



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

Direzione Regionale Campania

SERVIZI ATTINENTI ALL'ARCHITETTURA E ALL'INGEGNERIA RELATIVI A PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA (OPZIONALE), COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA (OPZIONALE), E DIREZIONE LAVORI (OPZIONALE), DA RESTITUIRSI IN MODALITÀ BIM, AFFERENTI AL MIGLIORAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ED ALTRI INTERVENTI MANUTENTIVI, DELL'IMMOBILE NAB0617 - EX CIRCOLO RIONALE "RANDACCIO", SITO IN NAPOLI AL PIAZZALE VINCENZO TECCHIO N. 70.

CIG 9734970F5E - CUP G66H23000010001

CPV: 71250000-5

DOCUMENTO DI INDIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(art. 15 DPR 207/2010)

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Antonio FABOZZI

1. PREMESSA	3
2. STATO DEI LUOGHI	5
2.1 Descrizione del compendio immobiliare oggetto di intervento	5
2.1 Documentazione fotografica	Errore. Il segnalibro non è definito.
3. OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE DELL'INTERVENTO	8
3.1 Esigenze e bisogni da soddisfare	8
3.2 Analisi dei possibili scenari alternativi	8
4. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE	9
4.1 Requisiti tecnici da rispettare	9
4.1.1 Metodologia BIM	9
4.2 Impatto sull'ambiente e criteri ambientali minimi	10
5. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO	13
6. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO	13
6.1 PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO (artt. 24-32) e (artt. 33-43) del D.P.R. 207/2010	14
6.2 TEMPISTICA PER L'ESECUZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO_ESECUTIVO	15
7. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.
8. DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	
... Errore. Il segnalibro non è definito.	
8.1 TEMPISTICA PER DIREZIONE LAVORI E CSE	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. COLLAUDO DELLE OPERE IN CORSO D'OPERA	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI E FONTI DI FINANZIAMENTO	
... Errore. Il segnalibro non è definito.	
11. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE	
... Errore. Il segnalibro non è definito.	
11.1 Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera	Errore. Il segnalibro non è definito.
11.2 Procedure di Appalto	Errore. Il segnalibro non è definito.
11.3 Contratto	Errore. Il segnalibro non è definito.
12. CRONOPROGRAMMA	
... Errore. Il segnalibro non è definito.	

1. PREMESSA

Il documento d'Indirizzo alla Progettazione (nel seguito, brevemente, "DIP") è da considerarsi elemento essenziale per un corretto avvio delle fasi di progettazione, pertanto:

- deve essere puntuale ed esaustivo, deve quindi contenere tutte le indicazioni atte a consentire ai progettisti di formulare proposte coerenti con il quadro esigenziale;
- deve avere a corredo tutte le indagini preliminari, le risultanze dei sopralluoghi tecnici approfonditi e le indagini storiche sul bene, al fine di sviluppare un grado di conoscenza rilevante sulle caratteristiche dell'immobile e sul contesto territoriale, ambientale, urbano e infrastrutturale in cui è inserito;
- deve indirizzare i progettisti verso gli aspetti di maggior importanza del progetto (quali sostenibilità ambientale, qualità tecnologica, particolari linee di sviluppo, etc.)
- deve essere corredato di elementi utili a definire con la maggiore accuratezza possibile i tempi di attuazione ed i costi dell'intervento.

Il presente DIP è redatto in conformità a quanto richiesto dall'art.2 delle "Linee Guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (luglio 2021)" nonché dall'art.15 del D.P.R. n. 207/2010.

Di seguito si riporta testualmente quanto contenuto dai predetti articoli:

art.2 delle Linee Guida MIMS (luglio 2021):

In linea generale il DIP, sentita l'Amministrazione competente alla gestione dell'opera (c.d. "Amministrazione usuaria"), riporta almeno le seguenti informazioni:

1. *lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale;*
2. *gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare, ove pertinenti i livelli di servizio da conseguire;*
3. *i requisiti tecnici di progetto che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e agli obiettivi di cui al precedente punto 2;*
4. *i livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento. In linea generale si rammenta che, ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Codice "è consentita ... l'omissione di uno o di entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso, salvaguardando la qualità della progettazione";*
5. *gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;*
6. *eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente ed alle relative prescrizioni o alle direttive delle connesse valutazioni ambientali strategiche (VAS) ove pertinenti, nonché eventuali codici di pratica progettuale, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che l'amministrazione intenda porre a base della progettazione dell'intervento, ferme restando le regole e le norme tecniche vigenti da rispettare;*
7. *i limiti finanziari da rispettare;*
8. *il sistema di realizzazione dell'intervento, ai sensi della Parte I, Titolo IV, della Parte II, Titolo VI, Capo I e Capo VI, della Parte III e della Parte IV del Codice;*
9. *la procedura di scelta del contraente, ai sensi della Parte II, Titolo III, Capo II, Titolo IV e Titolo VI Capo I e Capo VI, della Parte III e della Parte IV del Codice;*

10. *il criterio di aggiudicazione;*
11. *la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;*
12. *le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) di cui all'art. 34 del decreto legislativo n. 50 del 2016, adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ora Ministero per la transizione ecologica, per quanto materialmente applicabili;*
13. *la individuazione, laddove possibile, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali;*
14. *gli indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere con adeguati dispositivi e sensoristica, anche alla luce della accreditata innovazione tecnologica di settore;*
15. *le specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini:*
16. a) *del perseguimento dei requisiti di durabilità, duttilità, robustezza e resilienza delle opere;*
17. b) *della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti.*

art.15 del DPR 207/2010:

comma 5. *Il responsabile del procedimento redige un documento preliminare all'avvio della progettazione, con allegato ogni atto necessario alla redazione del progetto e recante, in particolare, le seguenti precisazioni di natura procedurale:*

- a) *la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'opera o del lavoro;*
- b) *se per l'appalto si seguirà una procedura aperta, ristretta o negoziata;*
- c) *se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;*
- d) *se in relazione alle caratteristiche dell'oggetto del contratto, verrà adottato il criterio di aggiudicazione al prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;*

comma 6. *Il documento preliminare, con approfondimenti tecnici e amministrativi graduati in rapporto all'entità, alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, riporta fra l'altro l'indicazione:*

- a) *della situazione iniziale e della possibilità di far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;*
- b) *degli obiettivi generali da perseguire e delle strategie per raggiungerli;*
- c) *delle esigenze e bisogni da soddisfare;*
- d) *delle regole e norme tecniche da rispettare;*
- e) *dei vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto;*
- f) *delle funzioni che dovrà svolgere l'intervento;*
- g) *dei requisiti tecnici che dovrà rispettare;*
- h) *degli impatti dell'opera sulle componenti ambientali e, nel caso degli organismi edilizi, delle attività ed unità ambientali;*
- i) *delle fasi di progettazione da sviluppare e della loro sequenza logica nonché dei relativi tempi di svolgimento;*
- l) *dei livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere;*
- m) *dei limiti finanziari da rispettare e della stima dei costi e delle fonti di finanziamento;*
- n) *dei possibili sistemi di realizzazione da impiegare.*

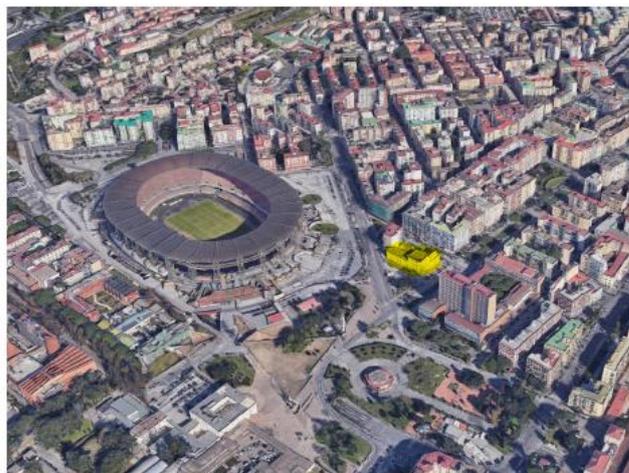
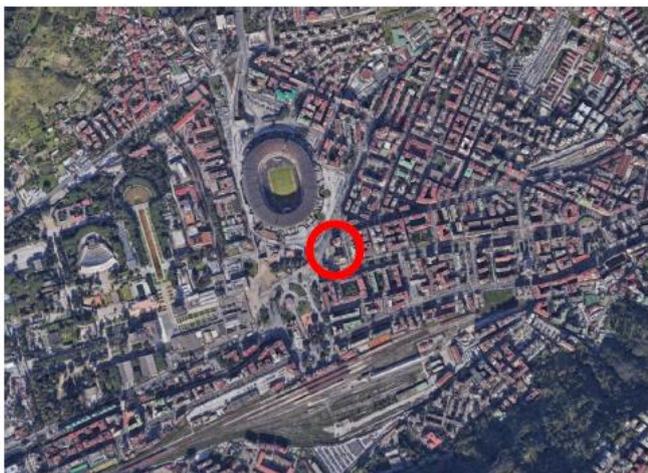
Il Responsabile Unico del Procedimento (nel seguito, brevemente, “RUP”) deve inoltre inserire ogni altro ulteriore elemento utile per raggiungere gli obiettivi, anche in termini di qualità, del progetto e dell’opera.

Al fine di tracciare una *Road Map* dettagliata di tutti i servizi tecnici connessi all’iniziativa (indagini e rilievi propedeutici, progettazione definitiva-esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecutiva, direzione lavori), ivi inclusi quelli di supporto specialistico al RUP e di verifica e validazione, nonché dell’appalto per l’esecuzione dei lavori e per il collaudo degli stessi, definendo adeguati standard qualitativi e di rispondenza agli obiettivi prefissati dalla Stazione Appaltante, è stato pertanto redatto il presente DIP contenente indirizzi progettuali relativi all’intervento sull’immobile “Scuderia di Capodimonte”.

2. STATO DEI LUOGHI

2.1 Descrizione del compendio immobiliare oggetto di intervento

L’edificio oggetto di intervento, sito in Piazzale Tecchio n.70 oggetto del presente progetto è sede del Commissariato San Paolo e Questura di Napoli “U.T.L. Magazzino V.E.C.A.”. Di seguito, si riportano gli stralci ortofotografici di inquadramento con evidenza dell’immobile oggetto di studio.



Viste inquadramento territoriale su larga scala



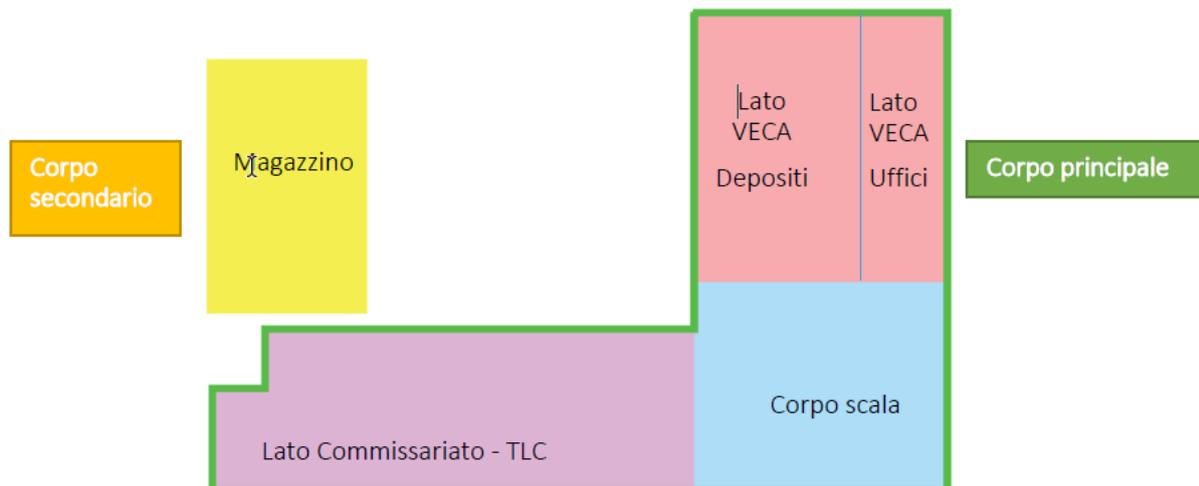
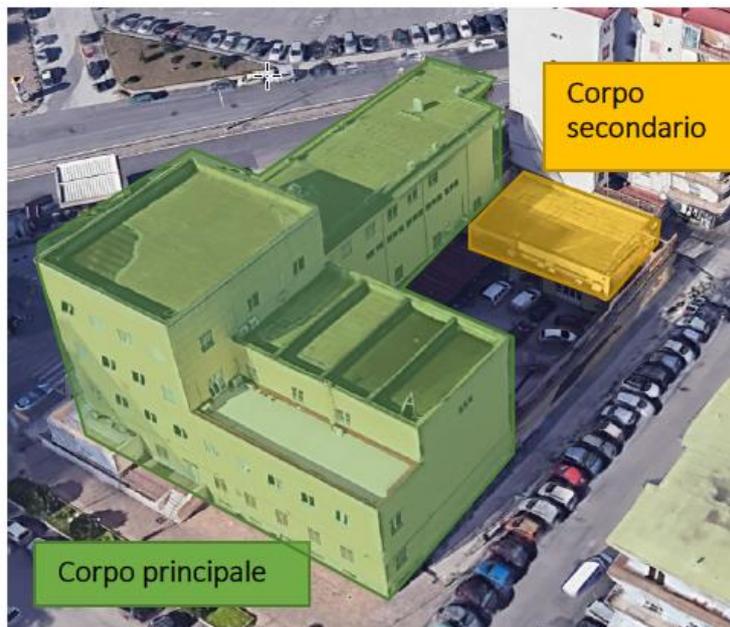
Viste aeree google map del fabbricato oggetto del servizio

L’edificio sorge su un lotto rettangolare, delimitato a Ovest da Piazzale Tecchio, dove è presente l’ingresso principale pedonale al civico n.70, a Sud da Viale Augusto, a Nord con edifici di proprietà aliena e a Est da via Morosini, su cui insiste l’ingresso carrabile. L’epoca di costruzione risale agli

inizi degli anni '30, trattasi dell'ex Circolo Rionale "Randaccio", e vista l'età della costruzione, superiore a 70 anni, lo stesso risulta sottoposto alla tutela della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'edificio è costituito da due corpi edilizi indipendenti:

- un corpo principale, di forma a "L", presenta n.4 piani fuori terra e un piano seminterrato, che in corrispondenza del cortile interno, per effetto della costruzione della rampa di accesso, diventa piano fuori terra, per un totale di n.5 piani, ed è caratterizzato dalla presenza di setti portanti muratura di tufo con solai di tipo latero-cementizio;
- un corpo secondario, monopiano, definito come Blocco "Magazzino", posto all'interno del cortile, realizzato con una struttura mista, con telai in cemento armato e setti perimetrali in tufo.



keyplan

Per il Corpo principale, vista la particolare forma planimetrica, è possibile differenziare al suo interno tre volumi differenti, sia per geometrie che per funzioni ospitate:

- Lato Commissariato –TLC, ospita al piano seminterrato i locali tecnici e i depositi, al piano terra gli uffici aperti al pubblico, al primo piano gli uffici del Commissariato di Polizia e al secondo gli uffici di TLC. La struttura è caratterizzata da setti in muratura di tufo, di diverso spessore con n. 3 allineamenti longitudinali, due esterni e uno centrale, collegati da n.6 allineamenti trasversali, che man mano si riducono di numero ai piani superiori. Difatti, i piani primo e secondo presentano una muratura confinata da elementi in cemento armato, ovvero travi e pilastri, e presumibilmente, tali piani rappresentano gli esiti di una sopraelevazione successiva. I solai sono laterocementizi e poggiano sui setti mediante dei cordoli armati di tipo “a spessore”. I vani sono allineati, non presentano luci eccessive e sono caratterizzati dalla presenza di architravi in cemento armato gettato in opera.
- Lato VECA, è caratterizzato da due aree con differenti interpiani, ossia un lato uffici, che si articola in tre livelli, con al piano seminterrato locali in disuso e ai piani terra e primo gli uffici VECA, e un lato depositi, che si articola in un primo livello che ha un’altezza pari alla somma degli interpiani del seminterrato e del terra, e un secondo livello, anch’esso a tutta altezza, che raggiunge la quota del secondo piano. La struttura è caratterizzata da setti in muratura di tufo, di diverso spessore con n. 3 allineamenti trasversali, due esterni e uno centrale, collegati da n.3 allineamenti per il lato uffici e da n.2 allineamenti per il lato depositi. Il lato Uffici presenta i vani allineati e non di luce eccessiva, con architravi in cemento armato gettato in opera, mentre i solai di interpiano sono laterocementizi e il solaio di copertura presenta putrelle in acciaio e tavelloni in laterizio. I solai poggiano sui setti mediante dei cordoli armati di tipo “a spessore”.
Per il lato Deposito, al fine di ottenere un ambiente aperto a tutt’altezza, presumibilmente tali spazi erano adibiti a palestre dell’ex Circolo Rionale, i setti in muratura, presenti sul perimetro, sono collegati da travi in cemento armato, di luce significativa pari a circa 11,40 m, su cui scarica il solaio laterocementizio. Tali travi al primo livello presentano una forma a “π” e al livello secondo sono rettangolari estradossate, e poggiano sui setti in muratura mediante un cuscinetto in mattoni pieni. I vani non sono allineati e presentano luci eccessive, in particolar modo per il piano seminterrato.
- Corpo Scala è l’area di snodo tra i due lati suddetti. Ospita la scala principale, caratterizzata da una singolare architettura con un sistema a 4 rampe che collega i differenti interpiani, e diversi uffici nella parte restante, annessi al lato Commissariato-TLC. La struttura è caratterizzata da setti in muratura di tufo, di diverso spessore con n. 4 allineamenti longitudinali, dove tra i due centrali si articola la scala, e collegati da solo n.2 allineamenti trasversali esterni. I solai sono laterocementizi e poggiano sui setti mediante dei cordoli armati di tipo “a spessore”. I vani sono allineati, con architravi in cemento armato gettato in opera, e non presentano luci eccessive, a meno della zona di ingresso al piano terra dove è presente un vano porta di 3,50 m, accostato sui lati da ulteriori due vani finestra. Le rampe della scala sono caratterizzate da solai laterocementizi, poggiati nella parte centrale su travi a forma a “□” e nei lati su travi a spessore in cemento armato.

Dal punto di vista storico, l’edificio rientra negli sviluppi dell’architettura razionale con un’età superiore ai 70 anni, rientrando, di fatto, nel vincolo previsto dal Dlgs 42/2004 ed s.m.i..

2.2 Documentazione fotografica

Nella documentazione disponibile a base di gara al link https://drive.google.com/drive/folders/1W35bBSdPx4XsQ8Op-R5kiAD0vtq8OPr0?usp=share_link è presente l’elaborato “NAB0617-ADM-NA0257001-XX-DR-Z-0ZZ007.pdf – Rilievo fotografico”, in cui si riporta un’estesa documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni con rappresentazione dei coni ottici.

3. OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE DELL'INTERVENTO

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare e preservare l'immobile attraverso:

- opportuni interventi di adeguamento statico al fine di preservare l'integrità strutturale ed architettonica dell'immobile;
- adeguati interventi di miglioramento sismico con raggiungimento di un indice di vulnerabilità sismica pari almeno allo 0,6, compatibile con le condizioni di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004;
- interventi di efficientamento energetico, volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile, attraverso il controllo e la gestione delle inefficienze dell'impianto preesistente, individuando gli opportuni interventi di riqualificazione dell'impianto stesso.

L'obiettivo dell'intervento sarà attuato attraverso una progettazione definitiva-esecutiva, che dovrà svilupparsi secondo gli indirizzi progettuali riportati nel presente DIP.

L'obiettivo dell'intervento sarà attuato attraverso una progettazione definitiva-esecutiva, che dovrà svilupparsi secondo gli indirizzi progettuali riportati nel presente DIP, nonché negli elaborati relativi al rilievo, alla vulnerabilità sismica, all'audit energetico ed al PFTE. Per il riferimento a tutti gli elaborati si rinvia all'elenco elaborati NAB0617-ADM-NA0257001-XX-RT-Z-0ZZ000 elenco elaborati.

3.1 Esigenze e bisogni da soddisfare

All'attualità si prevede che l'immobile dovrà continuare ad ospitare le amministrazioni usuarie attualmente presenti.

In generale, per tutti i corpi di fabbrica occorre garantire il rispetto dei livelli di sicurezza strutturale nonché garantire un efficientamento energetico degli immobili.

La funzione inderogabile da garantire durante tutto l'iter progettuale, nonché soprattutto durante la fase di esecuzione dei lavori, è la continua operatività della struttura prevedendo una fasizzazione a zone del cantiere, impegnando zone parziali con le lavorazioni.

3.2 Analisi dei possibili scenari alternativi

Al fine di ottenere la soluzione progettuale che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, saranno ipotizzate diverse alternative per quanto riguarda principalmente gli aspetti legati all'efficientamento energetico, sulla base dei risultati della diagnosi energetica già disponibili, con gli obiettivi di risparmio energetico e comfort termoigrometrico.

Lo scenario proposto dovrà contenere:

- la fattibilità tecnica dei diversi interventi ipotizzabili, tenuto conto del rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali, architettonici, archeologici ecc.;
- la soluzione più adeguata per l'involucro (superfici opache / trasparenti) e i consumi energetici relativi alla soluzione;
- la soluzione impiantistica più appropriata al caso specifico fra una serie di soluzioni alternative;

- i consumi energetici dell'eventuale nuovo impianto e/o tecnologie a risparmio energetico;
- il risparmio energetico ottenibile rispetto alla situazione precedente l'intervento;
- il sistema di tariffazione;
- i costi di realizzazione e di gestione dell'eventuale nuovo impianto;
- valutazione del tempo di ritorno economico semplice dell'investimento;
- i tempi previsti per l'avvio ed il completamento dell'intervento.

Le tempistiche per la definizione di tali scenari sono indicati nel Capitolato tecnico prestazionale.

4. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

L'intervento in oggetto dovrà essere progettato tenendo conto delle prescrizioni dettate dalle norme indicate nel Capitolato Tecnico Prestazionale, nonché dei seguenti requisiti tecnici:

4.1 Requisiti tecnici da rispettare

La progettazione sarà improntata a criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e si svilupperà attraverso l'applicazione della metodologia BIM (Building Information Modeling) in tutte le fasi progettuali, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. MIT n. 560/2017.

4.1.1 Metodologia BIM

L'Agenzia mira a:

- sviluppare una progettazione integrata avvalendosi dell'applicazione della metodologia BIM in tutte le fasi ed in tutti i livelli di sviluppo progettuale;
- sviluppare un modello digitale degli immobili, inteso non solo come modello tridimensionale, ma come base di scambio delle informazioni e condivisione delle conoscenze;
- sviluppare il flusso di tutti i dati informatici all'interno di un Ambiente di Condivisione dei Dati che sarà messo a disposizione dell'Agenzia per tutti gli operatori coinvolti nella fase di progettazione, costruzione e direzione dei lavori;
- sviluppare un progetto secondo la metodologia BIM che sarà restituito in formato IFC (oltreché nel formato natio del software utilizzato per la modellazione) al fine di consentire la massima interoperabilità tra le diverse piattaforme dei software BIM;
- creare un «Fascicolo digitale dei Fabbricati» contenete dati sempre aggiornati e immediatamente reperibili, allo scopo di una gestione e manutenzione del fabbricato che ne segua tutto il ciclo di vita.

Tutti i livelli di progettazione dovranno essere sviluppati utilizzando tecnologia Building Information Modeling (BIM), in modo da permettere l'utilizzazione di modelli in 3D digitali ed il rilevamento delle interferenze, per seguire e supportare i progetti in tutto il loro ciclo di vita – dalla progettazione e documentazione, alla costruzione e al supporto in cantiere, alla manutenzione.

Il modello BIM prodotto dovrà rispondere a tutte le caratteristiche specificate nella "*BIMSM - SPECIFICA METODOLOGICA*" e nella "*BIMMS - Linea Guida processo BIM*" "Specifica Metodologica BIMSM ADM2021-ADM-METHODSTP-XX-MS-Z-G00003" (fornita al solo Aggiudicatario), e redatto con un livello di sviluppo (LOD) coerente con la fase di progettazione richiesta.

Le fasi di lavoro relative alla gestione in Building Information Modeling di tutto il processo edilizio sanno organizzate in stadi che prevedono:

- i rilievi geometrico, architettonico, strutturale, tecnologico ed impiantistico dello stato dei luoghi e delle aree interessate dall'intervento;
- la redazione di un unico livello di progettazione definitivo-esecutivo secondo le specifiche metodologiche adottate dall'Agenzia.

Analogamente i servizi di direzione e contabilità dei lavori e CSE andranno svolti applicando tale metodologia.

Si dovrà, inoltre, quanto più possibile, rendere applicabile la metodologia BIM anche alle successive fasi di uso, gestione e monitoraggio degli edifici.

4.2 Impatto sull'ambiente e criteri ambientali minimi

In accordo al nuovo Decreto MiTE del 23 giugno 2022 n. 256, i Criteri Minimi Ambientali sono applicabili integralmente, ad eccezione dei singoli criteri incompatibili con gli interventi da realizzare, previa motivata e dettagliata indicazione da parte del progettista nella relazione tecnica di progetto.

Pertanto è da ritenersi obbligatorio e vincolante per l'Aggiudicatario tutto quanto previsto dal suddetto Decreto: "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi".

Lo scopo primario dell'Agenzia del Demanio è infatti quello del raggiungimento 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.

Dunque, in osservanza degli articoli 34 e 71 del D. Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii., costituiranno parte integrante del progetto i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente ed applicabili alla progettazione di cui trattasi.

4.3 Obiettivi relativi alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance dell'opera ESG AgD

Tra i principali obiettivi dell'Agenzia del Demanio vi è quello di raggiungere, attraverso i propri interventi, elevati livelli di qualità architettonica e urbana, intraprendendo azioni concrete rivolte alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

L'intervento in oggetto si configura con un'importante opera di rigenerazione del patrimonio storico esistente che ha come principale intento quello di contribuire alla riqualificazione urbana di una parte di tessuto urbano, nonché allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale dell'ambiente urbano attraverso una gestione sostenibile ed efficiente dell'intero processo edilizio.

In maniera più ampia l'intervento dovrà perseguire le seguenti azioni rivolte ad obiettivi ESG:

- aumento della professionalità dei soggetti coinvolti nel processo;
- richiesta di tecnologie edilizie ed impiantistiche efficienti e all'avanguardia;
- risparmi economici per la spesa pubblica;
- vantaggi sociali per gli utilizzatori del bene e per i cittadini;
- maggiore consapevolezza nei soggetti coinvolti nella filiera dell'edilizia pubblica;
- maggiore aderenza ai principi del *Green Public Procurement*;
- ottimizzazione dei tempi d'esecuzione.

È in questa ottica che la progettazione dovrà avere un consapevole e pieno controllo degli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance in tutte le fasi del processo; in particolare la progettazione dell'opera dovrà essere rivolta al raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetico-ambientale ad ogni scala di intervento: territoriale–

urbanistico, singolo edificio, prodotti da costruzione.

Centrale appare l'obiettivo rivolto al risparmio energetico, orientato alla riduzione del consumo di combustibili, con conseguente riduzione dei costi di approvvigionamento, sia della riduzione delle emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, primo fra tutti il biossido di carbonio (CO₂), e quindi con conseguenti benefici per l'ambiente; esso contribuirà sensibilmente alla riduzione dei costi sostenuti per la conduzione degli immobili da esse gestiti, costi in cui una voce non trascurabile è rappresentata dalle forniture di energia e combustibili.

Gli obiettivi di ciascun indicatore ESG sono indicati nella tabella che segue.

GOALS	OBIETTIVO ESG	#	SOTTO-OBIETTIVO	DESCRIZIONE OBIETTIVO	TIPOLOGIA ANALISI E PARAMETRO VALUTAZIONE
Ridurre i consumi energetici	Riduzione del consumo di energia primaria	E.1	-	A seguito dell'intervento la riduzione del consumo di energia primaria pre e post intervento sarà superiore al 50%	ANALISI QUANTITATIVA [%] [tep/anno] _dettagliare i consumi di energia primaria pre intervento, derivanti dalla Diagnosi energetica svolta, e confrontarli con i consumi attesi post intervento.
	Riduzione delle emissioni di CO ₂	E.2	-	Considerando la riduzione di utilizzo di energia primaria proveniente da fonti NON rinnovabili, la riduzione delle emissioni totali sarà > 70%	ANALISI QUANTITATIVA [%] [ton CO ₂ /anno] _dettagliare la riduzione di emissioni di CO ₂ a seguito degli interventi previsti
Ridurre gli effetti del cambiamento climatico	Installazione di FER pertinenti all'edificio	E.3	-	La produzione di Energia da Fonti rinnovabili (FER) sarà pari almeno al 70% dell'energia complessiva consumata per l'intervento	ANALISI QUANTITATIVA [tep/anno] [%] _dettagliare la percentuale di FER sul fabbisogno complessivo
	Mitigazione effetto isola di calore	E.4	-	La media ponderata degli indice di riflettanza solare (SRI) delle superfici esterne non verdi dovrà essere almeno - 70 per superfici orizzontali (<15%) - 30 inclinate (>15%) devono avere indice	ANALISI QUANTITATIVA [SRI] _indicare indice SRI medio ponderato al mq sia per le superfici inclinate (>15%) che per le superfici orizzontali (>15%)

Documento di Indirizzo alla Progettazione

	Riduzione inquinanti aerei				
Valutare la salubrità degli spazi e il livello di comfort/benessere di utenti e fruitori esterni	Aumento del benessere e del comfort	S.1.1	Comfort termico	Per gli ambienti ad uso ufficio l'intervento permetterà di raggiungere condizioni di comfort termo-igrometrico (PMV e PPD) pari alla classe A secondo quanto previsto dalla norma ISO 7730:2005	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare gli ambienti che raggiungeranno la classe prefissata
		S.1.2	Miglioramento delle condizioni di fruizione e uso degli spazi di lavoro	L'intervento dovrà prevedere un assetto strutturale che consente di lavorare in modo sano, agile e innovativo (es. spazi attrezzati per la condivisione e lavoro di gruppo, pareti disegnabili, aree break e ristoro)	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare le strategie intraprese per raggiungere l'obiettivo
		S.1.3	Promozione di uno stile di vita attivo e sano	L'intervento sarà dotato di spazi esterni e attrezzature all'aperto che incoraggiano l'interazione con l'ambiente e i rapporti sociali.	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare le strategie intraprese per raggiungere l'obiettivo
Gestire situazioni critiche legate ad emergenze sanitarie	Predisposizione dell'edificio alla gestione delle emergenze	S.2	-	L'intervento dovrà prevedere strategie per contribuire alla gestione efficace e tempestiva di eventuali situazioni critiche pandemiche (VMC, sistemi rilevazione CO2, modularità degli spazi, fruibilità hands free)	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare le strategie intraprese per raggiungere l'obiettivo
Accessibilità per tutti e inclusione	Universal design approach	S.3	-	L'intervento, oltre al mero rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, dovrà prevedere una metodologia progettuale basata sull'Universal Design Approach (riferimento UNI CEI EN 17210:2021)	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare le strategie intraprese per raggiungere l'obiettivo
Valutare il livello di innovazione	Building Automations and Control System (BACS)	G.1	-	L'intervento dovrà prevedere l'installazione di sistemi di monitoraggio e controllo connessi a un sistema di automazione, controllo, regolazione e gestione delle tecnologie dell'edificio di classe A secondo quanto definito dalla norma UNI EN15232	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare tutte le specifiche progettuali adottate in coerenza con la UNI EN 15232

Nel caso in cui uno o più indicatori ESG non possa essere raggiunto, il progettista dovrà motivarne il mancato raggiungimento indicando in ogni caso misure alternative perseguibili in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità.

5. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO

Per l'attuazione del predetto intervento si prevedono le seguenti principali macro-fasi:

- I. Progettazione definitiva, esecutiva (opzionale) e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (opzionale) nonché la Direzione Lavori (opzionale);
- II. a complemento della fase precedente dovranno essere previste le attività per gli affidamenti esterni quali la verifica e la validazione del progetto ai sensi dell'art. 26 del Codice degli appalti;
- III. esecuzione e collaudo dei lavori.

6. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO

In rapporto alla specifica tipologia dell'intervento, a norma dell'art. 23 del codice dei contratti pubblici, e tenuto conto che è già stato redatto PFTE, al fine di assicurare la speditezza ed efficacia dell'intervento complessivo sull'immobile in argomento, la presente procedura riguarda l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura di progettazione definitiva, progettazione esecutiva (opzionale), coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (opzionale), direzione dei lavori (opzionale) e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (opzionale), da restituirsi in modalità BIM. L'affidamento di cui al contratto principale è relativo alla redazione del Progetto Definitivo. L'affidamento relativo alla Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione e alla Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione costituiscono un'opzione non vincolante a disposizione della SA. In particolare la SA si riserva la facoltà di affidare la Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione previa verifica del perdurare delle disposizioni normative che consentano il ricorso ad un affidamento congiunto della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, c.d. appalto integrato, mentre si riserva la facoltà di affidare la Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero in forza presso le altre Amministrazioni in conformità all'art.111 c.1 del D.Lgs 50/2016.

Gli elaborati sviluppati per il Progetto Definitivo dovranno costituire la documentazione necessaria alla predisposizione delle pratiche per l'ottenimento dei pareri nell'ambito della Conferenza dei Servizi e/o da ogni altro Ente preposto al rilascio del competente parere.

Il progetto da porre a base di gara dei lavori dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla salvaguardia della qualità del progetto.

Nel dettaglio le attività oggetto dell'appalto, oltre ad essere disciplinate dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, sono dettagliatamente descritte nel Capitolato Tecnico Prestazionale:

n.	Descrizione delle prestazioni	Rif. parag. Capitolato	CPV	Prestazione Obbligatoria o Opzionale
1	Progettazione Definitiva	8 - 9	71250000-5	OBBLIGATORIA
2	Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione	10 - 11		OPZIONALE
3	Direzione dei Lavori	12		OPZIONALE
4	Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione	13		OPZIONALE

6.1 Progetto definitivo ed esecutivo (artt. 24-32) e (artt. 33-43) del d.p.r. 207/2010

In attesa del previsto riordino della materia, si rimanda a quanto disposto alla Sezione III "Progetto definitivo" (artt.24-32) ed alla Sezione IV "Progetto esecutivo" (artt.33-43) del D.P.R. 05/10/2010 n. 207, attualmente ancora vigente.

Il progetto definitivo/esecutivo dovrà contenere almeno, salvo diversa indicazione dell'ufficio del RUP, i seguenti elaborati:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche con i relativi elaborati grafici e cantieristici;
- elaborati grafici del progetto esecutivo architettonico, strutturale ed impiantistico;
- elaborati grafici relativi e particolari costruttivi;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 100 del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81, con allegata quantificazione dei costi speciali per la sicurezza;
- stima di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- capitolato speciale di appalto per i lavori e schema di contratto;
- cronoprogramma di esecuzione.

Il progetto esecutivo costituisce l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e definisce compiutamente in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisoriale.

6.2 Tempistica per l'esecuzione Del Progetto Definitivo Esecutivo

La durata prevista per l'esecuzione del servizio è di 150 giorni naturali e consecutivi, la durata massima di ciascuna fase dei servizi da affidare è specificata nella tabella di seguito riportata:

Tabella 6 – Indicazione della durata delle fasi delle prestazioni da affidare

n.	Descrizione delle prestazioni	Durata prevista a base di gara	Prestazione Obbligatoria o Opzionale
1	Progettazione Definitiva	90 giorni	OBBLIGATORIA
2	Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione	60 giorni	OPZIONALE
3	Direzione dei Lavori	Tempistica appalto dei lavori	OPZIONALE
4	Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione	Tempistica appalto dei lavori	OPZIONALE

Nell'ambito del project monitoring, per la fase di progettazione definitiva è prevista entro 20 giorni dalla data di avvio del servizio la consegna del concept progettuale;

Relativamente ai termini indicati nella precedente tabella, si specifica che:

- per ciascuna fase il DEC procederà a comunicare l'avvio della prestazione mediante invito formale, dal quale decorrono i termini sopra indicati per le specifiche prestazioni;
- è opportuno precisare che i termini contrattuali potranno essere sospesi quando ricorrano i presupposti di cui all'art. 23 del D.M. n. 49/2018, ovvero in presenza di eventuali autorizzazioni ovvero pareri necessari, che dovranno essere resi dagli Enti competenti non direttamente coinvolti nella presente procedura, nonché per attività di verifica disposte dal RUP. Non appena siano venute a cessare le cause della sospensione i medesimi termini decorreranno nuovamente con la ripresa dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 23 del D.M. n. 49/2018;
- le tempistiche indicate sono al netto dei tempi per il rilascio di pareri/nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti e di quelle usuarie;
- con riferimento alle attività "Direzione dei Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase Esecutiva, per la determinazione dei termini di esecuzione del servizio, si farà riferimento alla durata dei lavori prevista nel relativo contratto di appalto;
- con riferimento alla prestazione di assistenza al collaudo, si farà riferimento alla conclusione definitiva delle attività di Collaudo dell'opera, che si intendono terminate con l'emissione del certificato di collaudo;
- per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi contrattuali è applicabile una penale secondo le modalità descritte nel Capitolato tecnico prestazionale al capitolo **Errore**. **L'origine riferimento non è stata trovata.1.**

La durata decorre:

- dal verbale di avvio dell'esecuzione delle prestazioni da parte del DEC per i servizi relativi alla Progettazione Definitiva e per quelli di Progettazione Esecutiva e Coordinamento Sicurezza in Fase di Progettazione;
- dal verbale di avvio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori per i servizi relativi alla Direzione dei Lavori ed al Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione.

7. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE

La verifica preventiva della progettazione avverrà nei termini e nelle condizioni dell'art. 26 del D.Lgs 50/2016 e in coerenza con il CAPO II – Verifica del progetto del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Ulteriori indicazioni sono presenti al paragrafo 25. *Verifica e validazione della progettazione* del Capitolato Tecnico Prestazionale.

8. DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE

L'attività dell'ufficio di direzione lavori è disciplinata dal titolo II del DM Infrastrutture 7 marzo 2018 n. 49.

Ulteriori indicazioni sono presenti al paragrafo 12. *Direzione lavori, contabilità, assistenza al collaudo, adempimenti finali* del Capitolato Tecnico Prestazionale.

8.1 Tempistica per Direzione Lavori E Cse

La durata prevista per l'esecuzione della Direzione Lavori e del CSE è stimata in funzione della durata presunta dei lavori definita a seguito delle fasi di progettazione.

9. COLLAUDO DELLE OPERE IN CORSO D'OPERA

Ai sensi dell'art.102 del Codice e del Titolo X del DPR 207/2010, in considerazione della tipologia dei lavori, il collaudo statico avverrà in corso d'opera mentre il collaudo tecnico-amministrativo a fine lavori, entrambi mediante affidamento a professionista esterno.

10. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI E FONTI DI FINANZIAMENTO

La stima dei costi per l'attuazione dell'intervento relativamente alle opere previste è stata effettuata a partire dalle risultanze del PFTE e dai costi di ulteriori interventi manutentivi da attuare sull'immobile.

La stessa ha condotto ad una valutazione complessiva dell'intervento pari ad 9.296.293,85 di cui 6.538.316,00 € di lavori e 2.627.211,53 € di somme a disposizione. L'intervento sarà realizzato con fondi a valere sul capitolo 7759 comma 140-c.

11. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE

11.1 Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera

L'importo per lo svolgimento dei servizi a base di gara ammonta a 626.278,47 € (seicentoventiseimiladuecentosettantotto/47) oltre iva e cassa, suddiviso come segue:

- valore del contratto principale - Progettazione definitiva - pari a 136.045,01 € al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali;
- valore del contratto opzionale - Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione - pari a 168.737,07 € al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali;
- valore del contratto opzionale - Direzione dei lavori e Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione - pari a 321.496,38 € al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali.

Al fine di assicurare la speditezza ed efficacia dell'intervento complessivo sull'immobile in argomento, l'affidamento relativo alla Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione e alla Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione costituiscono un'opzione non vincolante a disposizione della SA. In particolare la SA si riserva la facoltà di affidare la Progettazione Esecutiva e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione previa verifica del perdurare delle disposizioni normative che consentano il ricorso ad un affidamento congiunto della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, c.d. appalto integrato, mentre si riserva la facoltà di affidare la Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero in forza presso le altre Amministrazioni in conformità all'art.111 c.1 del D.Lgs 50/2016.

11.2 Procedure di Appalto

La procedura di affidamento dei servizi in oggetto avverrà attraverso procedura aperta telematica ai sensi degli artt. 60, 95 comma 2 e 157 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. nonché delle linee guida ANAC.

11.3 Contratto

Il contratto relativo alla progettazione definitiva, esecutiva (opzionale), al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (opzionale), nonché alla direzione lavori (opzionale), sarà stipulato "a corpo".

12. CRONOPROGRAMMA

		2021												2022												2023												2024												2025												2026																																																																																				
20/03/2023	13/12/2023	F	PROGETTAZIONE DEFINITIVA																																																																																																																																															
20/03/2023	09/04/2023	18	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
10/04/2023	08/08/2023	19	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Commissione																																																																																																																																															
09/08/2023	13/09/2023	20	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
14/09/2023	13/12/2023	21	Esecuzione incarico																																																																																																																																															
20/03/2023	12/06/2024	G	PROGETTAZIONE ESECUTIVA																																																																																																																																															
20/03/2023	09/04/2023	22	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
10/04/2023	08/08/2023	23	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Commissione																																																																																																																																															
09/08/2023	13/09/2023	24	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
13/04/2024	12/06/2024	24	Esecuzione incarico																																																																																																																																															
20/03/2023	12/06/2024	A	VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE																																																																																																																																															
20/07/2023	07/09/2023	24	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
08/09/2023	07/12/2023	25	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Commissione																																																																																																																																															
08/12/2023	12/01/2024	26	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
14/12/2023	12/04/2024	27	Verifica progetto definitivo																																																																																																																																															
13/06/2024	12/08/2024	28	Verifica progetto esecutivo																																																																																																																																															
20/03/2023	11/07/2024	I	DIREZIONE DEI LAVORI																																																																																																																																															
20/03/2023	09/04/2023	29	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
10/04/2023	08/08/2023	30	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Gara																																																																																																																																															
13/08/2024	23/08/2024	31	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
24/08/2024	11/07/2026	32	Esecuzione incarico																																																																																																																																															
13/07/2024	11/07/2024	L	LAVORI																																																																																																																																															
13/07/2024	12/06/2024	33	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
13/08/2024	09/02/2025	34	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Gara																																																																																																																																															
10/02/2025	17/03/2025	35	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
18/03/2025	11/07/2026	36	Esecuzione lavori																																																																																																																																															
23/04/2024	07/01/2027	M	COLLAUDO																																																																																																																																															
13/08/2024	12/09/2024	37	Predisp. atti di gara																																																																																																																																															
13/09/2024	13/10/2024	38	Dec. tempi di pubblicazione e attività di Gara																																																																																																																																															
14/10/2024	13/11/2024	39	Contrattualizzazione																																																																																																																																															
18/03/2025	07/01/2027	40	Collaudo																																																																																																																																															

13. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Sono da ritenersi parte integrante del presente documento gli elaborati del PFTE.