



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

**Lavori di restauro e ri-funzionalizzazione dei Padiglioni 17, 18, A e B
ubicati nell'ex Ospedale Bonomo – Bari da destinare a sede degli
archivi della Procura della Repubblica | Scheda Patrimoniale BAD0075**

RELAZIONE GENERALE TECNICO – ILLUSTRATIVA

allegata al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica



***Data:* maggio 2018**



Via Amendola, 164/D - 70126 Bari
Tel 080/5467811 - Fax 06/50516070
e-mail. dre.pugliabasilicata@agenziademanio.it
pec: dre_pugliabasilicata@pce.agenziademanio.it

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DISPONIBILITA' DELL'AREA	3
3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	4
5.1 Descrizione dei fabbricati	7
5.1.1 Descrizione Padiglione 17	7
5.1.2 Documentazione fotografica Padiglione 17	8
5.1.3 Descrizione Padiglione 18	10
5.1.4 Documentazione fotografica Padiglione 18.....	11
5.1.5 Descrizione Padiglione A.....	12
5.1.6 Documentazione fotografica Padiglione A	13
5.1.7 Descrizione Padiglione B.....	14
5.1.8 Documentazione fotografica Padiglione B	14
6. PROPOSTA PROGETTUALE.....	15
6.1 Descrizione complessiva dell'intervento e criteri progettuali	15
6.2 Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi ..	15
6.3 Descrizione delle scelte di progetto	16
6.4 Descrizione degli impianti.....	17
6.5 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.....	17
6.6 Prime indicazioni sulla sicurezza antincendio	17
6.7 Elenco delle lavorazioni principali	18
6.7.1 Opere edili ed affini (E.20)	18
6.7.2 Opere Strutturali (S.03).....	19
6.7.3 Impianto idrico-sanitario e antincendio (IA.01)	19
6.7.4 Impianti Elettrici e Speciali (IA.04)	19
6.8 Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione	19
7. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA	20
8. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO	20
8. FINANZIAMENTI.....	23
9. APPARATO NORMATIVO – ITER PROCEDURALE.....	23
10. TEMPI DI ATTUAZIONE.....	25
11. ELABORATI ALLEGATI.....	26

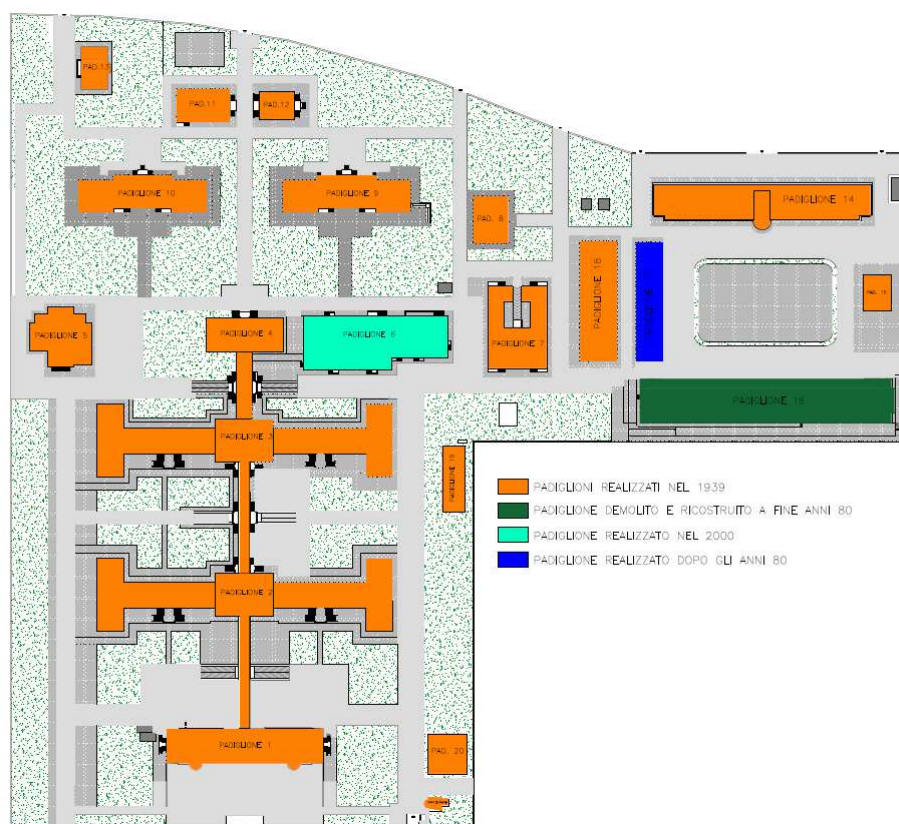
1. PREMESSA

La presente relazione è allegata al progetto di fattibilità tecnico economica di un intervento edilizio finalizzato al recupero di quattro fabbricati facenti parte del più ampio compendio demaniale dell'Ex Ospedale militare Lorenzo Bonomo, sito in Bari con ingressi su Corso A. De Gasperi e V. Giulio Petroni ed allibrato alla scheda patrimoniale BAD0075.

I fabbricati in questione (denominati Padiglione 17, Padiglione 18, Padiglioni A e B) saranno destinati a sede degli archivi e locali tecnici della Procura della Repubblica, la quale ha fatto espressamente richiesta di ulteriori spazi rispetto a quelli già in uso. Tale operazione consentirà la realizzazione di archivi con una capienza potenziale complessiva (nell'ipotesi di scaffalature di tipo compattato) di circa 7.065 ml di carta (ml. 3.213 riferito al Pad. 17 e ml. 3.852 riferito al Pad. 18), capacità in grado di soddisfare il fabbisogno attuale dell'Amministrazione e quello previsto per i prossimi trasferimenti. In entrambi i casi, si prevede inoltre la realizzazione di una piccola zona uffici per gli addetti.

2. DISPONIBILITA' DELL'AREA

Attualmente l'intero compendio denominato "Ex Ospedale Lorenzo Bonomo" avente un'area complessiva di circa 70.000 mq e compreso in una zona di espansione tra via G. Petroni, C.so Alcide De Gasperi e Via Nicola Pende è nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio. Realizzato a partire dal 1935 dal Genio Civile militare, il compendio è composto da una serie di fabbricati (denominati padiglioni), per la maggior parte originari dell'epoca, tranne alcuni padiglioni (pad.6, pad. 16 e pad. 17) realizzati in tempi successivi. Il compendio è stato dismesso dall'Amministrazione della Difesa e riconsegnato al patrimonio disponibile dello Stato. Al suo interno sono presenti gli immobili che saranno oggetto d'intervento ed in particolare il Pad. 17 il Pad. 18, il Pad. A ed il Pad. B.



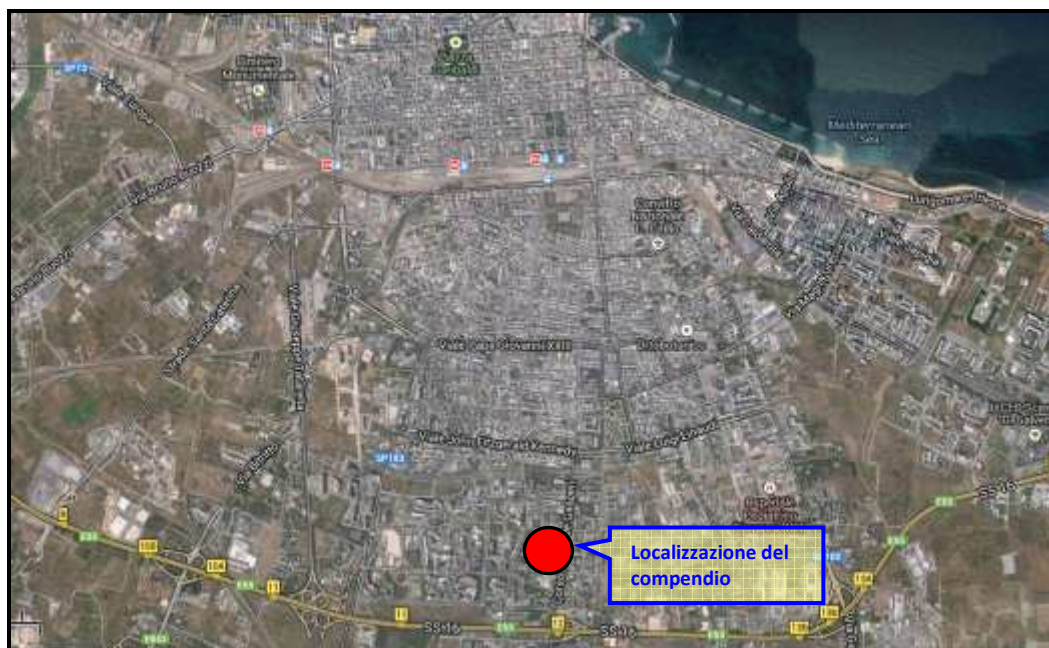
Planimetria con denominazione dei padiglioni e relative epoche di realizzazione

3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

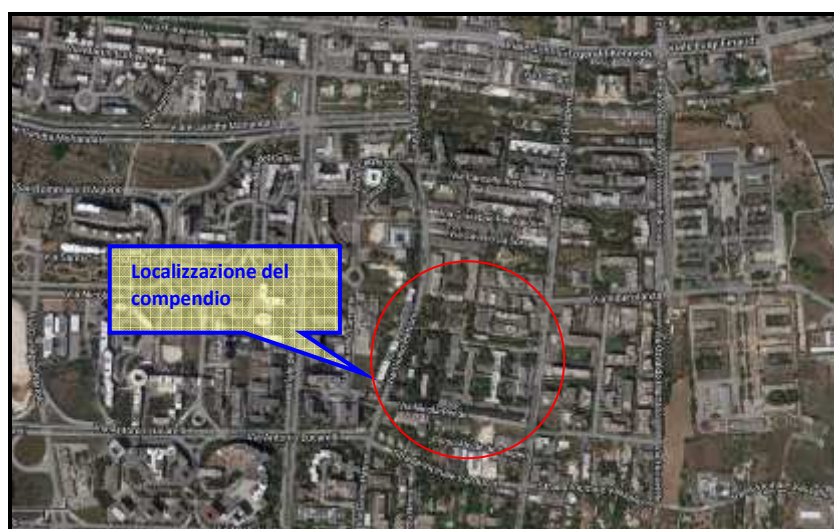
Il compendio in oggetto è ubicato in Bari tra i quartieri Carrassi e Poggiofranco, dispone di ingressi (pedonali e carrabili) da corso Alcide De Gasperi e da via Giulio Petroni; confina a sud con via Nicola Pende, a est con corso Alcide De Gasperi, ad ovest con via Giulio Petroni e a nord con proprietà privata. Il contesto generale in cui ricade è totalmente urbanizzato e dotato di servizi pubblici con prevalente presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

Il lotto occupa una zona semicentrale della città di Bari dal cui centro dista 3 km circa, i collegamenti principali sono garantiti dalla presenza di importanti vie di penetrazione dalla periferia al centro della città quali la S.S. 16 bis, via Giulio Petroni e corso Alcide De Gasperi.

Si riportano di seguito le ortofoto con individuazione territoriale del bene in esame.



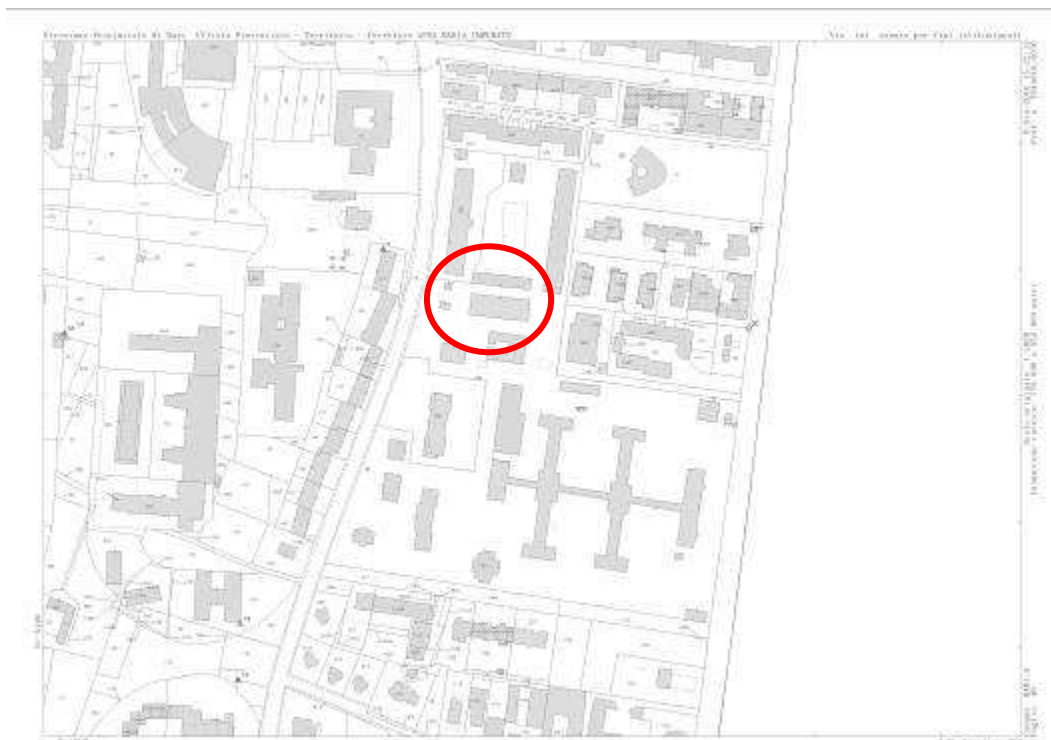
Ubicazione del compendio rispetto all'agglomerato urbano del Comune di Bari



I padiglioni in oggetto sorgono su un'area di proprietà dello Stato, censita al Catasto Terreni del Comune di Bari come di seguito riportato.

Catasto Terreni: Fg. 48, p.lle 303

Si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa:



Stralcio di mappa catastale con individuazione dei fabbricati in oggetto

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I padiglioni in oggetto individuati nel catasto terreni al foglio di mappa n.48 p.lla n. 303, sono destinati nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08.07.1976 ad "Aree ad uso delle attrezzature a servizio pubblico di carattere regionale o urbano – Attrezzature Militari" disciplinate dall' art.32, lett. i) con la disciplina urbanistica di cui all'art.32 delle N.T.A., che si riporta pedissequamente, oltre agli art. 52 e 59.

ART. 32 - Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano.

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

Le aree ad uso delle attrezzature di servizio sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Tali aree si distinguono in:

... omissis...

i) aree per sedi ed attrezzature militari, nelle quali sono ammesse installazioni destinate alle attività soggette alla giurisdizione militare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: mq.20.000 o l'intero lotto di minor superficie previsto dal P.R.G.;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;

P.: parcheggi: min 40% dell'area;

Va.: verde: min. 10% dell'area;

H.: altezza massima: ml.30;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds.: distanza dalla strada: min. ml.30;

... omissis ...

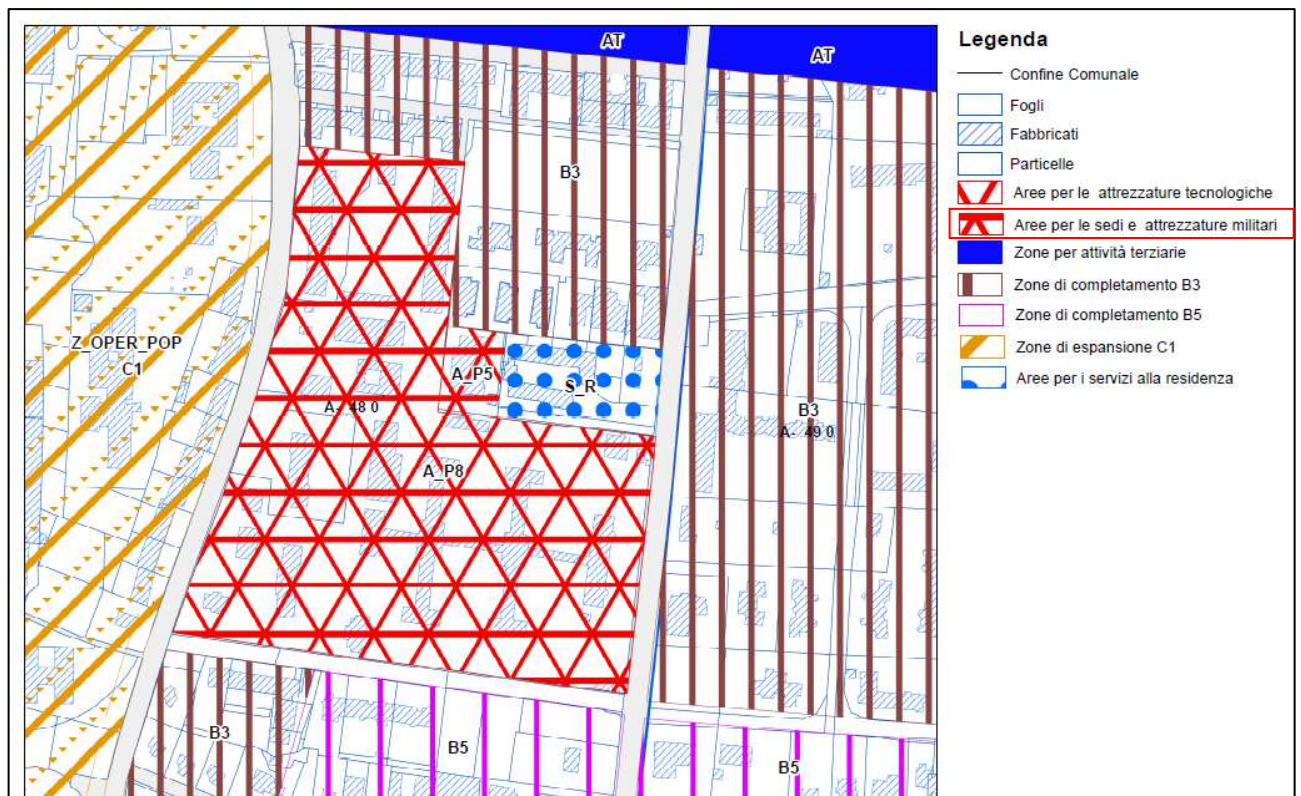
Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma Triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima come definita al co. 2 del presente articolo per ciascuna tipologia di area e comunque con un minimo di 10.000 mq ove non specificato.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie di superficie inferiore a 10.000 mq come individuate negli elaborati del P.R.G., o residui inedificati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

STRALCIO DI PRG



La maglia di P.R.G. individuata come “**Aree ad uso delle attrezzature a servizio pubblico di carattere regionale o urbano – Attrezzature Militari**”, all'interno della quale sono compresi gli immobili è delimitata:

- a Nord in parte dalla “Zona di completamento di tipo B3” (disciplinata dall’art.48 delle NTA con un $I_{ff}=3$ mc/mq e $H_{max}=25$ m), in parte dalla Zona destinata a “Servizi della residenza” (disciplinati dagli artt. 40, 41, 43, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 59), in parte a “Aree ad uso delle attrezzature a servizio pubblico di carattere regionale o urbano – Attrezzature tecnologiche” (disciplinate dall’art.32, lett. f);
- ad Ovest dalla “Viabilità di P.R.G.” che delimita aree aventi destinazione di PRG a

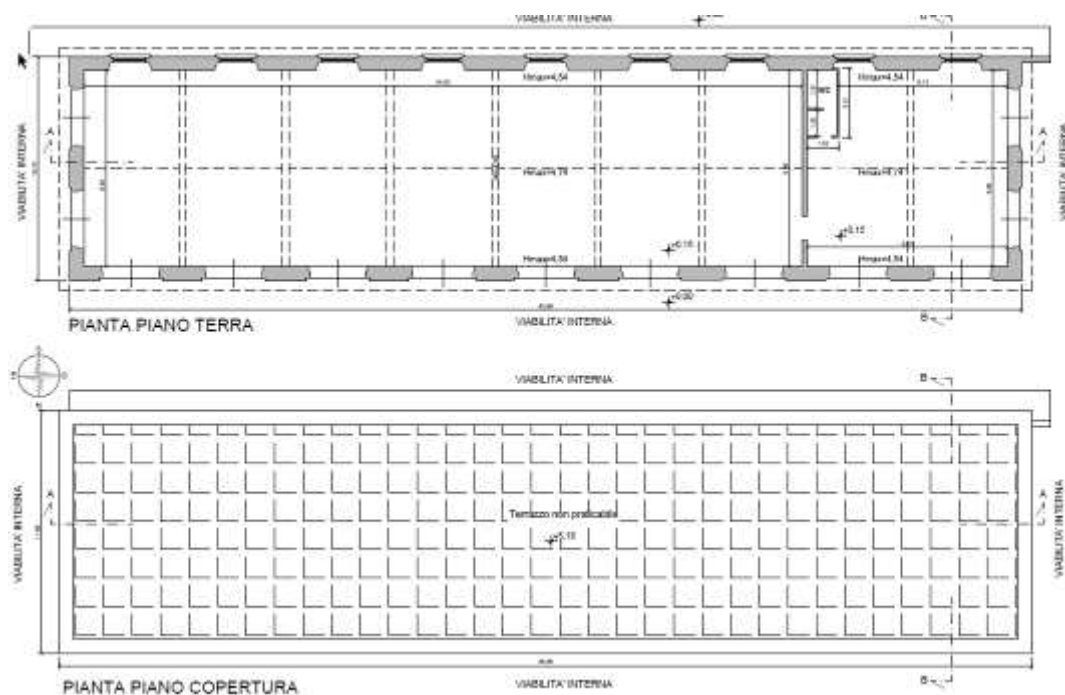
“Zona di espansione residenziale di tipo C1 – Piano di Zona n.5 Poggiofranco - “Settore B” (disciplinata dall’art.51 con $I_{ff}=1,75$ mc/mq e $H_{max}=30$ m),

- a Sud in parte dalla “Zona di completamento di tipo B3”(disciplinata dall’art.48 delle NTA con un $I_{ff}=3$ mc/mq e $H_{max}=25$ m) e in parte dalla “Zona di completamento B5” (disciplinata dall’art.48 delle NTA con un $I_{ff}=0,5$ mc/mq e $H_{max}=8$ m);
- ad Est dalla “Viabilità di P.R.G.” che delimita aree aventi destinazione di PRG a “Zona di completamento di tipo B3” (disciplinata dall’art.48 con $I_{ff}=3$ mc/mq e $H_{max}=25$ m).

5. STATO DI FATTO

5.1 Descrizione dei fabbricati

Padiglione 17



L’edificio a pianta rettangolare consta di un unico piano fuori terra, con copertura piana non praticabile e ha un ingombro di circa 46 m x 10,75 m, per una superficie coperta di circa 495 mq; la struttura è in muratura portante con solai piani latero-cementizi e travi prefabbricate in c.a.

I prospetti sono estremamente regolari e lineari, caratterizzati dalla successione di ampie aperture chiuse da serrande a saracinesca su tre lati, mentre il prospetto Sud presenta finestre di dimensioni pressoché quadrate, a filo rispetto al paramento murario, con il solo davanzale sporgente.

All’interno il capannone è diviso in un ambiente più ampio e uno di dimensioni minori, all’interno del quale è stato ricavato un servizio igienico.

L’immobile si presenta fortemente degradato: esternamente sono visibili estese zone di prospetto stonacato con il paramento murario in pietrame sbizzato a vista, fenomeni molto gravi dovuti a umidità in prossimità dei pluviali e della copertura, oltre alla presenza di vegetazione infestante in più punti. Parimenti internamente, il degrado è molto esteso e grave, con ampie parti stonacate in corrispondenza del solaio e delle travi in c.a. che in molti punti presentano lacune del copriferro e armature fortemente ossidate.

Gli interni sono caratterizzati da:

- pavimentazione in cotto/piastrelle in pessimo stato di conservazione (in alcune parti sconnesso);
- intonaco assente nella parte basamentale, degradato e in distacco nella restante parte superiore e sul soffitto;
- la copertura piana, pur non essendo accessibile, probabilmente presenta problemi di infiltrazioni, causa del diffuso degrado (infiltrazioni di acqua piovana) sul solaio e sulle pareti perimetrali;
- in copertura e in corrispondenza dei pluviali sono presenti arbusti di vegetazione infestante;
- in copertura sono presenti alcune tubazioni contenenti verosimilmente amianto;
- gli infissi in legno (compresi di scuri) sono fortemente degradati ed alcuni di essi privi di vetri;
- le serrande d'ingresso sono in pessimo stato conservativo con presenza di ossidazione;
- tutti gli impianti si presentano in pessimo stato di conservazione e non funzionanti (sono presenti canaline metalliche agganciate al soffitto e alle murature perimetrali per l'alloggiamento dei cavi elettrici).

Si segnala la presenza di pluviali contenenti verosimilmente amianto.

Documentazione fotografica Padiglione 17



Foto 1 - Prospetto Nord



Foto 2 - Prospetto Nord



Foto 3 - Prospetto Est



Foto 4 - Prospetto Sud



Foto 5 - Prospetto Sud - particolare



Foto 6 - Prospetto Ovest



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

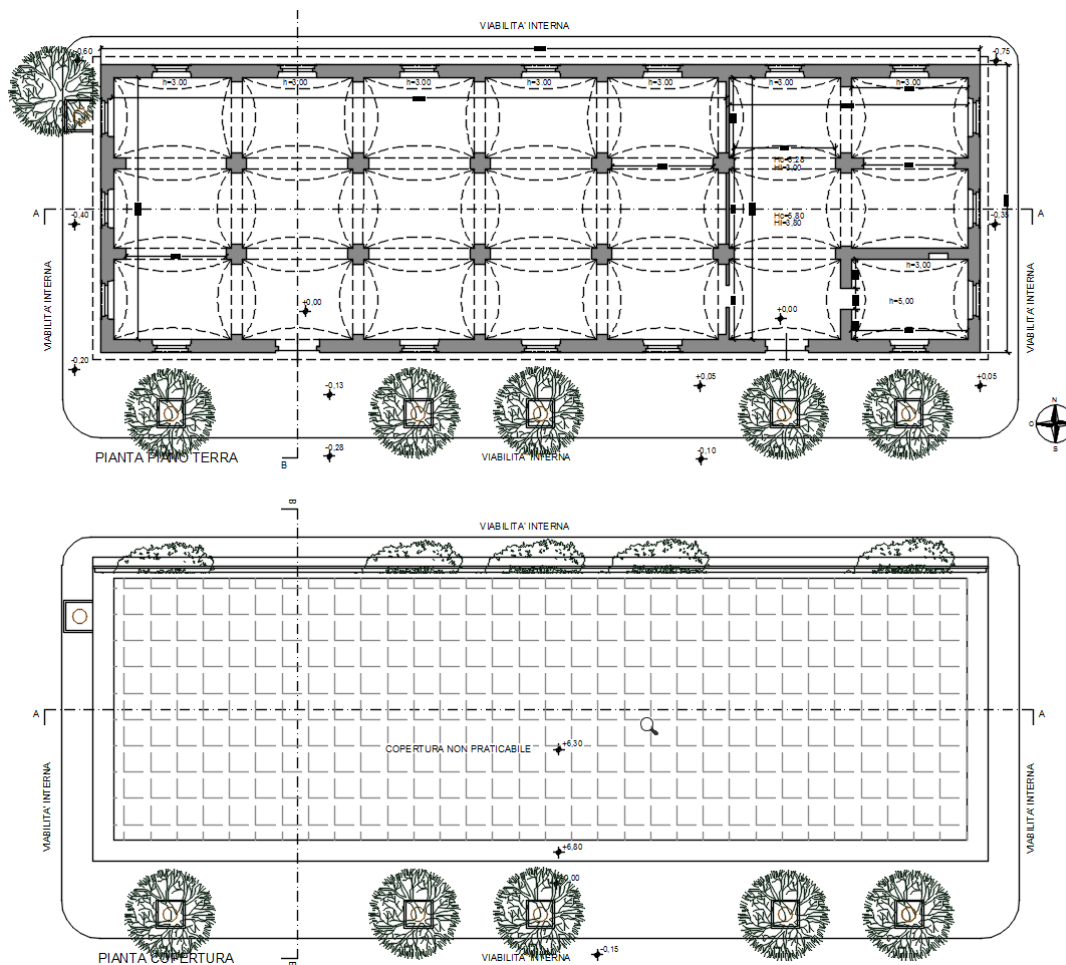


Foto 11



Foto 12

Padiglione 18



L'edificio a pianta rettangolare consta di un unico piano fuori terra, con copertura piana non praticabile e ha un ingombro di circa 46 m x 15 m, per una superficie coperta di circa 690 mq; la struttura è in muratura portante con coperture voltate a crociera.

I prospetti sono estremamente regolari e lineari, caratterizzati dalla successione di finestre di dimensioni pressoché quadrate sui quattro lati, a filo rispetto al paramento murario, con il solo davanzale sporgente.

Sul prospetto sud sono presenti due portoni in ferro che garantiscono l'accesso al fabbricato.

Dal punto di vista distributivo esso è composto da tre vani, due di grandi dimensioni e l'altro più piccolo. Al suo interno non sono presenti servizi igienici.

L'immobile si presenta fortemente degradato: esternamente sono visibili estese zone su cui sono evidenti effetti molto gravi dovuti a umidità in prossimità dei pluviali e della copertura.

Anche nella parte interna, il degrado è molto esteso e si notano parti stonacate con evidenti infiltrazioni di acqua piovana che hanno interessato gran parte delle murature perimetrali e delle volte.

Gli interni sono caratterizzati da:

- pavimentazione in cotto/piastrelle in pessimo stato di conservazione (in alcune parti sconnesso);

- intonaco fortemente degradato e in parte distaccato dalle murature perimetrali e dalle volte;
- la copertura pur non essendo accessibile, probabilmente presenta problemi di infiltrazione di acqua piovana;
- è da verificare se i pluviali contengono amianto;
- gli infissi in legno (compresi di scuri) sono fortemente degradati ed alcuni di essi privi di vetri;
- I portoni d'ingresso sono in pessimo stato conservativo con presenza di ossidazione;
- tutti gli impianti si presentano in pessimo stato di conservazione e non funzionanti (sono presenti canaline metalliche agganciate al soffitto e alle murature perimetrali per l'alloggiamento dei cavi elettrici e degli apparecchi illuminanti).

Si segnala la presenza di pluviali contenenti verosimilmente amianto.

Documentazione fotografica Padiglione 18



Foto 1 - Prospetto Sud



Foto 2 - Prospetto Nord



Foto 3 - Prospetto Est



Foto 4 - Prospetto Ovest



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

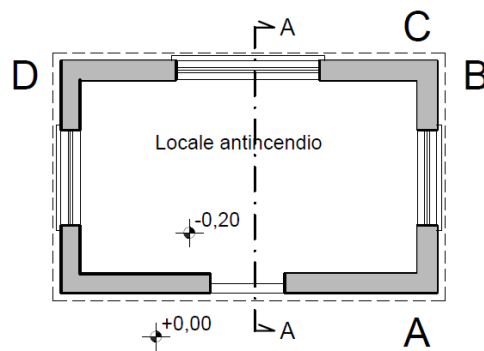


Foto 9

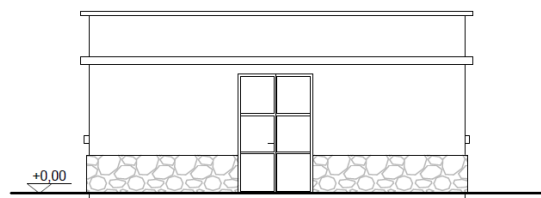


Foto 10

Padiglione A



PIANTA PIANO TERRA
Fabb. A



PROSPETTO A

L'edificio a pianta rettangolare consta di un unico piano fuori terra, con copertura piana non praticabile e ha un ingombro di circa 4,8 m x 7,8 m, per una superficie coperta di circa 37 mq; la struttura è in muratura portante.

I prospetti sono estremamente regolari, caratterizzati da una finestra per lato di dimensioni pressoché rettangolari sui quattro lati, a filo rispetto al paramento murario, con il solo davanzale sporgente.

Sul prospetto sud è presente un portone in ferro che garantisce l'accesso al fabbricato.

Dal punto di vista distributivo esso è composto da un solo vano. Al suo interno non sono presenti servizi igienici.

L'immobile si presenta in stato di degrado, con zone su cui sono evidenti effetti di umidità e parti stonacate con evidenti infiltrazioni di acqua piovana che interessano gran parte del solaio.

Documentazione fotografica Padiglione A



Foto 1 - Prospetto Esta



Foto 2 - Prospetto Nord-Est



Foto 3



Foto 4

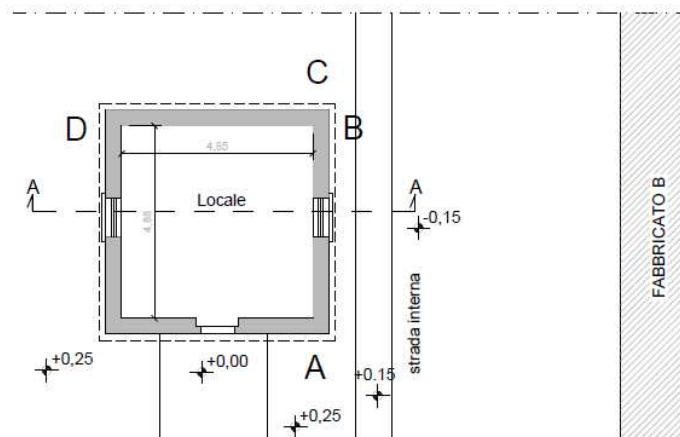


Foto 5

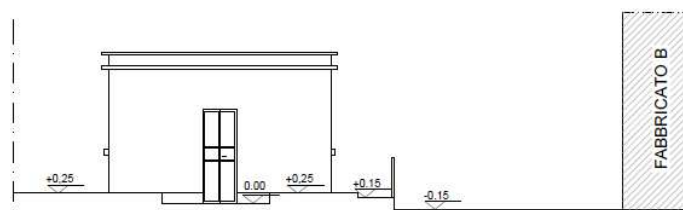


Foto 6

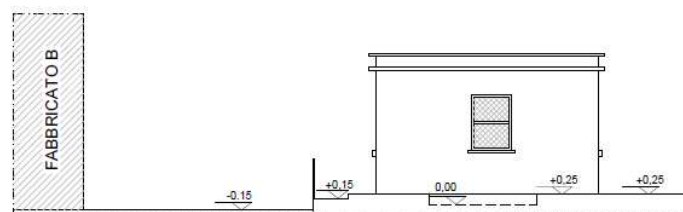
Padiglione B



PIANTA PIANO TERRA Fabb. B



PROSPETTO A



PROSPETTO C

L'edificio a pianta pressoché quadrata consta di un unico piano fuori terra, con copertura piana non praticabile e ha un ingombro di circa 5,68 m x 5,65 m, per una superficie coperta di circa 32 mq; la struttura è in muratura portante.

I prospetti sono estremamente regolari, caratterizzati da una finestra per lato di dimensioni pressoché rettangolari sui quattro lati, a filo rispetto al paramento murario, con il solo davanzale sporgente.

Sul prospetto est è presente un portone in ferro che garantisce l'accesso al fabbricato.

Dal punto di vista distributivo esso è composto da un solo vano. Al suo interno non sono presenti servizi igienici.

L'immobile si presenta in stato di degrado, con zone su cui sono evidenti effetti di umidità e parti stonacate con evidenti infiltrazioni di acqua piovana che interessano gran parte del solaio.

5.1.8 Documentazione fotografica Padiglione B



Foto 1 - Prospetto Nord



Foto 2 - Prospetto Est

6. PROPOSTA PROGETTUALE

6.1 Descrizione complessiva dell'intervento e criteri progettuali

In linea con quanto previsto dalla normativa vigente, il progetto di fattibilità tecnica ed economica del compendio ha quale obiettivo principale, oltre alla verifica della compatibilità tra le caratteristiche dimensionali e distributive degli immobili ed i quadri esigenziali della futura amministrazione usuaria (Procura della Repubblica), la definizione del layout degli archivi e ufficio, le principali opere necessarie alla ristrutturazione degli edifici, con una particolare attenzione alla razionalizzazione degli spazi, ai fini della realizzazione dell'intervento determinandone i costi presuntivi.

Si provvederà a realizzare nei padiglioni 17 e 18 archivi con uffici e nei padiglioni A e B locali tecnici. Inoltre si provvederà a ripristinare l'area esterna, con rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi ove necessario e dell'asfalto stradale. Si effettueranno degli interventi anche sulla parte a verde, con eliminazione delle piante morte, eventuale potatura e piantumazione nuove piante.

6.2 Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi

Tutto il compendio Ex ospedale Bonomo, di cui i padiglioni in oggetto fanno parte, è dichiarato di interesse culturale ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22/01/2004.

Inoltre l'intervento in argomento si inserisce nell'ambito dell'art.7/1 lett. b) del D.P.R. n.380 del 06/06/2001: *“opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni”*.

Il D.P.R. n. 383/94, stabilisce che *“per le opere pubbliche statali o di interesse statale, salvo quelle destinate alla difesa militare, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata”* (art. 2 del D.P.R. n. 383/94).

In relazione alla destinazione urbanistica futura degli edifici in oggetto è in corso l'istruttoria di riuso e ri-funzionalizzazione dell'intero Ex Ospedale Bonomo, che si concluderà attraverso un protocollo d'intesa in fase di sottoscrizione tra Agenzia del Demanio, Comune di Bari, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città

metropolitana di Bari e Provveditorato interregionale alle OO.PP. per la Campania – Molise –Puglia – Basilicata.

L'ipotesi di riuso e ri-funzionalizzazione proposta consentirebbe la tipizzazione del compendio, nel rispetto di quanto previsto dal medesimo art. 32, tra le "Aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano" art. 32 h) delle NTA.

h) aree destinate alle espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere regionale o urbano, nelle quali è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico rispondenti alle definizioni ed alle finalità considerate sotto le lettere da a) a g), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 2mc/mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;

P.: parcheggi: min 15% dell'area;

Va.: verde e strade di servizio: max 35% dell'area;

H.: altezza massima: ml.30;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20ml;

Df.: distanza tra fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds.: distanza dalla strada: min. ml.30;

Detti indici potranno uniformarsi alle prescrizioni previste nelle lettere da a) a g) a seconda del carattere specifico dell'attrezzatura da insediare.

6.3 Descrizione delle scelte di progetto

Trattandosi di manufatti che saranno destinati ad archivio ed in considerazione della tipologia strutturale, non si provvederà, tranne che per qualche piccola apertura di vani porta e/o finestre, (in particolar modo nella muratura portante) ad intaccare la stessa mediante demolizioni, fatta eccezione sui paramenti murari interni non aventi funzione portante.

Si provvederà, invece alla realizzazione di murature interne al fine di adeguare gli ambienti, sia dal punto di vista distributivo in funzione della nuova destinazione e sia ai fini della compartimentazione antincendio.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di convogliare all'interno dei fabbricati oggetto d'intervento il quantitativo massimo di materiale cartaceo.

Sulla scorta di tale obiettivo, pertanto, è stata definita una soluzione progettuale che prevede il ricorso a scaffalature di tipo compattato simplex (un solo livello), scelta dettata dall'altezza limitata dei capannoni e dalla necessità di lasciare uno spazio utile libero tra gli scaffali e gli orizzontamenti per garantire la sicurezza antincendio. Tale soluzione assicura il raggiungimento di circa ml. 7.65 di cui ml. 3.213 nel Pad. 17 e ml. 3.852 nel Pad. 18.

Alla luce di quanto sopra esposto, il progetto è stato così elaborato, per entrambi i padiglioni:

- si prevede un unico compartimento antincendio e l'installazione, all'interno di esso, di scaffalature mobili compattabili a volantino su un livello (quest'ultimi da acquistare a cura e spese dell'Amministrazione usuaria);
- sono stati previsti un ufficio per la consultazione del materiale, con annesso servizio igienico, ed un locale tecnico antincendio;

- Non è stato previsto alcun impianto di climatizzazione (a meno di uno split caldo/freddo per gli uffici), non rientrando nelle esigenze dell'Amministrazione usuaria.

Per quanto riguarda i padiglioni A e B trattandosi di manufatti che saranno destinati a locali tecnici ed in considerazione della tipologia strutturale e delle dimensioni, non si provvederà a modificare gli stessi mediante demolizioni e nuove aperture.

Il tutto comunque è puntualmente indicato negli elaborati grafici di progettuali.

6.4 Descrizione degli impianti

Per quanto riguarda i padiglioni 17 e 18, stante l'obsolescenza degli stessi e la mancanza di certificazione alla norma, è stata prevista la completa sostituzione delle schermature impiantistiche esistenti nonché la realizzazione di nuovi impianti connessi alla futura destinazione dell'immobile, in particolare è previsto:

- impianto elettrico interno ed esterno (luci, FM, terra, emergenza, fonia/dati, continuità),
- impianti speciali (antintrusione, videosorveglianza, citofono/interfono, scariche atmosferiche ove e se previsto, diffusione sonora);
- impianto idrico;
- impianto antincendio (rilevazione fumi, segnalazione e allarme, impianto di spegnimento automatico, illuminazione di emergenza, impianto idranti ove necessario, estintori);
- la climatizzazione dell'ambiente (caldo/freddo) da destinare ad ufficio avverrà attraverso l'installazione di uno split-system a pompa di calore di adeguata potenzialità;
- gruppo elettrogeno.

Per quanto riguarda i padiglioni A e B si provvederà a realizzare solo l'impianto elettrico.

6.5 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

I padiglioni 17 e 18 saranno adibiti ad archivio, con un fabbisogno contenuto di risorse umane necessarie alla movimentazione del materiale da archiviare o semplicemente, da consultare. Tali attività, oltre a non richiedere la costante presenza del personale incaricato all'interno del capannone, dovranno obbligatoriamente esser svolte da personale con una specifica idoneità fisica alla movimentazione di carichi.

In ogni caso, trattandosi di locali ubicati al piano terra, l'accesso agli immobili garantisce l'accessibilità ai diversamente abili. In progetto sono previsti tutti gli accorgimenti utili alla eliminazione dei dislivelli esistenti, mediante rampe di raccordo tra la quota stradale e quella interna agli ambienti, oppure mediante gradini.

6.6 Prime indicazioni sulla sicurezza antincendio

Durante la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica si danno prime e sommarie indicazioni sulla sicurezza antincendio, individuando le vie di fuga e le uscite di sicurezza dell'archivio, a partire dal layout distributivo, caratterizzato dall'impiego di scaffali autocompattanti, regolarmente distribuiti nell'archivio, tali da soddisfare al meglio le necessità dell'amministrazione usuaria.

La scelta di tale soluzione, se da un lato garantisce una maggiore capacità di contenimento, espressa come metri lineari di scaffali presenti, rispetto a quella ottenibile dalle scaffalature tradizionali, dall'altro incide considerevolmente sul carico incendio.

L'intervento sarà sicuramente soggetto a verifica del progetto da parte del Comando

Provinciale dei Vigili del Fuoco, per la presenza dell'attività individuata al n. 34 dell'allegato 1 al D.P.R. 151/11: *“Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, biblioteche, depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg”*.

Pur non configurandosi l'attività n. 72: *“Edifici sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche ed archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre, ...”*, in quanto gli edifici non saranno aperti al pubblico, la norma di riferimento per la progettazione antincendio potrebbe essere il DPR n. 418 del 30/06/1995 *“Regolamento concernente norme di sicurezza antincendio per gli edifici di interesse storico-artistico destinati a biblioteche ed archivi”* nonché per le parti applicabili il DM del 22/02/2006 *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici”*, che pure contiene indicazioni per i depositi archivistici relativi ad uffici.

Gli archivi, in accordo con la normativa di riferimento, saranno provvisti della seguente dotazione:

- impianto rilevazione fumi;
- impianto di segnalazione e allarme;
- impianto di spegnimento automatico ad aerosol di sali di potassio;
- impianto d'illuminazione di emergenza;
- impianto idranti (ove necessario);
- estintori.

Viene demandata ai soggetti incaricati del progetto definitivo l'assoggettabilità dell'intervento alle verifiche dei VV.FF. e la verifica degli impianti/dotazioni impiantistiche antincendio necessarie e previste dalla norma.

6.7 Elenco delle lavorazioni principali

In linea generale, le categorie principali di lavorazione necessarie alla realizzazione dell'intervento ed oggetto di computazione dei costi nella stima di massima, comprendono i seguenti interventi:

- opere edili ed affini (E.22):
 - interventi sull'area esterna di pertinenza (nuova pavimentazione, sistema raccolta e recupero delle acque meteoriche, illuminazione esterna dei fabbricati oggetto di intervento, sistema di videosorveglianza, sistema di antintrusione, ecc);
 - interventi sull'involucro esterno ed interno degli edifici oggetto d'intervento (intonaci, intonaci entumescenti, tinteggiature, ripristino cordoli, impermeabilizzazione, sostituzione infissi esterni, ecc);
 - interventi murari interni (tinteggiature, demolizioni, ricostruzioni, ecc);
- opere di consolidamento statico necessari ad assicurare il miglioramento strutturale dei fabbricati oggetto d'intervento rinvenienti dalla relazione di vulnerabilità sismica (S.03);
- impianti idrico sanitario e antincendio (IA.01);
- Impianti Elettrici e Speciali (rilevazione incendi, telefonici, fotovoltaici, fibra ottica) (IA.04);

6.7.1 Opere edili ed affini (E.22)

Di seguito sono riportate le tipologie di interventi edilizi con le lavorazioni individuate.

Interventi sull'area esterna di pertinenza:

- eliminazione della vegetazione infestante;
- demolizione e ricostruzione di rampe inclinate per raccordo tra strada e la quota interna dei padiglioni;
- pulitura dei messicani e sostituzione (bonifica) dei pluviali esistenti, in amianto;
- nuova pavimentazione esterna per i marciapiedi;
- eliminazione dell'intonaco in distacco;
- nuovo intonaco e dipintura finale;
- eventuale rifacimento di manto stradale;
- eliminazione piante morte, potatura piante e piantumazione nuove piante.

Interventi di demolizione e ricostruzione sull'involucro esterno ed interno degli edifici

- ridefinizione delle aperture esistenti in funzione delle scelte progettuali;
- intervento sul solaio di base consistente nella realizzazione di pavimento industriale monolitico autolivellante;
- realizzazione di tramezzature per la realizzazione dell'ufficio con annesso servizio igienico e del locale tecnico;
- opere edili finalizzati alla realizzazione del wc, intonaci, rivestimenti e tinteggiature;
- opere da fabbro e da falegname: nuove porte esterne in ferro, nuovi infissi esterni ad alte prestazioni, a vasistas con sensori per l'apertura automatica in caso di incendio, porte interne.

6.7.2 Opere Strutturali (S.03)

- Opere di consolidamento statico necessarie ad assicurare il miglioramento e/o l'adeguamento strutturale dell'immobile.

6.7.3 Impianto idrico-sanitario e antincendio (IA.01)

- impianto idrico e fognario;
- impianto antincendio:
 - Interventi finalizzati all'adeguamento antincendio
 - rilevazione e allarme;
 - spegnimento automatico antincendio;
 - impianto a idranti (ove ritenuto necessario);
 - gruppo di pompaggio posizionato all'interno del locale tecnico A o B (ove ritenuto necessario);

6.7.4 Impianti Elettrici e Speciali (IA.04)

- elettrico interno ed esterno (luci + FM + Terra + emergenza + dati/fonia + continuità);
- illuminazione esterna;
- impianti speciali (antintrusione, videosorveglianza, citofono/interfono, scariche atmosferiche ove e se previsto, diffusione sonora ove e se previsto).

6.8 Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica non prevede interventi di ingegneria naturalistica in quanto trattasi di opere di manutenzione straordinaria di edifici già esistenti, avente l'area di pertinenza esterna interamente pavimentata.

Al fine di verificare la vulnerabilità sismica degli immobili, sarà affidato ad un professionista esterno il suddetto servizio, incluso nell'ambito di un incarico ben più esteso e riguardante buona parte dei padiglioni che compongono l'intero compendio.

Al momento della stesura del presente PFTE i risultati della verifica di vulnerabilità sismica non sono ancora disponibili.

7. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

Le opere oggetto del presente progetto di fattibilità tecnica ed economica ricadono nel campo di applicazione del d.lgs. 81/08 e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso Decreto.

Il relativo Piano di Sicurezza e Coordinamento, che sarà redatto in sede di progetto esecutivo, dovrà essere conforme al D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

Tale piano viene redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nominato dalla Committente previa verifica del possesso dei necessari requisiti.

Esso dovrà svolgere un'azione di coordinamento nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nel progetto, sia selezionando soluzioni che comporteranno minori rischi durante l'esecuzione delle opere, sia accertando che il progetto segua le norme di legge e di buona tecnica.

Il piano di cui sopra dovrà, inoltre, essere integrato con i Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) redatti dagli appaltatori per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione di cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come Piani complementari e di dettaglio del P.S.C..

La pianificazione dei lavori dovrà mirare a ridurre, per quanto possibile, le possibilità di lavorazioni pericolose e tra loro interferenti, in particolare ogni attenzione dovrà essere mirata a limitare al massimo le interferenze del cantiere con le attività limitrofe.

Particolare attenzione, inoltre, dovrà essere riservata alle lavorazioni da eseguirsi in prossimità delle linee elettriche aeree, qualora presenti all'interno dell'area.

Si precisa che ai sensi dell'art.11 del d.lgs. 81/08, è competenza del Responsabile dei Lavori o del Committente trasmettere all'organo di vigilanza territorialmente competente, prima dell'inizio lavori, le notifiche preliminari.

Infine si precisa che le imprese appaltatrici avranno a carico la messa in opera e la manutenzione dell'insieme delle opere provvisorie di cantiere descritte nel quadro del P.S.C. per tutta la durata del cantiere.

8. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO

La stima del costo dell'intervento è stato effettuato sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi opportunamente aggiornati con l'applicazione di un coefficiente di rivalutazione.

In particolare, nel dettaglio, le opere da eseguirsi sono state suddivise nei seguenti centri di costo:

Importo sommario dei lavori e stima dei costi compresi oneri della sicurezza		
lavori e categoria	opere previste	importo
Opere Edili (E.22)	eliminazione vegetazione infestante bonifica elementi in amianto opere esterne (pavimentazione, rampe, ecc.) demolizioni e ricostruzioni interne ed esterne opere edili interne (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ecc.) impermeabilizzazione e nuove coperture opere da fabbro e da falegname pavimento monolitico autolivellante opere edili per wc	€ 640.492,26
Opere Strutturali (S.03)	consolidamento elementi strutturali esistenti	€ 251.605,31
Impianto idrico sanitario e Antincendio (AI.01)	servizio igienico spurgo tombini regimentazione delle acque piovane impianto di spegnimento automatico	€ 146.491,96
Impianti elettrici e speciali (IA.04)	impianto illuminazione impianto FM impianto di terra impianto dati/fonia impianto di continuità rilevazione incendi impianti citofonici impianto videosorveglianza	€ 191.496,57
Opere Edili (E.05)	eliminazione vegetazione infestante bonifica elementi in amianto opere esterne (pavimentazione, rampe, ecc.) opere edili interne (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ecc.) impermeabilizzazione e nuove coperture opere da fabbro e da falegname pavimento monolitico autolivellante	€ 26.581,73
Opere Edili (E.17)	eliminazione vegetazione infestante opere esterne (pavimentazione, rampe, ecc.)	€ 103.063,86
Importo Totale Lavori		€ 1.359.731,69

Da questa stima dei lavori scaturisce il seguente quadro economico:

Lavori di restauro e ri-funionalizzazione dei Padiglioni 17 - 18 e locali tecnici Ex Ospedale Bonomo - Bari			
QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1 320 127,85
A2	ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (3%)		€ 39 603,84
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 1 359 731,69

	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		€ 5 000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	5%	€ 67 986,58
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	0,5%	€ 6 798,66
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 27 194,63
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.		€ 1 000,00
B8	Spese per pubblicità		€ 5 000,00
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)	0	€ -
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione(secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	da calcolo	€ 258 274,48
B11	spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	da calcolo	€ 45 199,35
B12	Spese per collaudi (collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici)	da calcolo	€ 36 407,24
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,1%	€ 1 359,73
B14	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€ 10 330,98
B15	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€ 1 807,97
B16	Contributi cassa perprevidenza collaudatori al 4% (di B12)	4%	€ 1 456,29
B17	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€ -
B18	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	2,0%	€ 27 194,63
B19	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 135 973,17

B20	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€	1 100,00
B21	IVA al 10% su imprevisti (10% di B3)	10%	€	6 798,66
B22	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€	679,87
B23	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€	1 100,00
B24	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22%	€	-
B25	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10+B14)	22%	€	59 093,20
B29	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11+B15)	22%	€	10 341,61
B30	I.V.A. 22% su collaudi (22% di B12+B16)	22%	€	8 329,98
B31	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B17)	22%	€	-
B32	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B18)	22%	€	5 982,82
B	TOTALE (B1+.....B30)		€	724 409,86
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	2 084 141,54
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) in c.t.		€	2 085 000,00
	Incidenza percentuale Quadro Economico			36%

8. FINANZIAMENTI

Per l'intervento in questione, stimato in € 2.085.000,00 sono stati stanziati al momento € 330.776,16 per la sola progettazione, sul capitolo di spesa del bilancio dello Stato n. 7754 nel piano degli investimenti immobiliari "2018-2020".

Si evidenzia al riguardo che tale costo non tiene conto della fornitura e posa in opera degli arredi (armadi compattati) da fornirsi a cura dell'Amministrazione usuaria.

9. APPARATO NORMATIVO – ITER PROCEDURALE

Il progetto degli interventi architettonici, strutturali e impiantistici dovrà rispettare l'appartato dei requisiti dettato da tutto il complesso normativo della sicurezza negli ambienti di lavoro unitamente alla normativa antincendio, sempre ai fini della sicurezza del futuro esito progettuale.

La progettazione dell'opera dovrà rispettare la vigente normativa in materia di lavori pubblici (D.lgs. 50/2016, D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e s.m.i., Linee Guida ANAC), come anche le norme locali e generali sulla progettazione, di seguito indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Regolamento edilizio vigente del Comune di Bari;
- Regolamento locale di igiene del Comune di Bari;
- Norme tecniche di attuazione del PRG;
- Normativa vigente sul risparmio energetico e utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il D.M. 17.01.2018;
- D.Lgv. 42/2004;
- D.M. 37/2008 e s.m.i.;
- Normativa UNI;
- D.P.R. 151/2011;
- Regole di buona tecnica;
- Qualsiasi altra norma prevista dalla normativa di legge;

Tutte le attività che i soggetti incaricati della progettazione definitiva ed esecutiva riterranno necessarie eseguire per ulteriori rilievi delle strutture e degli impianti, prove e verifica dello stato di fatto dei fabbricati oggetto d'intervento e dei luoghi all'intorno, verifica della dotazione impiantistica e qualunque altro accertamento, ispezione o attività

necessaria volta a conoscere lo stato di fatto, potranno essere accettate dalla Stazione appaltante in esito al layout ultimo condiviso.

Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire i relativi nulla osta, autorizzazioni ed assensi necessari e volti alla cantierabilità del progetto; di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- parere del competente C.T.A. del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. del Ministero delle Infrastrutture;
- nulla osta da parte del Ministero della Giustizia per le rispettive parti di competenza;
- autorizzazione edilizia Comune di Bari;
- parere della Soprintendenza per i beni architettonici;
- parere di conformità del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011;
- parere di merito della ASL competente per territorio.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

11. ELABORATI ALLEGATI

- Relazione generale tecnico-illustrativa;
- Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma;
- Tav. 1 – Stralci urbanistici e catastale – rilievo fotografico;
- Tav. 2 – Padiglione n. 17 - Rilievo piante;
- Tav. 3 - Padiglione n. 17 - Rilievo: prospetti e sezioni;
- Tav. 4 - Padiglione n. 17 – Progetto: Demolizioni e ricostruzioni;
- Tav. 5 - Padiglione n. 17 – Progetto – Pianta con layout distributivo;
- Tav. 6 - Padiglione n. 17 – Progetto – Prospetti e sezioni;
- Tav. 7 - Padiglione n. 17 – Progetto – Impianto elettrico, prime indicazioni sicurezza antincendio;
- Tav. 8 - Padiglione n. 17 – Progetto – Impianto videosorveglianza;
- Tav. 9 - Padiglione n. 18 – Rilievo – Piante;
- Tav. 10 - Padiglione n. 18 – Rilievo – Prospetti e sezioni;
- Tav. 11 - Padiglione n. 18 – Progetto - Demolizioni e ricostruzioni;
- Tav. 12 – Padiglione 18 - Progetto – Pianta con layout distributivo;
- Tav. 13 - Padiglione 18 - Progetto – Prospetti e sezioni;
- Tav. 14 – Padiglione 18 - Progetto – Impianto elettrico;
- Tav. 15 – Padiglione 18 - Progetto – prime indicazioni sicurezza antincendio;
- Tav. 16 – Padiglione 18 – Progetto - impianto videosorveglianza.

Bari, lì

I progettisti:

Geom. Paolo Netti – Ing. Rosa Lonigro

Il Responsabile Unico del Procedimento

ing. Angelo Labellarte

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

ing. Davide Ardito

