiviso con la SA è di grande qualità. Questa scelta discussa anche con la soprintendenza ha evidentemente comportato un maggior costo. Tralasciando aspetti legati al rendimento energetico complessivo dell'edificio ed altri aspetti di dettaglio pur importanti e valutando anche solo gli aspetti dell'involucro quasi completamente in cristallo del fabbricato (voci 43-46, 48), della scelta di materiali di alta qualità per le strutture (legno a vista e acciaio inox; voci 21, 22) e per i pavimenti (pavimenti galleggianti ceramici con finitura in legno; voce 35) possiamo stimare un maggior costo di circa 1.100.000
- Dotazioni impiantistiche. Come richiesto le dotazioni impiantistiche meccaniche ed elettriche sono importanti. Non è facile farne una valutazione economica specifica di maggior onere anche perché la richiesta era originariamente contenuta nelle intenzioni della SA. Qui giova considerare che, per il complessivo degli impianti l'ordine di grandezza originariamente ipotizzato viene confermato e che, nell'economia generale del progetto (esclusi arredi) che ha gli importanti incrementi di cui sopra mantengono una quota percentuale corrispondente ai normali standard (circa 19% complessivo a fronte di un 48% di edilizia e un 33% di strutture). Possiamo valutare dunque il maggior onere rispetto a costi medi standard di circa 180.000 ma va considerato come già detto che tale maggior onere era già parte delle valutazioni preliminari della SA
- Arredo (voci 72-75). Si tratta di capitolo precedentemente escluso dalle valutazioni economiche che ha un importo di circa 400.000 euro. Questo capitolo è peraltro escluso dal quadro economico.

Complessivamente infine si può concludere che, considerando le voci di cui sopra (totale 1,8 M/euro), arredi esclusi, l'incremento che si propone è giustificato e conferma le previsioni iniziali della SA.

n. progr.	lavori o provviste	u.m.	quantità	prezzo eur	totale euro
EX CINEMA EMBASSY - NUOVA SEDE DELLA DIREZIONE REGIONALE					
SCAVI E DEMOLIZIONI					
1	demolizione parziale di fabbricato o sue parti applicato all'intera struttura interna dell'edificio e ai solai con mantenimento dell'involucro perimetrale, compresa formazione di sottofondi e piccoli vespai al piano inferiore, rispetto dei ritrovamenti archeologici presenti, ripozione di arredi manufatti.	mc	7 400,00	23,00	170 200,00
2	puntellatura provvisoria delle pareti perimetrali e dei solai residui per la durata necessaria alla realizzazione delle opere di sostegno definitive compreso smantellamento finale coordinato con la realizzazione dell'opere	mq	1 000,00	37,00	37 000,00
3	demolizione in breccia delle aperture aggiuntive negli involucri murari conservati compreso accurato taglio o ricucitura delle murature secondo le geometrie di progetto	mc	110,00	270,00	29 700,00
4	rimozione degli intonachi dalle murature residue in particolare facciata e locali interni	mq	1 100,00	30,00	33 000,00
5	scavo a mano eseguiti anche con cautele archeologiche per la realizzazione dell'fondazioni e di passaggi impiantistici interrati	mc	310,00	125,00	38 750,00
6	assistenza archologica di personale specializzato alle attività di scavo di carattere archeologico e per ogni necessità del cantiere	corpo	1,00	10 000,00	10 000,00
7	trasporto e smaltimento dei materiali residui a discarica controllata	mc	1 550,00	61,00	94 550,00
					413 200,00
OPERE STRUTTURALI					
8	esecuzione di pali di fondazione (micropali) compresa armatura con tubo in acciaio	m	1 008,00	122,00	122 976,00
9	opere di sottomurazione delle murature esistenti (da mantenere con funzioni strutturali) per formazione adeguato cordolo di chiusura compreso scavo, armatura getto e cassetture eventuali	mc	34,00	810,00	27 540,00
10	formazione di vespaio con cupolini in materiale plastico e cappa armata di c.a. compreso piano di posa armato e formazione ventilazione	mq	185,50	73,00	13 541,50
11	fondazioni armate (plinti, travi rovesce, platee e simili) compreso cls, armatura in acciaio, cassetture	mc	401,00	413,00	165 613,00
12	altre opere in c.a. in elevazione compreso armatura e cassetture	mc	93,60	559,00	52 322,40
13	riparazione dissesti crepe o altri ammaloramenti nelle murature esistenti da mantenere mediante riscostituzione della muratura con opere cuci-scici, iniezioni e simili.	corpo	1,00	10 000,00	10 000,00
14	consolidamento strutturale murature da mantenere in opera sia con funzioni statiche sia per ragioni formali realizzata con formazione di betoncino armato ammortato alla struttura sottostante ovvero con struttura in acciaio (inox) collegata con le nuove strutture per le murature esistenti da mantenere compreso consolidamento e adeguamento statico nuove aperture, compresa formazione di tasche, piastre, inghisaggi e tiranti.	mq	1 000,00	115,00	115 000,00
n.	lavori o provviste	u.m.	quantità	prezzo eur	totale euro

progr.

15	realizzazione di struttura in carpenteria metallica di acciaio inox AISI 316 eseguita con profili standard o composti su misura comprese travi alveolari e dettagli compresa realizzazione di scale gronde, cornici ed elementi di dettaglio a carattere	kg	45 000,00	10,00	450 000,00
16	realizzazione di solaio in legno di larice luce 5 mt ca. eseguito con travi passo 50 cm compreso assito superiore cappa armata e connettori compresa soluzione perimetrale compreso trattamento legno e finitura a cera	mq	1 250,00	420,00	525 000,00
17	realizzazione di solai in c.a, laterocemento o lamiera grecata comprese armature, travi e casseri	mq	60,00	140,00	8 400,00
1 490 392,90					
RESTAURO E CONSERVAZIONE					
18	ripristino delle facciate che vengono conservate con pulitura e riparazione intonaci, cornici, lesente, capitelli e manufatti, riquadratura nuove aperture, restauro o ricostituzione verniciature.	mq	884,00	45,00	39 780,00
19	pulizia mediante idrosabbatura e sistemazione dei parameti a vista interni delle facciate esistenti da conservare quando lasciate a vista (muratura perimetrale sinterna sala cinema)	mq	816,00	17,00	13 872,00
20	opere varie di restauro e riprisino (davanzali, soglie, inferriate ecc.)	corpo	1,00	10 000,00	10 000,00
21	ricoprimento dei resti oggetto di scavo archeologico mediante stesa di TNT, posa di sabbia e finitura superficiale in ciottoli di fiume, da realizzare in almeno 2 fasi: all'inizio dei lavori per la protezione dei resti e alla fine per la conservazione finale, comprese cautele archeologiche e in fase di lavorazione per conservazione dei resti	mq	360,00	77,00	27 720,00
91 372,00					
MURATURE, PARTIZIONI VERTICALI, CONTROSOFFITTI E INTONACI					
22	formazione di muratura per ingresso esterno in paramano a vista compresa eventuale formazione bugnato risolto interno a vista o intonacato, ingresso laterale e soffitto/pensilina in lamiera corten compreso isolamento termico e finitura	a corpo	1,00	25 000,00	25 000,00
23	muratura esterna verticale o orizzontale (gronda) intonacata con con cappotto esterno compresa finitura, zoccolatura ecc.	mq	90,00	180,00	16 200,00
24	partizioni verticali eseguite con pareti in cartongesso o tavolati compreso isolamento termo-acustico, ove richiesto anche con caratteristiche REI compresa finitura	mq	360,00	48,00	17 280,00
25	contropareti verticali e placcature eseguite in cartongesso compreso isolamento termo acustico a forte spessore e potere isolante, ove richiesto anche con caratteristiche REI, compresa finitura	mq	210,00	39,00	8 190,00
26	controsoffitti in cartongesso anche d'arredo compreso isolamento ove necessario anche con caratteristiche REI compresa finitura	mq	110,00	60,00	6 600,00
27	rifacimento o ripristino intonaci interni	corpo	1,00	5 000,00	5 000,00

n. progr.	lavori o provviste	u.m.	quantità	prezzo eur	totale euro
28	altre murature (murature cabina elettrica, per scavi archeologici ecc.	corpo	1,00	5 000,00	5 000,00
					83 270,00
TETTI E COPERTURE, IMPERMEABILIZZAZIONI					
29	copertura piana su solaio realizzata mediante posa di materassino isolante termoacustico, formazione di pendenza in cls alleggerito armato e guaina impermeabile ad alte prestazioni tipo Derbigum colore anche bianco	mq	310,00	135,00	41 850,00
30	copertura piana praticabile su solaio realizzata mediante posa di isolamento termico, formazione di pendenza in cls alleggerito e armato e guaina impermeabile ad alte prestazioni tipo Derbigum e pavimentazione galleggiante in piastrelloni di gres ad alta portata tipo marazzi Duo	mq	65,00	175,00	11 375,00
31	copertura piana con giardino pensile leggero completa di isolamento termico, massetto di pendenza armato, manto impermeabile ad alte prestazioni tipo derbigum, finitura a verde con falda, piantagioni e impianto d'irrigazione	mq	51,00	185,00	9 435,00
32	sistema di protezione anticaduta per coperture piane	mq	361,00	35,00	12 635,00
33	lattonerie varie	corpo	1,00	15 000,00	15 000,00
34	sistema di protezione anticaduta per le due coperture piane spriovviste di parapetto	mq	410,00	6,30	2 583,00
					92 878,00
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI					
35	pavimento galleggiante in materiale ceramico fibrinforzato certificato ANAB e LEED, finitura in legno di rovere listoni sp. 18mm (o altro qualità equivalente), compreso isolamento acustico anticalpestio	mq	850,00	240,00	204 000,00
36	pavimento in grès porcellanato in lastre lucide o lavorato a scelta, lastre grade formato (min. 120x60) o in rovere c.s. compreso sottofondo e massetto impianti	mq	200,00	140,00	28 000,00
37	isolamento termico di solai di piani controterra o su vespaio o su piano cantinato compresa cappa armata di protezione	mq	510,00	105,00	53 550,00
38	isolamento acustico interpiano	mq	745,00	14,00	10 430,00
39	rivestimento in resina o materiali ceramici	mq	300,00	50,00	15 000,00
40	finiture varie: scaletta di servizio, zoccolini, ecc.	corpo	1,00	20 000,00	20 000,00
41	scala principale in cristallo su struttura portante in acciaio inox compresi parapetti	corpo	1,00	58 000,00	58 000,00
42	scala interna secondaria in cristallo compresi parapetti	corpo	1,00	18 000,00	18 000,00
					406 980,00
SERRAMENTI					
43	facciata vetrata in triplo vetro bassoemissivo antisfondamento completa di montanti strutturali in alluminio finitura esterna tuttovetro escluse aperture tipo Schuko FW50+si prezzo valido anche per copertura vetrata patii	mq	860,00	680,00	584 800,00

n. progr.	lavori o provviste	u.m.	quantità	prezzo eur	totale euro
44	sovrapprezzo alla facciata vetrata di cui sopra per la realizzazione di aperture a pantografo tutta altezza (dimensioni indicative 350x150 cm) motorizzati tipo Schuko	cad	45,00	5 000,00	225 000,00
45	sovrapprezzo alla facciata vetrata di cui sopra per la realizzazione di porte anche antincendio complete di maniglione e accessori tipo Schuko	mq	11,00	1 000,00	11 000,00
46	sovrapprezzo alla facciata vetrata di cui sopra per la realizzazione di finestrate motorizzate tipo Schuko	cad	27,00	3 500,00	94 500,00
47	realizzazione di serramenti esterni in legno massello o alluminio (tipo Schuko AVS90) ad alto isolamento con triplo vetro bassoemissivo	mq	14,00	860,00	12 040,00
48	bussola girevole in cristallo diam 2,8	corpo	1,00	34 000,00	34 000,00
49	porte REI a scomparsa	cad	2,00	1 500,00	3 000,00
50	porte esterne in lamiera d'acciaio	mq	6,00	800,00	4 800,00
51	porte interne rasomuro a scomparsa in laminato telaio in alluminio	cad	20,00	1 000,00	20 000,00
52	parapetti in cristallo antisfondamento	ml	47,00	180,00	8 460,00
53	opere varie da fabbro di completamento	corpo	1,00	10 000,00	10 000,00
					1 007 600,00
OPERE ESTERNE					
54	cancellata esterna in acciaio su disegno particolare	corpo	1,00	7 500,00	7 500,00
55	realizzazione di recinzione a confine in acciaio verniciato a fuoco su disegno particolare con eventuali parti apribili	mq	110,00	300,00	33 000,00
56	realizzazione parti pavimentate esterne in pietra compresi sottofondi e finiture	mq	510,00	110,00	56 100,00
57	sistemazioni a verde comprese piantagioni manutenzioni e impianto d'irrigazione	mq	510,00	40,00	20 400,00
					117 000,00
IMPIANTI					
58	impianto di approvvigionamento idrico compresi sanitari, rubinetterie, complementi allacciamento e predisposizione linee; impianto solare termico 5 mq ca., doppie linee per riutilizzo acque grigie e meteoriche completo di pompe di sollevamento	mq	1 180,00	62,00	73 160,00
59	impianto di smaltimento acque meteoriche compresi scavi, tubazioni, allacciamento alla rete pubblica, vasca di raccolta per il riutilizzo come acque grigie e d'irrigazione in base alla superficie coperta e pavimentata	mq	1 130,00	21,00	23 730,00
60	impianto di smaltimento acque fognarie meteoriche compresi scavi, tubazioni, allacciamento alla rete pubblica, vasca di raccolta per il riutilizzo come acque grigie e d'irrigazione in base alla superficie abitabile	mq	1 180,00	6,00	7 080,00
61	impianto antincendio (estintori)	corpo	1,00	600,00	600,00
62	impianto antincendio (impianto di spegnimento automatico a gas per archivio)	corpo	1,00	34 000,00	34 000,00
63	impianto geotermico realizzato mediante sonde in profondità lunghezza indicativa ml 1.200 (8/10 perforazioni)	corpo	1,00	69 000,00	69 000,00

progr.

64	impiantodi riscaldamento e raffrescamento realizzato mediante pompa di calore completo di serbatoi, bollitori tubazioni, ventilconvettori, radiatori, pompe, scambiatori, contabilizzatori ed interfaccia BA compresi scavi e assistenze, valutato a mq edificato	mq	1 180,00	91,00	107 380,00
65	impianto ventilazione maccanica primaria comprensivo di canali, isolamenti, serrande, bocchette, griglie e UTA compresi scavi e assistenze, valutato a mq edificato	mq	1 180,00	89,00	105 020,00
66	impianto di sollevamento 11 persone 825 kg	corpo	1,00	51 000,00	51 000,00
67	impianto di automazione cancello carraio	corpo	1,00	3 000,00	3 000,00
68	impianto elettrico-telefonico-televisivo: completo di quadri, linee, allcciamenti, illuminazione emergenza e allarme, antintrusione, rilevazione d'incendio, messa a terra, predisposizione per impianti speciali, dati, filodiffusione.	mq	1 180,00	150,00	177 000,00
69	impianto buiding automation system tipo Siemens gestione e regolazione riscaldamento/raffrescamento, accessi, sicurezza, luci, presenza, completo di quadri, linee, interfaccia, regolatori, ecc.	corpo	1,00	60 000,00	60 000,00
70	impianto fotovoltaico	corpo	1,00	103 000,00	103 000,00
71	impianto di illuminazione aree esterne: completo di quadri, linee e corpi illuminanti - apparecchiature a LED	mq	1 000,00	30,00	30 000,00
					843 970,00
TOTALE OPERE					4 546 662,90
TOTALE ARROTONDATO OPERE					4 547 000,00
OPERE PER LA SICUREZZA			4 547 000,00	5%	227 350,00
TOTALE OPERE DA APPALTARE					4 774 350,00

n. progr.	lavori o provviste	u.m.	quantità	prezzo eur	totale euro
EX CINEMA EMBASSY - NUOVA SEDE DELLA DIREZIONE REGIONALE – stima opere di arredo escluse dal Quadro Economico ARREDI (opere escluse dall'appalto)					
72	realizzazione arredo uffici per n. 53 postazioni di lavoro complete in open-space con postazioni lavoro comune, n. 7 uffici dirigenziali con angolo ricevimento, sala comune/mensa con zona relax e riunione, spazio riunione 35-50 posti, ingresso con attesa, compreso allestimento bagni; utizio di arredi di livello design con inserimenti di pezzi di livello superiore (ingresso, ricevimento, dirigenti) prezzo indicativo a corpo	corpo	1,00	310 000,00	310 000,00
73	pareti d'arredo in cristallo trasparente o satinato anche a disegno ad elevato isolamento acustico comprese aperture	mq	250,00	180,00	45 000,00
74	fornitura e posa apparecchi illuminanti per illuminazione da ufficio costituito da illuminazione di base realizzata mediante plafoniere (alta qualità-design) e illuminazione locale e decorativa realizzata con apparecchi illuminanti di design (ingresso, sale e uffici principali) - apparecchiature a LED	mq	1 180,00	50,00	59 000,00
75	archivio meccanizzato orizzontale 500 ml	corpo	1,00	36 000,00	36 000,00
					414 000,00
TOTALE OPERE DA APPALTARE					4 774 350,00
OPERE ESCLUSE DALL'APPALTO (arredi)					414 000,00
TOTALE COMPLESSIVO OPERE PROGETTATE					5 188 350,00

Quadro economico

A Opere da appaltare

A1 importo lavori soggetti a ribasso d'asta

1 opere edilizie OG02/E22	EUR	2 212 300,00
3 strutture OG02/S03	EUR	1 490 392,90
4 impianti idricosanitari/antincendio OG11/IA01	EUR	138 570,00
5 Impianti di climatizzazione OG11/IA02	EUR	281 400,00
6 impianti elettrici, dati, BA, sollevamento OG11/IA03	EUR	424 000,00

totale **EUR 4 546 662,90**

A2 oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta **EUR 227 350,00**

Totale complessivo lavori e sicurezza **EUR 4 774 012,90**

B Somme a disposizione dell'amministrazione

B1 IVA sui lavori

parte ristrutturazione	88%	10%	EUR	420 113,14
parte nuova costruzione	12%	22%	EUR	126 033,94

B2 Spese tecniche (progettazione, csp, cse, DLL, ecc.) **EUR 1 035 699,39**

contributo previdenziale su sp. tecniche 4% **EUR 41 427,98**

IVA su spese tecniche e contr. previd. 22% **EUR 236 968,02**

Incentivo funzioni tecniche art. 113 del D.Lgs 50/2016 2% **EUR 95 480,26**

spese per pareri e NO **EUR 4 000,00**

accatastamento **EUR 10 000,00**

attività di verifica e validazione **EUR 80 000,00**

pubblicità **EUR 10 000,00**

spese contributo ANAC **EUR 2 000,00**

allacciamenti **EUR 20 000,00**

B3 Imprevisti, arrotondamenti, collaudo 10% **EUR 477 401,29**

Totale somme a disposizione della Amministrazione **EUR 2 559 124,01**

TOTALE COMPLESSIVO A+B 7 333 136,91

C Opere escluse dal quadro economico (valore netto)

7 arredi OS06/E18-E19 **EUR 414 000,00**

N.B. Il quadro economico è stato compilato sulla base delle indicazioni fornite dalla stazione Appaltante

Elenco elaborati

Relazioni:

- Relazione illustrativa, cronoprogramma, calcolo sommario della spesa, quadro economico - *rev. agosto 2017*
- Relazione tecnica - *rev. agosto 2017*
- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione storica e sullo stato di consistenza dell'immobile - *rev. agosto 2017*
- Relazione conclusiva indagini archeologiche preventive alla ristrutturazione dell'intero stabile dell'ex Cinema Embassy – Gennaio 2008

Elaborati grafici:

- Tavola P01 – Stralcio di pianificazione urbanistica
- Tavola P02 – Mappe catastali, interferenze, cave e discariche
- Tavola P03 – Inquadramento urbano
- Tavola P04 – Planimetria stato di fatto con rilievo fotografico – scala 1:500
- Tavola P05 – Piante dello stato di fatto – scala 1:100 - *rev. 1/8/17*
- Tavola P06 – Sezioni e prospetti dello stato di fatto – scala 1:100
- Tavola P07 – Planimetria (stato di progetto) – scala 1:200 - *rev. 1/8/17*
- Tavola P08 – Piante (stato di progetto) – scala 1:100 - *rev./8/17*
- Tavola P09 – Sezioni e prospetti (stato di progetto) – scala 1:100 - *rev.1/8/17*
- Tavola P10 – Confronto stato di fatto / stato di progetto – scala 1:200 - *rev.1/8/17*
- Tavola P11 – Schemi impianti e prime indicazioni antincendio – scala 1:200/1:100 - *rev.1/8/17*
- Tavola P12 – Configurazione impianto di Building automation
- Tavola P13 – Schizzi prospettici
- Tavola P14 – Schema tipo facciata continua e dettagli serramenti e archivio mobile – scala 1:50/1:5