



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna
U.O. Servizi Tecnici

Intervento per la realizzazione della “Nuova Caserma della Guardia di Finanza in loc. Bagni di Tabiano nel Comune di Salsomaggiore Terme (Pr) con demolizione e ricostruzione del bene di proprietà dello Stato denominato Ex Pensione Pineta – Via delle Fonti, 4 (scheda PRB0483)”

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA
(art. 15 del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207)**



Piazza Malpighi, 19 – 40123 Bologna – Tel. 051/6400311 – Faxmail. 06/50516078
e-mail: dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it
pec: dre.EmiliaRomagna@pcc.agenziademanio.it

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
2. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE	5
2.1. Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera	5
2.2. Procedura di Appalto	5
2.3. Contratto.....	5
3. APPROFONDIMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI	6
3.1. Stato di fatto del fabbricato oggetto della riallocazione.....	6
3.2. Inquadramento catastale	8
3.3. Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli.....	8
3.4. Esigenze e bisogni da soddisfare.	9
3.5. Regole e norme tecniche da rispettare.	9
3.6. Vincoli di legge, di pianificazione e di progetto.....	10
3.7.1 Inquadramento urbanistico	10
3.7.2 Vincoli.....	11
3.7.3 Usi consentiti	12
3.7.4 Deroghe.....	13
3.7. Indagini preliminari integrative da esperire.....	14
3.8. Livelli di progettazione previsti, elaborati grafici e descrittivi da redigere	14
3.10.1 Omissione del livello del PFTE	14
3.10.2 Progettazione definitiva.....	15
3.10.3 Progettazione Esecutiva	16
3.9. Limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento.	16
3.10. Rimodulazione del quadro economico riportato nello Studio di Fattibilità.....	17
3.11. Sistema di realizzazione da impiegare.	19
3.12. Applicazione dei Criteri Ambientali Minimi	19

1. INTRODUZIONE

L'Agenzia del Demanio, in un'ottica di gestione del Patrimonio Immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 222-quater della Legge 23 Dicembre 2009 n. 191 (cd. Legge finanziaria 2010), come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24 Aprile 2014 n. 66, convertito con Legge 23 Giugno 2014 n. 89, nonché il DDL Stabilità del 2015, organizza e coordina i processi di razionalizzazione immobiliare di proprietà pubblica;

Nell'ambito di questa attività, la Direzione Regionale Emilia Romagna ha predisposto un "*Piano di Razionalizzazione*" avente come oggetto la dismissione progressiva di immobili che alcune Amministrazioni occupano in regime di locazione passiva: nell'ambito di tale ricognizione è stato individuato l'immobile FIP (codice bene PRD001101) sito in Fidenza - Piazza Vincenzo Gioberti n.7, attualmente adibito a sede della Tenenza della Guardia di Finanza, per il quale viene corrisposto dall'Amministrazione un canone annuo di € 240.000,00.

Per questa finalità la Direzione ha individuato – tra gli immobili non occupati nella propria disponibilità – il compendio denominato "*Rinuncia abdicativa a favore dello Stato - Ex Pensione Pineta*" sito in Loc. Bagni di Tabiano, Via delle fonti, 4 – nel Comune di Salsomaggiore Terme (Pr).

Nell'ottica della programmazione dell'intervento di riallocazione della Tenenza della Guardia di Finanza, dall'attuale sede alla nuova prevista, sono state poste in essere dall'Agenzia del Demanio le indagini preliminari al fine di pervenire ad una conoscenza approfondita dell'immobile per individuarne le caratteristiche principali e le potenzialità per poter ospitare la nuova funzione. Con nota prot. 4194 del 20/03/2017, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Biagio Sorrentino per la procedura relativa all'affidamento ed all'esecuzione del servizio di: "Rilievo Architettonico – Strutturale, Impiantistico e di verifica della vulnerabilità sismica di parte del compendio demaniale denominato Rinuncia abdicativa a favore dello Stato – Albergo Salsomaggiore (PRB0483)",

Gli accertamenti condotti sul fabbricato nell'ambito del servizio di cui al punto precedente, conclusosi con l'attestazione di regolare esecuzione prot.10303/STE del 06/07/2017, hanno segnalato una condizione di non idoneità della struttura esistente dal punto di vista statico – prima che di risposta alle azioni sismiche – ad ospitare una struttura di Pubblica Sicurezza, tra l'altro deputata a compiti di difesa civile ed organizzazione dei soccorsi in caso di emergenza.

Il Rup Ing. Sorrentino – sulla scorta delle analisi svolte - ha pertanto redatto uno Studio di Fattibilità (ex. Art. 14 del DPR 207/2010) nel quale ha formulato due distinte ipotesi per l'intervento di riallocazione:

- 1- **Ipotesi di conservazione e miglioramento sismico della struttura esistente.**
- 2- **Ipotesi di demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile.**

Entrambe le ipotesi sono state precedute da valutazioni preliminari comuni sulla normativa di pianificazione vigente e sui vincoli esistenti per valutarne la fattibilità.

Sono poi state successivamente analizzate le due singole opzioni in maniera autonoma, pervenendo ad una serie di lavori da eseguire sull'immobile (nell'ipotesi di conservazione dell'esistente con azioni di miglioramento sismico) e valutando i costi di demolizione/ricostruzione per il caso indicato al punto 2);

Sono stati quindi valutati gli importi delle due distinte ipotesi e si è verificato un sostanziale allineamento degli stessi.

Sulla base delle evidenze della fase preliminare e sulla valutazione dei costi-benefici, indicata nello Studio di Fattibilità medesimo, la Stazione Appaltante ha privilegiato la seconda ipotesi rispetto alla prima, proponendola nel Piano degli Investimenti Immobiliari per il triennio 2018-2020;

Il Piano degli Investimenti Immobiliari per il triennio 2018-2020, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 Dicembre 2017, ha approvato un finanziamento sul cap. 7754 per l'intervento di progettazione e servizi connessi relativo all'intervento denominato "Nuova Caserma Guardia di Finanza di Salsomaggiore Terme (Pr) – Ex Albergo, Via delle fonti 4" per un importo pari ad **€ 152.528,00** per l'annualità 2018 (voce 304).

Nello stesso Piano degli Investimenti Immobiliari sopra citato – inoltre - sono stati stanziati per l'annualità 2020, ulteriori fondi per un importo di **€ 1.965.375,00**, relativi alla realizzazione dell'intervento stesso.

Con nota prot. n. 3024 del 06/03/2018 è stato nominato poi lo scrivente Arch. Ciro Iovino Responsabile Unico del Procedimento per la fase di progettazione dell'intervento di cui trattasi;

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato "D.I.P."), funzionale all'avvio delle attività di progettazione definitiva, esecutiva e di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, riguarda l'intervento di realizzazione della "Nuova Caserma della Guardia di Finanza in loc. Bagni di Tabiano nel Comune di Salsomaggiore Terme (Pr) con demolizione e ricostruzione del bene di proprietà dello Stato denominato *Ex Pensione Pineta – Via delle Fonti, 4* (scheda PRB0483)"

2. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE

2.1. Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera

La realizzazione della “Nuova Caserma della Guardia di Finanza il Loc. Bagni di Tabiano nel Comune di Salsomaggiore Terme (Pr)” sarà articolata in due fasi procedurali.

La prima si riferisce all'espletamento delle prestazioni relative alla progettazione definitiva, esecutiva e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 18 Aprile 2016 n.50 (di seguito denominato “*Codice degli Appalti o Codice*”)

La seconda, oggetto di successivo affidamento, si riferisce allo svolgimento della gara per l'esecuzione dei lavori che sarà effettuata sulla base del progetto esecutivo approvato dagli enti preposti e validato dalla Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 59, comma 1 del Codice degli Appalti.

I documenti di gara di entrambe le fasi procedurali sono predisposti in conformità ai Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017 e dell'art. 34 del Codice degli Appalti.

La Stazione Appaltante esercita la facoltà per entrambe le procedure di richiedere l'applicazione dei metodi di modellazione e gestione informativa di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti 01 Dicembre 2017 n. 560, in attuazione dell'art. 23 comma 13 del Codice degli Appalti.

Le due diciture verranno quindi aggiunte come riferimento esplicito all'oggetto dell'appalto.

2.2. Procedura di Appalto

La procedura individuata per l'esecuzione del servizio oggetto del presente documento, consistente nella progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, sarà quella “*aperta*”, come disciplinata all'articolo 60 del Codice.

Secondo la stima allegata allo Studio di Fattibilità, l'importo determinato per il servizio risulta superiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del Codice per cui la gara da esperire sarà di livello Comunitario (*Gara Europea*).

2.3. Contratto

Il contratto relativo sia all'esecuzione del servizio di cui al presente documento che quello successivo per la realizzazione dei lavori saranno stipulati “***a corpo***”.

3. APPROFONDIMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

3.1. Stato di fatto del fabbricato oggetto della riallocazione.

L'immobile oggetto della presente proposta è ubicato nel Comune di Salsomaggiore Terme più precisamente in Località Tabiano Terme, un piccolo agglomerato urbano con destinazione d'uso mista con una decisa prevalenza a carattere alberghiero. L'edificio è ubicato su un lotto di terreno facente parte di un versante particolarmente inclinato che caratterizza in modo significativo il lotto, constatando però che tale aspetto, unito alla mancanza di dissesti nella zona, testimonia le notevoli qualità geotecniche del terreno su cui l'immobile si attesta.

Il lotto di terreno si trova tra via alle Fonti, posta a valle del compendio e via Castello posta subito a monte, ad una quota più elevata di diversi metri. L'ingresso dell'edificio è costituito da un vialetto interno con accesso da via alle Fonti ed in comune con l'albergo limitrofo per il quale dovrà essere prevista un'adeguata separazione. Sui lati est, ovest e nord del fabbricato sono presenti opere di contenimento che hanno permesso di contenere i fronti scavo modellando così il lotto.

Il fabbricato esistente si sviluppa, oltre il piano seminterrato, per quattro piani di elevazione, più un piano sottotetto, quest'ultimo con altezze interne tali da non consentirne la fruibilità se non per usi tecnici o accessori. Occorre sottolineare che i primi due piani (seminterrato e terra) sono a diretto contatto col terreno sul lato a monte mentre il piano primo ha il lato a monte che si affaccia su uno stretto percorso creato tra versante ed edificio. I piani successivi hanno affacci su tutti i lati.

La costruzione dell'edificio è risalente al 1957 come da Licenza Edilizia Protocollo n. 06872 del 6 Settembre 1957, proprietà coniugi Bernier (progettista dott.Ing. Giorgio Pizzigoni). I lavori di realizzazione si sono conclusi probabilmente nell'anno 1959 (ipotesi confermata dal rilascio del certificato di abitabilità in data 25 maggio 1959). Negli anni successivi alla data di realizzazione ha subito vari piccoli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria i quali però non hanno comportato eccessivi cambiamenti alla struttura principale dell'edificio. Tali interventi hanno riguardato in particolare:

- Autorizzazione di abitabilità protocollo n.03437 pratica n. 2265 del 25 maggio 1959;
- Installazione di Ascensore pratica protocollo n. 54 del 10 gennaio 1970;
- Ampliamento del Piano terreno, (ampliamento soggiorno e realizzazione servizio igienico) pratica protocollo n.1839 del 02 settembre 1971;
- Copertura della terrazza al piano terreno, (realizzazione veranda/sala bar) con struttura in muratura, pratica protocollo n.2617 del 30 novembre 1971.



In termini dimensionali

Livello	Superficie lorda	Volume Lordo
Piano seminterrato	88 mq	321 mc
Piano terra	269 mq	953 mc
Piano primo	194 mq	630 mc
Piano secondo	187 mq	613 mc
Piano terzo	187 mq	590 mc
Piano sotto tetto	130 mq	150 mc

3.2. Inquadramento catastale

L'intero compendio è individuato al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza
51	6	Ente Urbano	920 mq
51	146	Ente Urbano	400 mq

Ed in catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
51	6	1	D/2

3.3. Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli.

Obiettivo primario della Stazione Appaltante è quello di realizzare un edificio da destinare alla Tenenza della Guardia di Finanza attualmente allocato nel Comune di Fidenza.

L'intervento verrà eseguito con la demolizione dell'edificio esistente, nel quale era ospitata un'attività ricettiva (*Pensione Pineta*) cessata da tempo.

Tale edificio è stato ritenuto inadatto per la sua consistenza strutturale ad ospitare la nuova funzione, per la quale – in considerazione della funzione di pubblica utilità e sicurezza, anche in funzione di gestione delle emergenze – viene richiesta una adeguata capacità di resistenza ad azioni sismiche importanti (classe IV) che garantisca la continuità delle funzioni anche in presenza di danneggiamenti.

E' intenzione della Stazione Appaltante certificare l'edificio secondo uno dei protocolli internazionali di Qualità e Sostenibilità per cui la progettazione dovrà essere eseguita sulla base dei Criteri Ambientali Minimi (DM 11/10/2017), garantendone il rispetto e/o l'implementazione secondo gli aspetti che il presente Documento ha individuato come caratterizzanti.

E' inoltre intenzione della Stazione Appaltante orientare la progettazione al perseguimento della Qualità Architettonica, trattandosi di un intervento di sostituzione edilizia in zona di interesse paesaggistico: l'attuale edificio – avente caratteristiche di edilizia corrente – dovrà essere riproposto con caratteristiche architettoniche che ne denuncino la novità nel contesto e la funzione di "Edificio Pubblico", con caratteristiche di visibilità ed individualità architettonica.

Anche la posizione in cui esso è localizzato (un lotto di forma triangolare in costa a due strade) dovrà concorrere - assieme alle caratteristiche architettoniche – a denunciarne il carattere di innovazione e di elemento di riferimento per il contesto.

L'inserimento della nuova architettura – però – dovrà necessariamente porsi come elemento dialogante con il contesto circostante, pur con i caratteri di novità del linguaggio architettonico contemporaneo (sarà prevista per questo una specifica premialità in sede di gara).

3.4. Esigenze e bisogni da soddisfare.

Dal prospetto relativo alla comunicazione periodica dei fabbisogni allocativi anno 2017 e dagli incontri avuti con l'Amministrazione Utilizzatrice (Corpo della Guardia di Finanza) per la definizione degli effettivi spazi di cui si necessita, è emersa la richiesta dei seguenti spazi:

Descrizione della destinazione d'uso richiesta	Superficie lorda richiesta
Posti auto ed autorimessa	5 posti auto – circa 100 mq
Archivi	36 mq
Magazzini	16 mq
Uffici	342 mq
Alloggi di servizio	284 mq

In relazione al fabbisogno allocativo comunicato, ed al numero di addetti presenti stabilmente nell'immobile (16 unità) si procede alla verifica del rapporto metro quadro addetto al fine di verificare la congruenza dei fabbisogni comunicati. Si procede al calcolo della superficie lorda da considerare per il rapporto metro quadro / addetto ottenendo una superficie pari a 360 mq. Rapportato al numero di occupanti dell'immobile si ottiene un valore pari a 22,5 che risulta inferiore al limite massimo di 25.

3.5. Regole e norme tecniche da rispettare.

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di "appalti pubblici", predisponendo tutti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nella medesima regolamentate.

Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato dai regolamenti a livello locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti, anche attraverso prescrizioni particolari.

Il progetto dovrà essere sottoposto agli Enti deputati ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire i nulla-osta necessari richiesti dai vari livelli di pianificazione, autorizzazioni ed assensi necessari, al fine di rendere il progetto effettivamente cantierabile.

Si precisa che sarà cura ed onere del progettista incaricato individuare, per il rispetto della legislazione nazionale, regionale, provinciale e locale, tutti gli Enti preposti all'approvazione delle diverse fasi progettuali.

La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili è demandata ai progettisti.

Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme di riferimento per ciascun settore:

- Norme in materia di contratti pubblici
- Normativa urbanistica e beni culturali
- Normativa in materia strutturale ed antisismica

- Norme in materia di risparmio/contenimento energetico
- Norme in materia di sostenibilità ambientale ed inquinamento
- Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- Norme in materia di sicurezza
- Norme in materia di antincendio
- Norme in materia di impianti

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme regionali e comunali che non siano in contrasto con la normativa inerente le opere realizzate

3.6. Vincoli di legge, di pianificazione e di progetto.

3.7.1 Inquadramento urbanistico

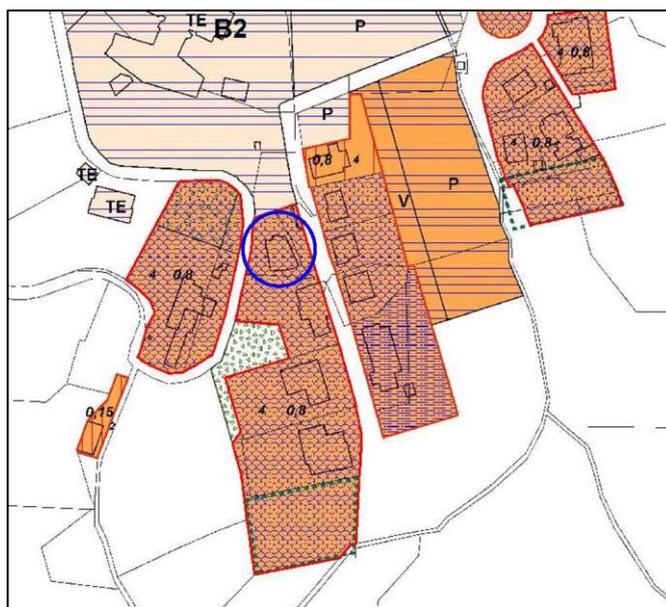
Gli strumenti urbanistici del Comune di Salsomaggiore Terme oggi in vigore, nello specifico il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Strutturale Comunale (PSC), attribuiscono all'immobile le seguenti destinazioni, rappresentate anche negli estratti delle relative tavole cartografiche.

Territorio Urbanizzato:

- art. 6.1.5 del RUE: "Tessuti residenziali a manutenzione e completamento"
- art. 6.1.9 del RUE: "Patrimonio alberghiero di seconda fascia"
- art. 6.6 del RUE: "Tessuti residenziali specialistici e misti"

Per la zona specifica è attribuito un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,8 con un numero di piani pari a 4. Il numero di piani individua l'altezza massima dell'edificio con un calcolo rappresentato dall'art. 9.12 del RUE e nel caso specifico pari a 15,2 metri.

Per "altezza massima" si presume la definizione di cui alla DAL 279/2010, norma a cui rimanda lo stesso RUE per le definizioni dei parametri urbanistici, ovvero la misura tra la quota altimetrica media di stacco dell'edificio e la più alta quota altimetrica tra l'intradosso dell'ultimo solaio e l'intersezione tra parete esterna e intradosso gronda.



Estratto Tavola RUE – “Territorio Urbanizzato - 2E”

3.7.2 Vincoli

Entrambi gli strumenti urbanistici comunali, insieme con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Parma, dispongono per il compendio i vincoli indicati nel seguito. Sono anche rappresentate le prescrizioni e i limiti per gli interventi che possono essere di interesse per la presente valutazione:

VINCOLI DI NATURA PAESISTICA-PAESAGGISTICA

- art. 4.1.2 del RUE / scheda 3.8 del PSC: Zone di tutela del bacino termale di Tabiano Bagni – zona di rispetto
“... sono esclusi interventi di nuova edificazione. Ammessi a seguito di specifici approfondimenti sono invece gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di sistemazione ed attrezzatura delle relative aree di pertinenza”
- art. 4.1.5 del RUE / scheda 1.1bis del PSC: Aree boscate e aree destinate al rimboscimento – area boscata
“... gli interventi all’interno di tali aree sono soggetti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica)”
 N.B.: molti interventi sono soggetti a procedura semplificata di cui all’art. 146, comma 9 del DLgs 42/2004 e DPR 139/2010.
- scheda 1.8 del PSC / art. 9 del PTCP: Limite del sistema collinare
 art. 9, comma 6 del PTCP: *“Nell’ambito dei sistemi di cui al primo comma ... possono essere comunque previsti e consentiti: a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dallo strumento urbanistico comunale in conformità alla L.R. 25 novembre 2002, n. 31 “Disciplina generale dell’edilizia... d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di*

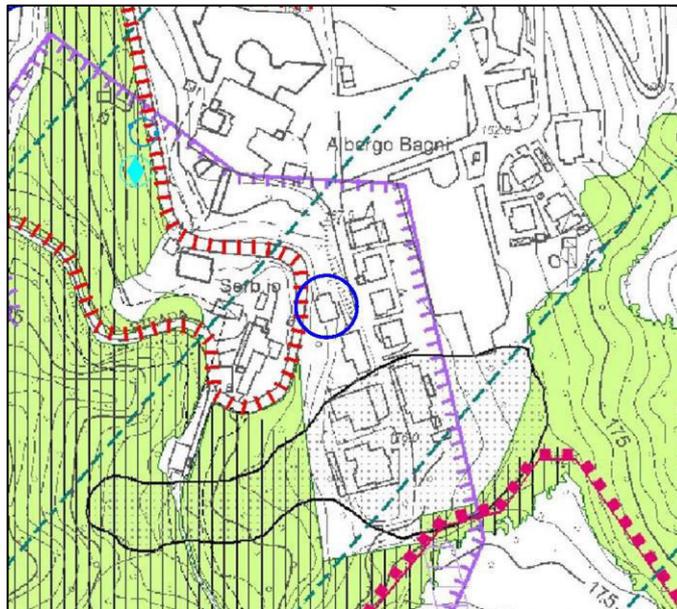
canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità...”

- scheda 1.11 del PSC / art. 4.1.6.3 del RUE / art. 19 comma 2 del PTCP: Viabilità panoramica – fasce di visuale panoramica
Non di interesse ai fini del presente documento

Vincoli di natura ambientale-territoriale

- scheda 3.5 del PSC / art. 23 del PTCP: Area di ricarica della falda - Settore C – Zone di tutela di laghi, corsi d'acqua e corpi idrici sotterranei – zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
“la nuova edificazione è consentita solo in ampliamento dei centri abitati esistenti, con un ampliamento fisicamente contiguo al centro abitato ... Tale ampliamento dovrà prevedere un minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Superficie Territoriale dell'ampliamento stesso...”
- scheda 3.9 del PSC: Vincoli idrogeologici – zone a vincolo idrogeologico
“Il Vincolo Idrogeologico è lo strumento che consente la tutela di quelle aree che, a fronte di interventi di trasformazione degli ecosistemi vegetali comportanti movimentazione di terreno, sono passibili di dissesto in termini di stabilità dei versanti o di regimazione delle acque.

Con l'entrata in vigore della L.R. 3/99 le competenze in materia di Vincolo Idrogeologico, precedentemente affidate alle Regioni, vengono trasferite ai Comuni e con la stessa norma, affiancata alla Direttiva Regionale n. 1117/2000, le opere realizzabili in area di vincolo idrogeologico vengono suddivise, in base alla loro entità e consistenza, in tre elenchi che prevedono iter autorizzativi differenziati.”



Estratto Tavola PSC – “V_4 - Tavola dei vincoli”

3.7.3 Usi consentiti

Gli usi possibili scaturenti dall'intersezione di quelli ammessi da art. 6.1.5 e da art. 6.1.9 del RUE sono i seguenti:

- C1: Struttura commerciale e di vicinato
- C3: Esercizio pubblico
- C4: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- D1: Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2: Attività professionali e imprenditoriali
- R1: Residenza
- R3: Residenza turistica
- S3: Sanità e altri servizi sociali
- S4: Organizzazioni associative
- S6: Attività ricreative e culturali
- T1: Albergo
- T2: Residenza turistica alberghiera
- Z1: Usi in atto

3.7.4 Deroghe

In relazione alla destinazione d'uso prevista dalla razionalizzazione, occorre precisare la seguente disposizione normativa in deroga a diverse prescrizioni indicate nei paragrafi precedenti:

art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

3.7. Indagini preliminari integrative da esperire.

La stazione Appaltante ha già esperito alcune delle indagini preliminari per la progettazione e precisamente:

- Rilievo del lotto e del fabbricato esistente;
- Indagine geologica;
- Indagine sulla vulnerabilità sismica del fabbricato esistente;

Tali indagini – peraltro – furono espletate in funzione della verifica della vulnerabilità sismica con il fine di valutare se il fabbricato esistente fosse o meno idoneo alla riallocazione della nuova funzione.

Risulta quindi esaustivamente indagata la materia relativa alla natura dei terreni, alla individuazione delle caratteristiche meccaniche anche con l'esecuzione di prove MASW per la determinazione dei coefficienti utili alla progettazione strutturale.

Tuttavia si ritiene utile che le indagini condotte vengano sintetizzate in una ulteriore relazione geologico-geotecnica che sia finalizzata alla esecuzione del nuovo fabbricato, secondo la ipotesi privilegiata di demolizione e ricostruzione, essendo stata ritenuta la stessa più conveniente per l'Amministrazione rispetto a quella del mantenimento della struttura esistente con interventi di miglioramento sismico.

Per completare ulteriormente il quadro delle conoscenze, sono state individuate ulteriori indagini integrative a quelle già condotte e precisamente:

- Il rilievo topografico plano-altimetrico del lotto con individuazione dei sottoservizi presenti;
- Analisi ambientale per la ricerca di eventuali agenti inquinanti nei terreni e nella falda;
- Verifica preliminare dell'interesse archeologico;

Le risultanze di tali attività preliminari dovranno consentire di individuare tutti i parametri necessari per il completo sviluppo della progettazione per tutti i livelli di cui ne sia richiesto lo svolgimento nel rispetto delle previsioni normative.

Gli aspetti di dettaglio di ciascuna delle indagini summenzionate saranno chiariti nel Capitolato Tecnico-Prestazionale.

3.8. Livelli di progettazione previsti, elaborati grafici e descrittivi da redigere

3.10.1 Omissione del livello del PFTE

Il presente Documento si pone come indirizzo alla progettazione definitiva ed esecutiva, ritenendo di potere omettere il primo dei livelli previsti dall'art. 23 del D.lgs 18 Aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii, poiché l'Amministrazione è già in possesso di gran parte degli elementi di valutazione che caratterizzano il livello omissivo.

Tuttavia, ai sensi del comma 4 - ultimo periodo – dello stesso articolo, sarà richiesto all'Aggiudicatario, al fine di garantire coerenza e qualità della progettazione, che la progettazione definitiva contenga tutti gli elementi del livello omesso, integrati con quelli forniti dallo Studio di Fattibilità e dal presente Documento.

Le informazioni di indirizzo alla progettazione circa la fattibilità urbanistica, la compatibilità con i vincoli presenti, le esigenze espresse dall'Amministrazione Utilizzatrice in materia di spazi interni e di servizi necessari sono quindi espresse nei documenti indicati, assieme alle stime di carattere economico redatte sulla base di parametri commisurati al livello di dettaglio assunto.

L'Aggiudicatario dovrà riportare tutte le indicazioni e gli elementi della fase omessa, ma contenuti nei documenti negli atti di indirizzo già redatti, nel primo livello di progettazione a lui affidato, consistente nella fase definitiva, integrandoli con le indagini previste nel presente servizio ed approfondendoli senza però modificare *ex-post* nella propria sostanza gli indirizzi alla progettazione espressi dalla Stazione Appaltante.

3.10.2 Progettazione definitiva

Il progetto definitivo dovrà individuare e definire compiutamente la soluzione progettuale ed i lavori ad essa connessi che dovranno essere poi realizzati, con riferimento alle indicazioni fornite dallo Studio di Fattibilità e dal Documento di indirizzo alla Progettazione, integrati dagli esiti delle attività di indagine integrativa precedentemente descritte.

Il progetto definitivo conterrà tutti gli elementi necessari per la richiesta ed il successivo rilascio (comprese tutte le integrazioni che dovessero essere richieste e/o necessarie) delle autorizzazioni amministrative, dei pareri e dei nulla-osta degli enti competenti.

La progettazione definitiva dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione III "*Progetto definitivo*" (artt.24-32) del D.P.R.

5 Ottobre 2010 n. 207- attualmente ancora vigente e conterrà almeno i seguenti elaborati:

- a. relazione generale;
- b. relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c. rilievi topografici plano-altimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- d. elaborati grafici;
- e. studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- f. calcoli delle strutture e degli impianti;
- g. disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- h. censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- i. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- j. computo metrico estimativo;

- k. aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- l. quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;
- m. progettazione antincendio
- n. relazione tecnica finalizzata alla dimostrazione della conformità della progettazione ai Criteri Ambientali Minimi di cui al DM Ambiente 11/10/2017

3.10.3 Progettazione Esecutiva

Il progetto esecutivo costituisce l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere e i piani di approvvigionamenti, ma compresi i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie per le opere di demolizione.

La progettazione esecutiva dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione IV "Progetto esecutivo" (artt.33-43) del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207- attualmente ancora vigente e conterrà almeno i seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- m) relazione tecnica finalizzata alla dimostrazione della conformità della progettazione ai Criteri Ambientali Minimi di cui al DM Ambiente 11/10/2017

3.9. Limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento.

Il costo totale dell'intervento, come previsto dal quadro economico, predisposto nello Studio di Fattibilità e relativo alla ipotesi di demolizione/ricostruzione dell'immobile denominato *Ex Pensione Pineta*, comprensivo degli oneri per la sicurezza derivanti dai rischi per interferenze risulta pari ad **€ 1.513.179,21** (unmilione cinquecentotredicimilacentosettantanove/21).

L'importo per i lavori indicato al punto precedente è da ritenersi coerente con i dati assunti nello Studio precedente, mentre si è resa opportuna una revisione del Quadro Economico per

la parte relativa alle Somme a disposizione con la rideterminazione delle voci relative ai Servizi di architettura ed ingegneria per progettazione/direzione lavori e coordinamento per la sicurezza, per le attività di verifica e collaudo delle opere, e per le spese di pubblicità;

Il costo dell'opera non potrà superare l'importo indicato nel presente Capitolato Tecnico Prestazionale e nel Disciplinare di Gara: nell'eventualità ciò non si verificasse, il progettista dovrà fermare le attività e informare tempestivamente e in forma scritta, il Responsabile del Procedimento attendendo istruzioni sul proseguimento.

L'appalto è finanziato con il *Piano degli Investimenti Immobiliari* per il triennio 2018-2020 (capitolo 7754) dell'Agenzia del Demanio, approvato dal Comitato di Gestione con Deliberazione del 12 dicembre 2017.

3.10. Rimodulazione del quadro economico riportato nello Studio di Fattibilità.

Nella fase di verifica delle voci del quadro B – somme a disposizione della Stazione Appaltante, si è ritenuta una revisione di alcune voci di spesa con un maggiore approfondimento circa le prestazioni da affidare ed alla determinazione dei relativi importi.

Il corrispettivo per lo svolgimento delle attività previste per il servizio oggetto del presente nel presente Documento, sulla scorta di determinazioni analitiche, ammonta complessivamente ad **€ 279.547,74 (duecentosettanta-novemilacinquecentoquarantasette/74)**, comprensivo delle spese ed al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali eventualmente dovuti, suddivisi nelle diverse prestazioni come indicato nella tabella seguente:

Tabella riassuntiva delle macro-prestazioni – comprese le spese

	Prestazione	Importo	Rif. calcolo
	Indagini ambientali	8.444,79 €	<i>Stima analitica</i>
	Progettazione definitiva e relazione arch. prelim.	72.588,62 €	<i>DM 17/06/2016</i>
	Progettazione esecutiva/Progett. Antincendio	46.479,79 €	<i>DM 17/06/2016</i>
	CSP	14.314,13 €	<i>DM 17/06/2016</i>
	Direzione Lavori e CSE	124.261,67 €	<i>DM 17/06/2016</i>
	Adempimenti catastali	1.925,00 €	<i>Stima analitica</i>
	Relazione archeologica definitiva (art.25 Codice)	7.447,14 €	<i>Stima analitica</i>
	Vigilanza archeologica in fase di scavo	4.086,60 €	<i>Stima analitica</i>
	Totale Complessivo	279.547,74 €	

Tale somma risulta quindi superiore a quella prevista nel Quadro Economico relativo allo Studio di Fattibilità per cui si ritiene opportuno procedere con l'affidamento in via preliminare delle indagini integrative e della progettazione definitiva per avere un quadro maggiormente dettagliato ed esaustivo sulla effettiva percorribilità della soluzione di demolizione e ricostruzione.

Sulla base dell'importo disponibile sul capitolo 7754 per l'annualità 2018, si è verificata la procedibilità per l'appalto del servizio relativo alla Progettazione Definitiva, con le relative indagini preliminari integrative, che saranno oggetto del Contratto Principale quantificato in € **81.033,41**, comprensivo delle spese ed al netto dell'IVA e dei contributi previdenziali eventualmente dovuti per legge;

Si procederà quindi con l'affidamento del complessivo servizio con un contratto principale avente come oggetto le indagini integrative e la progettazione definitiva, al quale potranno essere aggiunte delle prestazioni opzionali secondo valutazioni e disposizioni della Stazione Appaltante:

il valore del contratto principale ammonta ad € **81.033,41**, comprensivo delle spese ed al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, e si articola nelle seguenti prestazioni:

	Prestazione	Importo	Rif. calcolo
<i>Contratto principale</i>	Indagini ambientali	8.444,79 €	<i>Stima (v. doc. allegato)</i>
<i>Contratto principale</i>	Progettazione definitiva e relazione arch. prelim.	72.588,62 €	<i>DM 17/06/2016</i>
Totale Contratto Principale		81.033,41 €	

Il contratto di appalto potrà essere modificato, sulla base di valutazioni di carattere tecnico-amministrativo ed economico-finanziarie senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. a) del Codice, con l'estensione dell'incarico ai servizi opzionali:

Il valore di detti servizi opzionali ammonta ad € **198.514,33**, comprensivi delle spese ed al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, così suddiviso:

	Prestazione	Importo	Rif. calcolo
<i>Servizio opzionale</i>	Progettazione esecutiva/Progett. Antincendio	46.479,79 €	<i>DM 17/06/2016</i>
<i>Servizio opzionale</i>	CSP	14.314,13 €	<i>DM 17/06/2016</i>
<i>Servizio opzionale</i>	Direzione Lavori e CSE	124.261,67 €	<i>DM 17/06/2016</i>
<i>Servizio opzionale</i>	Adempimenti catastali	1.925,00 €	<i>Stima (v. doc. allegato)</i>
<i>Servizio opzionale</i>	Relazione archeologica definitiva (art.25 Codice)	7.447,14 €	<i>Stima (v. doc. allegato)</i>
<i>Servizio opzionale</i>	Vigilanza archeologica in fase di scavo	4.086,60 €	<i>Stima (v. doc. allegato)</i>
Totale Servizi Opzionali al Contratto		198.514,33 €	

3.11. Sistema di realizzazione da impiegare.

Oltre quanto già riportato in merito all'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi, si specifica ulteriormente che dovranno essere utilizzati sistemi realizzativi che privilegino l'uso di tecniche orientate alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni e le risorse impiegate.

Sono inoltre da privilegiare i sistemi che consentano di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione delle opere.

3.12. Applicazione dei Criteri Ambientali Minimi

L'Agenzia del Demanio contribuisce al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano di Azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione (PNA GPP), partito con il DM Ambiente 11 Aprile 2008 ed aggiornato con il DM Ambiente 10 Aprile 2013.

In osservanza degli articoli 34 e 71 del D.lgs 18 Aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante del presente Capitolato Tecnico i *Criteri Ambientali Minimi (CAM)*, emanati dal Ministero competente ed applicabili al progetto affidato.

La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei CAM per il servizio oggetto del presente appalto è il DM Ambiente 11 Ottobre 2017: "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*", ed in particolare il suo Allegato, i cui contenuti si assumono quale parte integrante del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione ed in particolare:

Livello del servizio	CAM di riferimento nell'Allegato al DM 11.10.2017
PROGETTO DEFINITIVO	<i>2.3 Specifiche tecniche dell'edificio</i>
PROGETTO ESECUTIVO	<i>2.4 Specifiche tecniche dei componenti edilizi</i>
ESECUZIONE	<i>2.5 Specifiche tecniche del cantiere</i> <i>2.7 Condizioni di esecuzione (clausole contrattuali)</i>

Il comma 3 dell'art.1 del DM citato, prevede una diversa applicazione dei CAM, qualora l'immobile ricada in zona *A (centro storico)* o *B (espansione o completamento)* dello strumento urbanistico vigente, per i seguenti aspetti disciplinati dall'allegato:

2.2.3 Riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli

2.3.5.1 Illuminazione naturale

Ulteriori CAM di riferimento per la progettazione sono rintracciabili nei seguenti Decreti:

- D.M. 13 Dicembre 2013: "*Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico*"

- D.M. 5 Febbraio 2015: *“Criteri ambientali minimi per l’acquisto di articoli per l’arredo urbano”*
- D.M. 27 Settembre 2017: *“Criteri Ambientali Minimi per l’acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l’acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l’affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica”*

Per l’applicazione dei CAM nella progettazione, alla luce delle recenti interpretazioni del decreto deve considerarsi che:

- Nell’applicazione dei criteri di cui all’Allegato al DM 11 Ottobre 2017, si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi, così come i pareri espressi dalle Soprintendenze competenti;

In particolare, per l’intervento oggetto del presente Capitolato Tecnico, la Stazione Appaltante ha individuato alcuni criteri ambientali minimi di cui l’Aggiudicatario dovrà tenere particolarmente conto nella fase di progettazione, poiché tali sono ritenuti elementi essenziali per la migliore qualità dell’opera:

2.2.1 *“Inserimento naturalistico e paesaggistico”*

2.2.3 *“Riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli”*

2.2.8.2 *“Raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche”*

2.3.2 *“Prestazione Energetica”*

2.3.5.1 *“Illuminazione Naturale”*

2.3.5.6 *“Comfort acustico”*

2.3.5.7 *“Comfort termo-igrometrico”*

2.5.1 *“Demolizione e rimozione dei materiali”*

Data l’importanza posta dal legislatore sull’applicazione dei Criteri Ambientali Minimi nella progettazione degli Appalti Pubblici (ribadita dal Codice all’art. 34), nel rispetto del punto 2.6.1 e 2.6.2 dell’allegato al DM Ambiente 11/10/2017, dovrà essere attribuita – in sede di gara - una premialità a quelle offerte che dimostrino:

- a) la capacità dei progettisti nel campo degli aspetti energetici ed ambientali;
- b) le prestazioni superiori rispetto a tutti o ad alcuni dei criteri ambientali minimi;

Visto

IL RESPONSABILE U.O. SERVIZI TECNICI
Arch. Silvano Arcamone

II RUP
Arch. Ciro Iovino