



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

Direzione Regionale Emilia Romagna

STAZIONE APPALTANTE
AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia Romagna

Lavori di realizzazione del “NUOVO COMMISSARIATO DI POLIZIA DI CESENA (LOTTO 2)”
(Presso la Caserma Decio Raggi)

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

A) SITUAZIONE INIZIALE

1.Presupposti amministrativi

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2018-2020 deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 dicembre 2017, ha approvato il finanziamento sul cap. 7754 per la progettazione e servizi connessi dell'intervento del “Nuovo Commissariato di Polizia di Cesena - Lotto 2”, per un importo pari a € 255 040,00 sull'annualità 2018.

2.Stato di fatto

L'ipotesi di progetto prevede la realizzazione del Nuovo Commissariato di Polizia di Cesena su una porzione del lotto del “Centro Addestramento” attualmente occupata dalla “pista di ardimento” e da due fabbricati ad uso deposito (qui denominati H e H1), oggetto di demolizione.

Dati dimensionali:

SUPERFICIE “AREA DI INTERVENTO”	6650 mq		
---------------------------------	----------------	--	--

EDIFICIO	Sup. lorda Piano Terra	Sup. Piano Primo	Sup totale
edificio H	281 mq	281 mq	
edificio H1	133 mq	-	
Sup Totale lorda	414 mq somma	281 mq somma	695 mq

B) OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI

1.Obbiettivi

La realizzazione dell'opera si pone come obiettivo la razionalizzazione degli immobili utilizzati dal Commissariato di Polizia di Cesena mediante la dismissione dei locali attualmente occupati in locazione passiva in Via Don Minzoni n.350;

2.Strategie per il conseguimento degli obbiettivi



Il conseguimento degli obiettivi come sopra evidenziati dovrà avvenire mediante la realizzazione di una nuova sede del Commissariato di Polizia di Cesena presso il Centro Addestramento Polizia di Stato in Corso IV Novembre 303 (Caserma Decio Raggi), compendio in uso governativo. L'intervento di progetto sarà suddiviso in due lotti funzionali.

- Il Lotto 1° che prevede la demolizione preliminare della pista di ardimento e dei fabbricati esistenti, la realizzazione della relativa porzione funzionale del nuovo fabbricato ed una quota parte delle opere di urbanizzazione e sistemazioni esterne del lotto. Il Lotto 1°, è stato già finanziato mediante il Sistema Accentrato delle Manutenzioni ed è inserito nel piano generale 2016 (codice di intervento INT_PROV_15675) come da scheda intervento allegata; sarà gestito in convenzione dal Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche per la Lombardia ed Emilia Romagna.

- Il Lotto 2°, oggetto della presente proposta, prevede la realizzazione della relativa porzione funzionale del nuovo fabbricato ed una quota parte delle opere di urbanizzazione e sistemazioni esterne del lotto; sarà gestito dall'Agenda del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna.

C) ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Sulla base degli obiettivi generali descritti nel precedente punto 2, la progettazione dell'opera dovrà soddisfare i seguenti parametri:

Il Lotto 2° avrà le seguenti caratteristiche funzionali:

Piano terra: sup. lorda coperta	mq 490
Piano primo: sup. lorda coperta	mq 470
Totale sup. lorda coperta	mq 960

Volume complessivo: mc 3.365

D) VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI E' PREVISTO L'INTERVENTO:

L'opera è soggetta ai seguenti vincoli di legge in rapporto al contesto in cui è inserita:

1) Vincoli Soprintendenza	SI	NO x
2) VIA (Valutazione Impatto Ambientale)	SI	NO x
3) Piano Paesaggistico	SI	NO x
4) Zona Sismica	SI x	NO (zona a rischio sismico 2)
5) Vincolo Idrogeologico	SI x	NO
5) Altro : Si richiede una verifica archeologica preliminare di tipo documentale (relazione archeologica)		

E) FUNZIONI CHE DOVRA' SVOLGERE L'INTERVENTO

L'opera , una volta posta in esercizio, dovrà essere idonea all'esercizio delle seguenti attività funzionali:

Funzioni istituzionali, operative e di servizio del Commissariato di Polizia di Cesena.

F) REQUISITI TECNICI

L'opera e le sue componenti tecnologiche dovranno garantire i seguenti requisiti tecnici:

Ai sensi all'art. 7 comma 2 dell'allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2016, N. 1715 "Modifiche all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015", l'immobile da realizzare sarà ad energia quasi zero (NZEB).

L'intervento si caratterizza come opera infrastrutturale di competenza statale ai sensi del Decreto del Capo del dipartimento della protezione civile 21 ottobre 2003, pertanto le strutture dovranno

essere progettate con caratteristiche corrispondenti agli edifici di interesse strategico e con grado di sicurezza antisismica adeguato.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della vigente normativa antincendio, in particolare per le attività soggette a CPI e/o a parere del competente comando dei Vigili del Fuoco;

L'immobile sarà progettato prevedendo il superamento di qualsiasi barriera architettonica, con specifica progettazione degli spazi comuni, servizi, accessi e viabilità.

G) IMPATTO DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Ai sensi del D.M. Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11 Ottobre 2017 l'intervento dovrà essere realizzato mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale (criteri CAM).

H) FASI DI PROGETTAZIONE

Si ritiene possibile omettere il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, salvaguardando comunque la qualità della progettazione, mediante il rinvio alle fasi successive della progettazione (definitiva ed esecutiva) per l'integrazione degli elementi omessi, così come consentito dall'art. 23, comma 4, del D.Lgs. 50/2016; conseguentemente si procederà direttamente all'affidamento del servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e delle indagini e rilievi preliminari alla progettazione stessa.

La progettazione dovrà essere svolta nel rispetto della seguente tempistica;

Indagini geologiche, indagini preliminari chimiche e ambientali sui terreni, attività propedeutiche	20 giorni
PROGETTAZIONE DEFINITIVA	60 giorni
PROGETTAZIONE ESECUTIVA, CSP	45 giorni

E' opportuno precisare che i termini sopra descritti dovranno considerarsi interrotti in presenza di eventuali autorizzazioni ovvero pareri necessari, che dovranno essere resi dagli Enti competenti non direttamente coinvolti nella presente procedura. Inoltre, i medesimi termini decorreranno nuovamente dalla data di emissione del provvedimento/parere necessario;

I) LIVELLI PROGETTUALI E LORO COMPONENTI

Il progetto definitivo si dovrà comporre almeno dei seguenti elaborati

- a) Indagini archeologiche preliminari – relazione documentale ;
- b) indagini e prospezioni geologiche e geotecniche;
- c) indagini chimiche e ambientali sui terreni;
- d) Relazione geologica, geotecnica, idrogeologica, idraulica
- e) Relazione Descrittiva;
- f) Rilievi plano-altimetrici;
- g) Elaborati grafici;
- h) Calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- i) Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici del progetto definitivo
- j) Computo metrico estimativo
- k) Quadro Economico Generale
- l) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani della sicurezza;

Il progetto esecutivo si dovrà comporre almeno dei seguenti elaborati;

- a) Relazione Generale
- b) Relazioni Specialistiche Elaborati grafici
- c) Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti
- d) Piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- e) Piani di sicurezza e di coordinamento
- f) Computo metrico estimativo
- g) Cronoprogramma delle lavorazioni
- h) Elenco prezzi unitari e relative analisi;
- i) Quadro dell'incidenza percentuale della manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- j) Capitolato speciale d'Appalto redatto

M) LIMITI FINANZIARI

Il costo dell'opera oggetto di progettazione (a base di gara) dovrà essere contenuto nel limite di € **2.440.575,00** oltre oneri di sicurezza pari a € **109.825,88** per un importo complessivo di € **2.550.400,88** a cui si addizioneranno le somme a disposizione dell'amministrazione da concordare con il Responsabile Unico del Procedimento.

L'importo complessivo dell'intervento (compreso le somme a disp. Dell'Amm.ne), comunque, non potrà superare l'importo di € **3.180.000,00**.

N) COORDINAMENTO CON ALTRI PROFESSIONISTI

Nell'espletamento dell'incarico di progettazione i tecnici progettisti avranno l'obbligo di relazionarsi e di concertare la loro attività con i tecnici incaricati della redazione del "**lotto I**", in particolare per verificare/coordinare le scelte progettuali e la logistica di cantiere. A tale scopo i tecnici incaricati dovranno partecipare ai tavoli tecnici istituiti con il Provveditorato Opere Pubbliche Emilia Romagna e con la Direzione Logistica della Polizia di Stato al fine di armonizzare tutte le scelte progettuali del Lotto 1 e 2 .

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO