



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

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

UDB0318

Ex Caserma Cavarzerani San Gottardo – Via Cividale – Udine (UD)

Ipotesi di Razionalizzazione

Affidamento del servizio di:

STUDIO DI FATTIBILITÀ URBANISTICA/MASTERPLAN E PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, COMPRESI RILIEVI, ANALISI DI VULNERABILITÀ SISMICA - INCLUSE INDAGINI E PROVE- E MODELLAZIONE BIM (BUILDING INFORMATION MODELING).

11 – STUDIO DI PREFATTIBILITÀ POLIZIA DI STATO

Incaricato delle attività di programmazione
della spesa per investimenti e di
predisposizione delle procedure di bando

ing. Antonio De Furia

Responsabile
Unico
del Procedimento

ing. Manuel Rosso





**SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO**

VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

Prot. n. 222.PD/D2-2/103.1/ **8772**

Padova, 18 novembre 2016

Rif.

Allegati n. 4

All' Agenzia del Demanio Direzione Regionale F.V.G.

UDINE

e per conoscenza

Al Ministero dell'Interno

Dipartimento della Pubblica Sicurezza

Direzione Centrale dei Servizi Tecnico Logistici e della gestione Patrimoniale

Ufficio Attività Contrattuali per l'Accasermamento della Polizia di Stato

Rif. 600/C/PS.AAGG/0005311/16 DEL 13/04/2016

UTAM – Settore IV Accasermamento

ROMA

ROMA

Alla Prefettura

UDINE

Alla Questura

UDINE

Alla IV Zona Polizia di Frontiera

UDINE

Al Compartimento della Polizia Stradale per il F.V.G.

TRIESTE

Alla Sezione della Polizia Stradale

UDINE

Al N.O.P.

UDINE

Alla Zona Telecomunicazioni "Veneto"

PADOVA

All' Autocentro

PADOVA

Oggetto: UDB0318Udine – Caserma Cavarzerani di via Cividale a Udine. Nuovo Centro. Ipotesi di fattibilità.

Facendo seguito a precorsa corrispondenza, si trasmette l'allegata relazione tecnica riguardante lo studio condotto da questo Servizio in merito alla fattibilità di un nuovo Centro Polifunzionale della Polizia di Stato da allocare in una porzione dell'attuale Caserma Cavarzerani.

Con l'occasione si ribadisce che questa Amministrazione non dispone né di capitoli di spesa né di altri fondi speciali per il cui tramite finanziare le opere in parola.

In merito alla stima di quadro economico riportato nella relazione allegata per la realizzazione dell'intervento, pari a circa € 42.791.585,14 euro, si vuole evidenziare che per il conteggio dell'IVA è stato ipotizzato che solo il 10% delle opere siano soggette ad IVA al 10%, mentre il 90% sia soggetta al 22%.

II^a Divisione

Dirigente: *Cristiano Benatello*

Funzionario Addetto: *Nicola Grifone*

Responsabile del Settore

Pratica trattata da: *Nicola Grifone*

Via A. Diaz, 11 - 35123 PADOVA

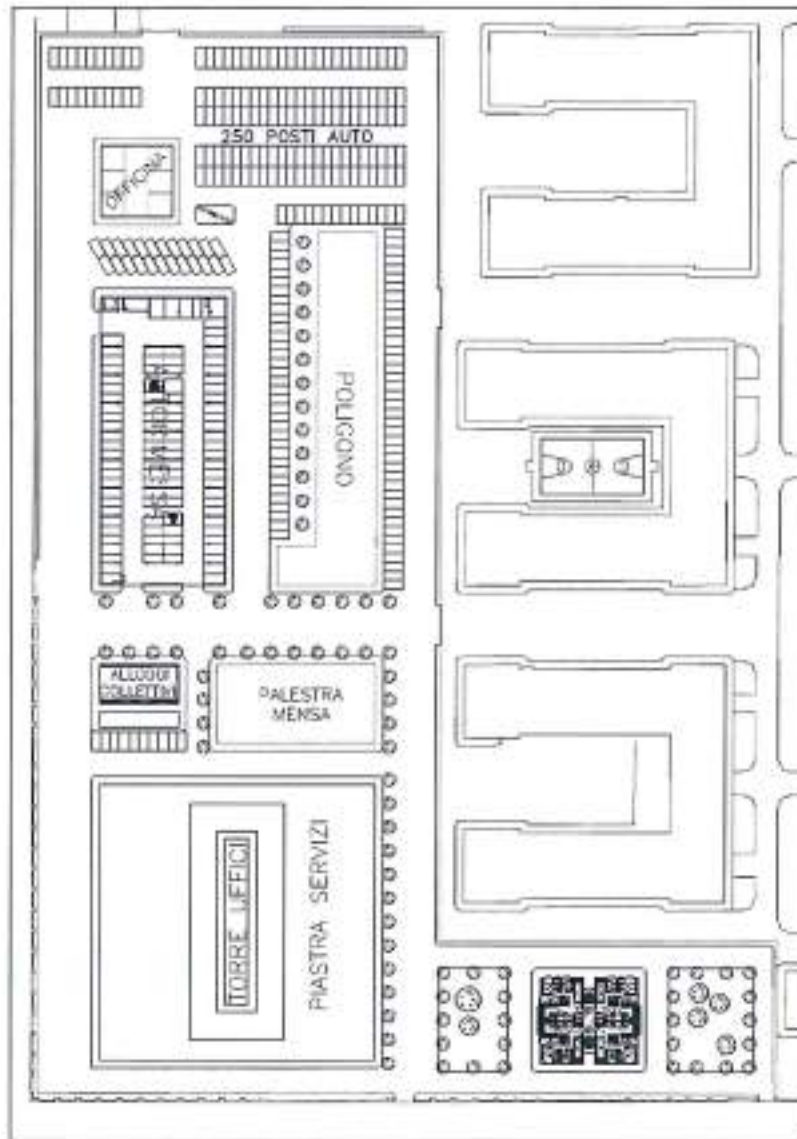
Centralino 049 8672 811 – PEC: serviziotecnico-logistico.pd@pecps.poliziadistato.it - e.mail: serviziotecnico-logistico.pd@poliziadistato.it



SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

Caserma Cavarzerani di via Cividale a Udine.

Nuovo Centro polifunzionale della Polizia di Stato.





SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

**Caserma Cavarzerani di via Cividale a Udine. Nuovo Centro
polifunzionale della Polizia di Stato. - Ipotesi di fattibilità**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Nella città di Udine trovano sede gli Uffici della Questura, della IV Zona Polizia di Frontiera, del N.O.P. e della Sezione Polizia Stradale.

L'edificio sede della Questura e della IV Zona Polizia di Frontiera (cod. bene UD-0053-01), di proprietà della SOCIETA' IMMOBILIARE MORETTI, è stato realizzato tra gli anni 2000 e 2002. Il contratto di locazione risulta scaduto il 28 agosto 2011. L'indennità pagata all'attualità è pari a 896.787,00 euro, oltre a 197.293,14 euro di IVA.

L'immobile, che si sviluppa lungo Viale Venezia, ha dimensioni in pianta di 91,8 x 16,2 metri, ed è costituito da sei piani fuori terra e da un piano interrato dove sono collocati: il poligono, l'armeria, l'officina, l'autorimessa, depositi e magazzini, celle di sicurezza spogliatoi e palestra. I piani fuori terra sono destinati agli uffici, ed all'ultimo piano sono collocati i due alloggi di servizio destinati al Sig. Questore ed al Dirigente della IV Zona di Frontiera.

La Sezione Polizia Stradale ha sede all'interno di un condominio sito in viale Venezia n. 506 (cod. bene UD0052), posto in una zona periferica della città. I locali di proprietà della Sig.ri Marzano e Celiberti sono attualmente in attesa di un rinnovo, essendo il contratto scaduto il 31 maggio 2011. Il canone di locazione, ridotto del 15% dall'1.7.2014 ai sensi della Legge 89 del 2014, ammonta a 39.428,96 euro.

Anche la Sede del NOP è in locazione passiva per un canone annuo di 40.900 euro.

**Quadro di sintesi delle occupazioni della Polizia di Stato nella Città
di Udine**

REPARTI	SUP INTERNA (mq)	SUP ESTERNA (mq)	Costi Affitti (euro)
Nuova Questura e IV Zona Polizia di Frontiera	9.561,60	3.600,88	1.094.080,00
Comando Sezione Polizia Stradale	1.263,02	1.482,00	39.428,96
N.O.P.	340,86		40.900,00
TOTALE	11.165,48	5.082,88	1.174.408,96



SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

Lo sviluppo complessivo di tutta l'area destinata alla Polizia di Stato è pari a 31.405 mq, per un perimetro di 920 metri.

Un primo criterio adottato per la definizione dell'area è stato quello di garantire la possibilità di avere accessi differenziati alla rete viaria principale, in particolare sul lato nord, dove sono già presenti due accessi. Un terzo è posto in prossimità della palazzina "N", a ridosso del tessuto di abitazioni che, a pettine, si dirama dalla strada statale.

In considerazione della possibilità che l'intero compendio della Caserma possa venir rifunzionalizzato attraverso i piani di Riqualificazione Urbana sottoscritti dal Comune di Udine, si presume che tra le caserme rifunzionalizzate ad archivi possa essere realizzata una viabilità secondaria con ulteriori accessi ad est all'area individuata per la Polizia di Stato.

Verso sud il Nuovo Centro Polifunzionale confinerebbe con un'area in cui troverebbero posto altre funzioni pubbliche o private ma, in particolare, si affaccerebbe sulla linea ferroviaria, dove potrebbe trovare una giusta collocazione una stazione a servizio del quartiere.

L'obiettivo fondamentale alla base della proposta riguarda, oltre che l'eliminazione dei fitti passivi che attualmente impegnano l'Amministrazione, anche la soluzione di rilevanti criticità logistiche che interessano gli Uffici e, in particolare, quella relativa alla sede della Sezione Polizia Stradale.

La riorganizzazione degli Uffici di Polizia, tramite una rimodulazione delle attività, consentirà, nello specifico, di ottimizzare i processi lavorativi che negli ultimi anni hanno ricevuto un particolare incremento, quali la gestione dei flussi migratori e la crescente attività amministrativa conseguente.

La pianificazione degli spazi

La valutazione preliminare della domanda di spazio ha preso avvio attraverso una ricognizione dettagliata delle mansioni e delle modalità operative degli operatori di Polizia.



**SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE**

TABELLA 3 - AREA SERVIZIO

	Descrizione	Superficie	Superficie lorda	Prezzo unitario	Totale	Note
3. AREA SERVIZIO	Archivi	600	793,50	€ 1.498,00	€ 1.188.663,00	Capacità di archiviazione circa 6.000 metri lineari
	Armeria	150	198,38	€ 1.797,60	€ 356.598,90	
	Deposito armi	100	132,25	€ 1.498,00	€ 198.110,50	
	COT	150	198,38	€ 1.498,00	€ 297.165,75	COT Questura (75mq, stradale 36 mq, grandi eventi 36 mq)
	SALA APPARATI COT	150	198,38	€ 1.498,00	€ 297.165,75	sala 12x12
	Magazzino	1000	1322,50	€ 1.498,00	€ 1.981.105,00	VECA, REMA, risulta, stampati, casermaggio
	Spogliatoi	1239	1638,58	€ 1.498,00	€ 2.454.589,18	compresi bagni
	Mensa	370	483,33	€ 1.082,00	€ 529.449,65	ristorante 200 mq, servizio 70 mq, cucina 100 mq
	Palestra	338	447,01	€ 1.498,00	€ 669.613,49	
	Sale server di piano	80	105,80	€ 1.498,00	€ 158.408,40	
	Sale benessere	100	132,25	€ 1.082,00	€ 143.094,50	
	TOTALE NETTO	4277	5656,333		€ 8.274.044,04	

Sono state valutate, infine, quelle attività a carattere particolare, quali: l'autorimessa, l'officina, la cui quantificazione è stata determinata sulla base di indici standard rispetto al parco veicolare attuale, il poligono, gli alloggi collettivi per il personale accasermato e gli alloggi individuali di servizio, considerati in numero pari a quelli previsti dal recente decreto n. 155 del 2015.

TABELLA 4 – ALTRE AREE

	Descrizione	q.tà	sup.netta unitario	Superficie lorda	Prezzo unitario	Totale	Note
4. ALTRE AREE	Autorimessa	100,25	25	2756,875	€ 286,00	€ 788.466,25	compresi muri e connettivi
	Officina	1	250	275	€ 512,00	€ 140.800,00	area lavoro e uffici/depositi
	Poligono	1	1000	1100	€ 2.000,00	€ 2.200.000,00	compresi muri e connettivi
	Recinzione	1200	1200	1200	€ 2.000,00	€ 2.400.000,00	Compresa videosorveglianza
	Aree libere	20949	20949	20949	€ 48,00	€ 1.005.552,00	
	Alloggi collettivi	10	30	390	€ 1.181,00	€ 460.590,00	30 mq totali camera e bagno + connettivi etc
	Alloggi di servizio	12	140	2184	€ 1.181,00	€ 2.579.304,00	120 metri netti alloggio e 20 mq garage + 30% muri, connettivi sic
	TOTALE NETTO			28854,875		€ 9.574.712,25	



SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

Obiettivi principali e prime criticità della pianificazione

Preso atto che gli immobili presenti nell'attuale area d'interesse non possano essere impiegati utilmente per le esigenze degli Uffici di Polizia si è proceduto ad una stima sommaria delle demolizioni.

Si ritiene che una nuova realizzazione possa determinare, anche a livello gestionale, indubbi vantaggi economici, a partire da quelli legati ai vettori energetici attualmente impiegati, adottando nella progettazione i più moderni criteri di efficienza energetica, tenuto conto anche dell'interessante disposizione del lotto con asse nord – sud.

A tal proposito si cita la Direttiva 2010/31/UE, che riporta che dal 31 dicembre 2018 gli immobili costruiti per la P.A. devono essere improntati sui criteri previsti per la progettazione di edifici ad energia quasi zero, ovvero con caratteristiche di altissima prestazione energetica e con impiego di energia da fonti rinnovabili.

Se gli obiettivi principali riguardano, come detto, risparmi sui canoni versati, la riduzione dei costi di gestione e la soluzione alle criticità logistiche del NOP e della Stradale risultano essere tra gli scopi fondanti dell'operazione.

Atteso che l'Amministrazione dell'Interno ha più volte rappresentato la criticità nel reperire risorse finanziarie e che anche il Ministero Infrastrutture e Trasporti ha visto fortemente ridotta la sua disponibilità economica si ritiene che l'operazione possa trovare sostegno solo attraverso fondi speciali messi a disposizione del Ministero delle Economia e della Finanza od essere finanziata per il tramite dell'Agenzia del Demanio.

Tra gli elementi che, in particolar modo, dovranno essere pianificati, riguarderà il nodo della rete di comunicazioni della Polizia ora esistente presso la Questura di Udine. Il suo trasloco sarà una delle criticità che eventualmente dovranno essere considerate, sia dal punto di vista tecnico che economico.

La Questura di Udine è, infatti, un nodo di transito della rete in fibra ottica del Ministero dell'Interno, che, arrivando da Pordenone, prosegue per Trieste e Gorizia, nella sua tratta principale e si dirama verso i Comandi Provinciali nella sua tratta cittadina. Ciò significa che si dovrà probabilmente realizzare ex novo il nuovo nodo interconnettendolo alla rete prima di eliminare il nodo esistente. Detta tematica, quindi, avrà ripercussioni sia sui costi di stesura dei cavi sia all'individuazione delle zone di passaggio degli stessi.



SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

Le tipologie e le forme degli edifici

IL CORPO DI FABBRICA DEGLI UFFICI

Per la definizione della migliore tipologia architettonica che potesse rispondere alle esigenze rappresentate, corrispondente al numero di personale in forza, alle relazioni organizzative ed alle funzioni che nel nuovo contenitore dovranno essere svolte, è stata ipotizzata una tipologia ibrida costituita da un elemento monopiano di grandi dimensioni, la piastra, e da una torre.

Tale configurazione è frutto della doppia natura degli uffici, una aperta al pubblico con importanti e crescenti flussi di visitatori. L'altra più "riservata" costituita dagli uffici di Polizia.

Il corpo di fabbrica a piastra consentirebbe il miglior sfruttamento di grandi superfici aperte, come quelle destinate agli uffici aperti al pubblico con grandi sale di attesa, e dove troverebbero collocazione, gli archivi, gli spogliatoi, i magazzini, le celle di sicurezza, i depositi e l'armeria.

La torre sarebbe costituita da un corpo lineare con doppio affaccio principale, nucleo di connessioni verticali e servizi di piano, distribuzione interna in linea, che, per le sue caratteristiche, consente il migliore sfruttamento dell'area. Indicativamente la sezione trasversale potrebbe essere costituita da un'estensione di 24 metri complessivi, costituita da una fascia di sette metri destinata ad uffici, due metri di connettivo orizzontale, sei metri per la distribuzione verticale e i servizi di piano, quindi, in maniera simmetrica due metri di connettivo e la fascia di sette metri per uffici.

LA MENSA E LA PALESTRA

Si è ritenuto di aggregare le due tipologie in un unico fabbricato monopiano suddiviso in due parti. Per quanto concerne la mensa è stata considerata una utilizzazione del servizio da parte di circa il 50% del personale, con una permanenza di circa 30 minuti. Circa 100 mq dovrebbero essere destinati alla zona di preparazione pasti.

LA PALAZZINA ALLOGGI

È stata prevista una palazzina con 14 alloggi di varia estensione: al piano terra i garage e le cantine, tre piani con quattro alloggi e due attici.

L'AUTORIMESSA

Il fabbricato dell'autorimessa è stato definito acquisendo il numero di mezzi del parco veicolare degli enti (almeno 85 auto, 9 moto e 13 furgoni) ed adottando degli indici standard per la progettazione di massima di queste particolari destinazioni d'uso. Il piano di copertura potrebbe essere utilmente sfruttato per l'installazione di un impianto fotovoltaico.



SERVIZIO TECNICO-LOGISTICO E PATRIMONIALE
DELLA POLIZIA DI STATO
VENETO – FRIULI VENEZIA GIULIA – TRENTINO ALTO ADIGE

I punti di accessibilità all'area hanno guidato l'organizzazione planimetrica delle tipologie edilizie sopradescritte.

In correlazione con il tessuto urbano, caratterizzato da edilizia residenziale ed in prossimità di un primo accesso sulla viabilità principale, è stata individuata l'area da destinare agli alloggi individuali destinati ai dirigenti degli Uffici.

In corrispondenza del secondo accesso, attualmente già esistente, si è individuato quello che potrebbe diventare l'accesso destinato al pubblico, che fruirebbe dei servizi posti nella "Piastra".

Procedendo verso sud nell'esplorazione del lotto, si entrerebbe nelle zone più riservate, destinate ai servizi, al personale, ed alle attività di supporto, quali: la palestra, la mensa e la palazzina degli alloggi collettivi.

Nella zona più a sud, nella parte più interna è stato collocato il poligono, anche per minimizzarne l'impatto acustico.

L'autorimessa, l'officina, il distributore di carburante e l'autolavaggio costituiranno il polo logistico destinato agli automezzi della Polizia.

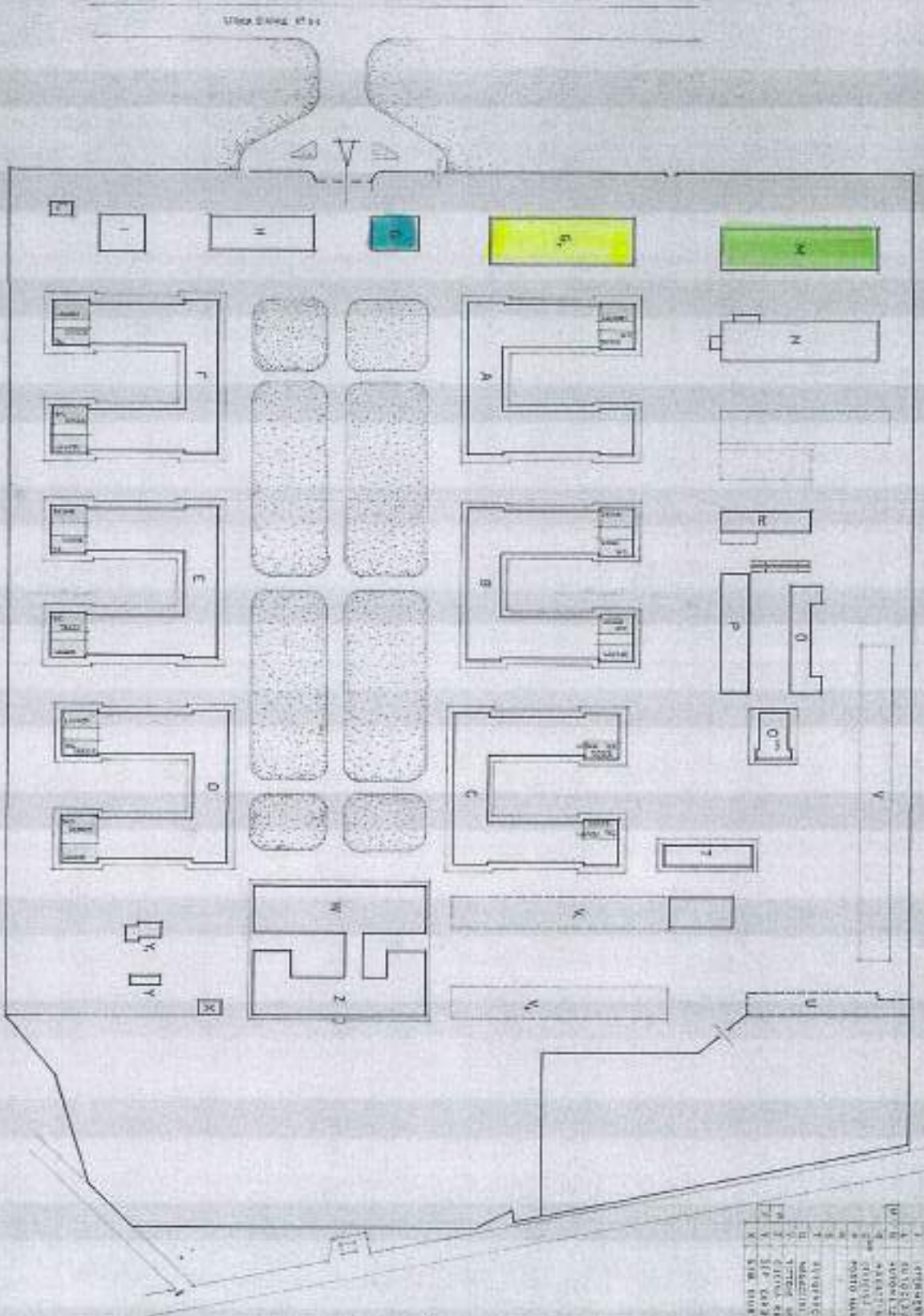
Il piano economico

Al fine di definire i costi degli interventi sono stati assunti dei valori parametrici dal prezzario DEI 2014 "tipologie edilizie", mentre per alcuni ambienti con particolari destinazioni d'uso sono stati presi come riferimento gli importi relativi ad opere di recente realizzazione nel Triveneto, ed in particolare: la nuova sede della Questura di Rovigo e la nuova sede del Compartimento della Polizia Stradale di Trieste e del Commissariato San Sabba.

L'importo complessivo dei lavori così calcolato è risultato pari a 28.575.639,01 di euro, così come meglio riportato nella seguente TABELLA CONSUNTIVO

CONSUNTIVO

CONSUNTIVO	Superficie lorda	Prezzo unitario	Totale
Uffici	5.016,88	1.498,00	€ 7.515.278,75
Altre aree	2.073,68	1.548,75	€ 3.211.603,97
Servizi	5.656,33	1.465,48	€ 8.274.044,04
Aree libere	20.949,00	48,00	€ 1.005.552,00
Altre superfici	7.905,88	1.083,90	€ 8.569.160,25
OPERE	41.601,76		28.575.639,01



PROGETTO	OPERAZIONE
1	OPERA DI SOSTITUZIONE
2	OPERA DI
3	OPERA DI
4	OPERA DI
5	OPERA DI
6	OPERA DI
7	OPERA DI
8	OPERA DI
9	OPERA DI
10	OPERA DI
11	OPERA DI
12	OPERA DI
13	OPERA DI
14	OPERA DI
15	OPERA DI
16	OPERA DI
17	OPERA DI
18	OPERA DI
19	OPERA DI
20	OPERA DI
21	OPERA DI
22	OPERA DI
23	OPERA DI
24	OPERA DI
25	OPERA DI
26	OPERA DI
27	OPERA DI
28	OPERA DI
29	OPERA DI
30	OPERA DI



VONNE CASERMA GARIBOLDI
 PIANIMETRIA GENERALE

20 1:3000 1

Caserma Cavarzerani



ALLEGATO N° 4

Legenda

Google Earth

200 m

