



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

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi Tecnici

**Intervento di realizzazione nuovo commissariato PS - DUE TORRI - SAN FRANCESCO - in  
Via S. Isaia 1 - BOLOGNA - BOD0020.**



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



**Piazza Malpighi, 19 – 40123 Bologna – Tel. 051/6400311 – Faxmail. 06/50516078**  
**e-mail: [dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it](mailto:dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it)**  
**pec: [dre\\_EmiliaRomagna@pcc.agenziademanio.it](mailto:dre_EmiliaRomagna@pcc.agenziademanio.it)**

# **DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA**

## **SOMMARIO**

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE.....</b>	<b>5</b>
2.1. Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera .....	5
2.2. Procedura di Appalto .....	5
2.3. Contratto.....	5
<b>3. APPROFONDIMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>6</b>
3.1. Stato di fatto del fabbricato oggetto della riallocazione.....	6
3.2. Descrizione degli immobili esistenti.....	10
3.3. Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi.....	10
3.4. Relazione fotografica .....	11
3.5. Inquadramento catastale .....	15
<b>4. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.....</b>	<b>16</b>
4.1. Soluzione architettonica.....	17
4.2. Soluzione impiantistica .....	18
4.3. Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica .....	18
4.4. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche .....	18
<b>5. DISPONIBILITÀ DELL'AREA .....</b>	<b>18</b>
<b>6. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE.....</b>	<b>18</b>
6.1. Vincoli di legge, di pianificazione e di progetto.....	19
6.1.1. Inquadramento urbanistico .....	19
<b>7. VINCOLI.....</b>	<b>21</b>
7.1. Piano strutturale Comunale 2007.....	21
7.2. Deroghe.....	22
7.3. Indagini preliminari integrative da esperire.....	23
7.4. Livelli di progettazione previsti, elaborati grafici e descrittivi da redigere .....	23
7.4.1. Omissione del livello del PFTE .....	23

7.4.2.	Progettazione definitiva .....	24
7.4.3.	Progettazione Esecutiva.....	24
7.5.	Limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento.....	25
7.6.	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la.....	25
	sicurezza e Collaudi .....	25
7.7.	Sistema di realizzazione da impiegare.....	27

## 1. INTRODUZIONE

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

Nell'ambito di questa attività, la Direzione Regionale Emilia Romagna ha predisposto un "Piano di Razionalizzazione" avente come oggetto la dismissione progressiva di immobili che alcune Amministrazioni occupano in regime di locazione passiva.

Il Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale "Lombardia e Emilia Romagna" della Polizia di Stato, in data 28 marzo 2017 ha perfezionato uno Studio per la Collocazione del Commissariato "Due Torri – San Francesco" in via Sant'Isaia a Bologna, sulla base di un precedente progetto già approvato dalla Questura di Bologna. Tale progetto prevede il trasferimento del citato Commissariato, allocato attualmente in locazione passiva nell'immobile sito in Via del Pratello n. 21, all'interno del compendio di proprietà dello Stato appartenente al D.S.A. denominato "Ex Palazzo delle Finanze – BOD0020", in Via s.Isaia n.1, Bologna.

L'intervento prevede l'adeguamento funzionale di spazi, precedentemente adibiti ad uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, per rendere fruibili i medesimi spazi per le funzioni del suddetto Commissariato di PS.

La porzione oggetto di intervento è costituita da parte del piano seminterrato e dal piano terra di un corpo di fabbrica inserito nel compendio demaniale sopra citato, per una superficie lorda pari a circa 824 mq ed un costo stimato in circa 409.550 euro.

Tale trasferimento, permetterebbe la chiusura della locazione passiva di via del Pratello n.21 ed un conseguente risparmio annuo del canone di locazione pari a € 47.663,28.

Nell'ottica della programmazione di tale intervento, è stato redatto lo Studio di Fattibilità (ex art. 14 del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207).

Sulla base delle evidenze della fase preliminare e sulla valutazione dei costi-benefici, indicata nello Studio di Fattibilità medesimo, l'Agenzia del Demanio ha proposto, mediante il portale IDEA, l'inserimento dell'iniziativa nel Piano degli Investimenti Immobiliari per il triennio 2018-2020 (IDEA\_0099).

Il Piano degli Investimenti Immobiliari per il triennio 2018-2020, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 Dicembre 2017, ha approvato un finanziamento sul cap. 7754 per l'intervento di progettazione e servizi connessi relativo all'intervento denominato "Realizzazione nuovo commissariato PS "Due Torri - San Francesco" Via S. Isaia 1" per un importo pari ad € 42.780,00 ed un ulteriore finanziamento per un importo di € 366.770,00, relativi alla realizzazione dell'intervento stesso.

Con nota prot.. 3136 del 07/03/2018 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Fabio Scroccaro per la fase di progettazione dell'intervento di cui trattasi.

Lo scrivente RUP ha pertanto provveduto a redigere – al fine di inquadrare l'oggetto dell'intervento, e di quantificare in via preliminare i costi delle attività di progettazione e della successiva realizzazione - il presente "Documento di Indirizzo alla Progettazione" (ex art. 15 del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207).

Il presente Documento verifica ed aggiorna quindi i contenuti del precedente Studio di Fattibilità redatto in data 29/06/2017 dall'Arch. Andrea Franco Falzone funzionario di questa Agenzia.

**Il Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato "D.I.P."), funzionale all'avvio delle attività di progettazione definitiva, esecutiva e di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, riguarda, come sopra anticipato, l'intervento di "Realizzazione nuovo commissariato PS "Due Torri - San Francesco" Via S. Isaia 1 – BOD0020".**

## **2. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE**

### 2.1. Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera

L'intervento di "Realizzazione nuovo commissariato PS "Due Torri - San Francesco" Via S. Isaia 1" sarà articolato in due fasi procedurali consecutive.

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

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

### 2.2. Procedura di Appalto

La procedura individuata per l'esecuzione del servizio oggetto del presente documento sarà quella "negoziata", come disciplinata agli articoli 36 c.2 lett.b) e 63 del Codice.

### 2.3. Contratto

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

Si prevede un contratto principale che ha per oggetto il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva e del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, ed un contratto opzionale che ha per oggetto il servizio di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ed ulteriori attività tecniche successive alla fine dei lavori, così come consentito e previsto dall'art. 106, comma 1 lettera a) del Codice.

La distribuzione tra contratto principale e servizi opzionali ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 50/2016, è così come di seguito rappresentata:

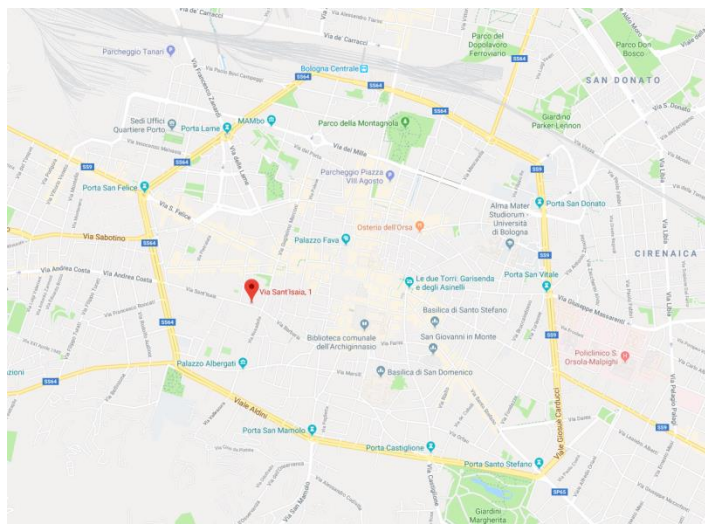
n.	Descrizione servizi	CPV	Importo
1	Contratto principale (progettazione definitiva ed esecutiva, CSP e spese ed oneri accessori)	71250000-5	€ 33.170,39
2	Servizi opzionali nel caso di modifica del contratto ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera a) del D.lgs. 50/2016 ( DL, CSE e spese ed oneri accessori)	71250000-5	€ 34.234,44
Importo totale a base di gara			€ 67.404,83

### 3. APPROFONDIMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

#### 3.1. Stato di fatto del fabbricato oggetto della riallocazione.

I luoghi oggetto dell'intervento in argomento si trovano all'interno di un immobile ubicato in centro storico della città di Bologna.

La pianta del fabbricato ha impronta rettangolare, con il fronte principale disposto lungo la via S. Isaia.



Gli spazi in argomento sono stati oggetto in data 13/03/2018 di un sopralluogo congiunto con personale dell'Agazia delle Entrate con lo scopo, oltre che di prendere visione dello stato dei luoghi, anche di individuare eventuali criticità inerenti il futuro intervento di funzionalizzazione previsto.

Dal sopralluogo svolto è emerso quanto segue:

- Gli impianti elettrici a servizio della porzione in argomento risultano allo stato attuale alimentati, unitamente ad altre porzioni esterne a quella in progettazione, da una utenza intestata all'Agazia delle Entrate-Territorio, il cui contatore è posizionato all'interno della porzione in progettazione;
- La rete dati è attualmente priva di armadio per il cablaggio passivo; le prese dati posizionate a parete erano precedentemente collegate ad un rack posto al di fuori della porzione da rifunzionalizzare;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa allacciati all'impianto condominiale gestito dall'Agazia delle Entrate; oltre a questi elementi scaldanti sono presenti in alcune stanze delle unità split indipendenti, collegate a condizionatori aria con motore esterno;
- Gli impianti idro-sanitari (servizi igienici) sono alimentati dall'utenza idrica condominiale intestata ad altra Amministrazione;
- Al piano terra è presente un contatore gas dismesso, collegato ad una porzione in uso all'Agazia delle Entrate (ex alloggio custode);
- I locali del piano interrato sono dotati di impianto trattamento aria in comune con i confinanti locali in uso all'Agazia delle Entrate; il motore è posizionato a soffitto nella testa del corridoio attiguo al vano scale ed è alimentato da un quadro elettrico posto al di fuori della porzione in progettazione;
- I locali del piano interrato sono dotati di dispositivi antincendio (rilevatori di fumo, pulsanti di segnalazione emergenze, lance) collegati all'impianto gestito dall'Agazia delle Entrate.

Attualmente l'attuale Commissariato sito in Via del Pratello n. 21 ha una dotazione organica con un numero di persone che occupano stabilmente la struttura pari a 57 persone.

La struttura oggi occupata ha la seguente distribuzione degli spazi:

Superficie Lorda occupata mq. 483

Di cui:

Uffici mq. 440

Archivi mq. 43

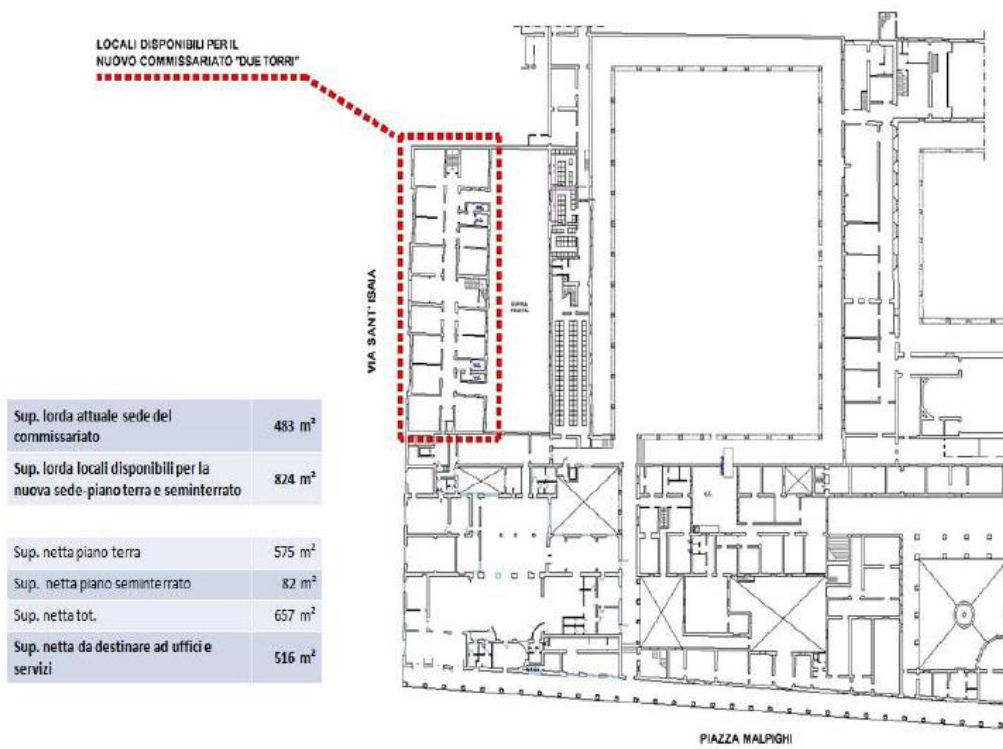
Nella seguente planimetria, sono riportati i dati planimetrici della porzione di immobile da destinare al nuovo commissariato.

*Estratto di mappa catastale del compendio San Francesco*

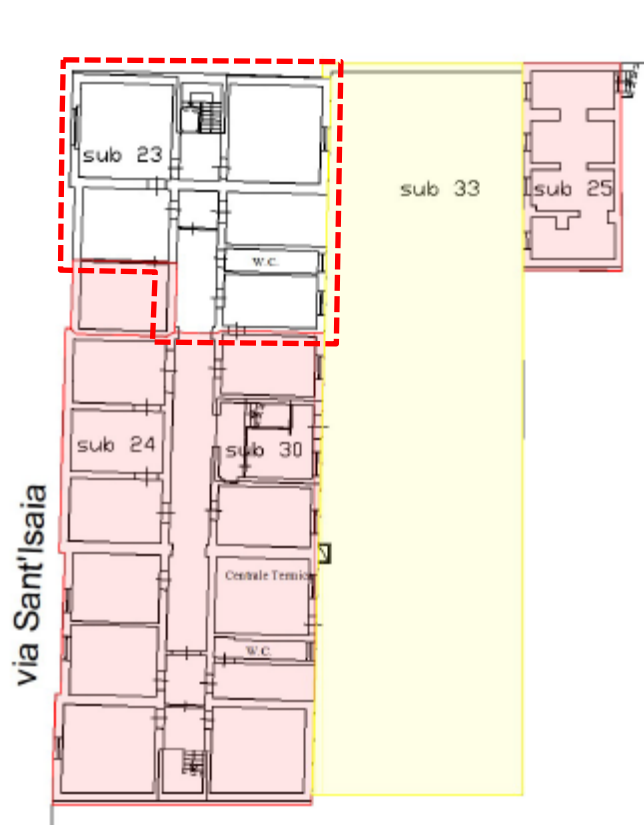


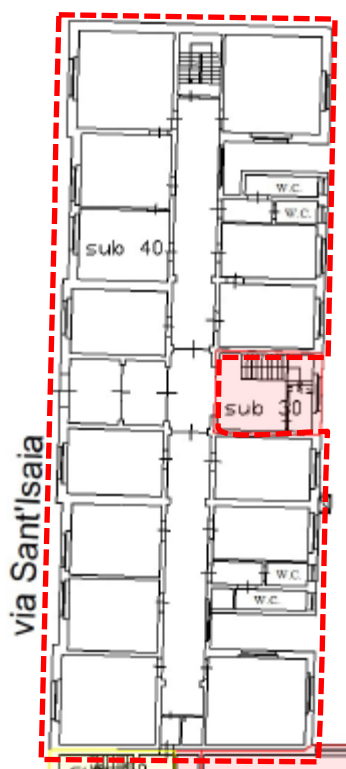


Porzione del compendio (in riquadro rosso) oggetto dell'intervento di rifunzionalizzazione.



Piano Seminterrato





Si forniscono di seguito gli elementi attualmente noti relativamente all'iniziativa in proposta.

### 3.2. Descrizione degli immobili esistenti

La porzione oggetto di progettazione fa parte del più ampio compendio denominato Palazzo delle Finanze ex convento San Francesco in Via S. Isaia n. 1 – Piazza Malpighi, appartenente al Demanio Storico Artistico Archeologico.

Sotto l'aspetto storico – culturale, si rileva come il compendio risulta sottoposto ad un vincolo di tutela storica imposto dall'allora Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto del 12 marzo 1996, ai sensi dell'allora vigente Legge 1/6/1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Codice dei Beni Culturali). del 2.05.1979.

Il complesso si estende per una superficie di circa 15.000 mq rappresentando, anche in ragione delle sue dimensioni, un insediamento di straordinaria rilevanza.

Al suo interno sono collocati diversi servizi pubblici con settori destinati al pubblico ed ambienti utilizzati come spazi operativi.

### 3.3. Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi

La struttura della porzione d'immobile è in muratura portante con solai realizzati con putrelle in acciaio e voltine. La finitura dei locali, sono conformi all'utilizzo previsto, ad eccezione dei servizi igienici, che necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

In data 28/02/2018 è stato affidato all'impresa AZ Consulting & Commercial Engineering Srl. il servizio per la verifica di vulnerabilità sismica dell'intero immobile denominato "Palazzo delle Finanze" comprendente anche la porzione oggetto di intervento.

Le risultanze di tale verifica saranno fornite al progettista incaricato per la necessaria acquisizione e recepimento delle indicazioni ivi riportate.

Gli impianti necessitano di una completa revisione (non è presente agli atti della Stazione Appaltante alcuna certificazione di conformità) e di una puntuale individuazione al fine di valutare la possibilità del loro potenziale riutilizzo, anche parziale.

### 3.4. Relazione fotografica

Si riporta un estratto fotografico del sopralluogo del 28/02/2018 svolto di concerto con personale dell'Agenzia delle Entrate.



Ingresso principale (civ.1 – scala).



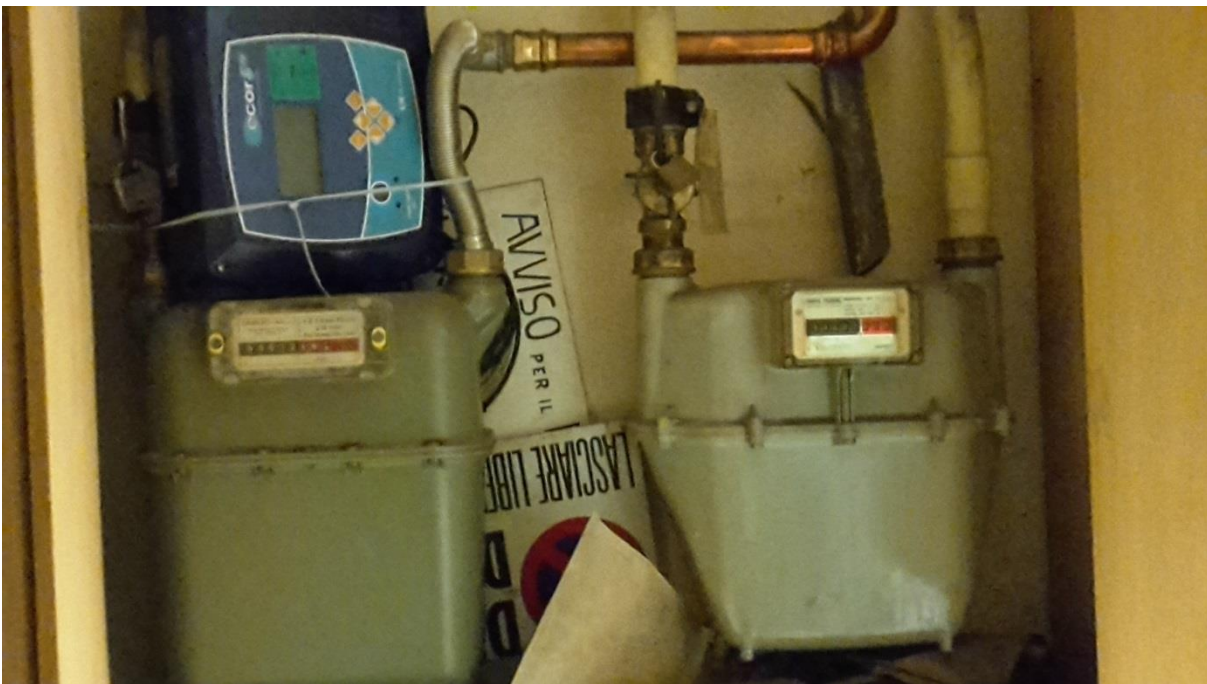
Unità di trattamento aria (piano interrato).



Condotto dell'impianto di trattamento aria (piano interrato).



Condizionatori d'aria posti su lato rivolto sul chiostro condominiale (sub 33).



Contatore gas dismesso (piano terra).



Contatore elettrico (piano terra – lato via Sant'Isaia).



Cablaggio passivo dati attualmente sconnesse dall'armadio rack (assente)



Impianto antincendio (piano interrato).



Rete idrica antincendio e rilevatori di fumo (piano interrato).

### 3.5. Inquadramento catastale

L'immobile ex convento di S.Francesco attuale ente Palazzo delle Finanze, è segnato al NCEU di Bologna la foglio 186 ( già 86 ) con particella 288 sub vari.

La porzione da rifunzionalizzare è appartenente ai subalterni 23 e 40.

#### **4. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.**

Come già riportato in premessa, l'obiettivo progettuale consiste nella realizzazione del **“Nuovo Commissariato della Polizia di Stato Due Torri - San Francesco - in Via S. Isaia 1 in Bologna”** – presso una porzione, attualmente dismessa, del compendio denominato Palazzo delle Finanze ex convento San Francesco in Via S. Isaia n. 1 – Piazza Malpighi.

Di fatto, gli interventi da realizzare dovranno garantire il raggiungimento degli obiettivi posti nel generale Piano di Razionalizzazione del compendio in esame, al fine di garantire un ottimale e razionale utilizzo dello stesso.

Con il predetto intervento si eliminerebbe la locazione passiva in regime di occupazione extra contrattuale, non rinnovabile a causa del mancato adeguamento normativo al D. Lgs. 81/2008. Per permettere tale trasferimento si rende necessario adeguare l'attuale porzione su Via S. Isaia mediante un intervento di ri-funzionalizzazione.

L'intervento consisterà principalmente nella riorganizzazione dei distributivi e nell'adeguamento normativo degli impianti mediante un sezionamento degli stessi finalizzato a renderli, quanto più possibile indipendenti ed adeguati, rispetto alle diverse amministrazioni usuarie presenti nello stesso fabbricato (Agenzia delle Entrate e Polizia di Stato).

La progettazione del complesso edilizio da destinare alle esigenze logistiche ed operative dell'Organismo della Polizia di Stato, dovrà, in generale, mettere in pratica criteri che garantiscano la completa efficienza e funzionalità delle strutture assicurandone nel contempo la flessibilità. In relazione all'evoluzione delle esigenze, ed al continuo ammodernamento delle tecnologie, dovrà essere contemplata la possibilità di rapidi ed economici adeguamenti mentre, in funzione delle specifiche attività istituzionali, dovrà comunque essere garantito un ambiente di elevata sicurezza.

L'economicità stessa dell'operazione potrà essere ricondotta alla compattezza e sicurezza dell'organismo edilizio, alla standardizzazione ed alla adozione di criteri di modularità, al possibile impiego di impianti automatizzati e di tecnologie avanzate, al fine anche di realizzare l'importante obiettivo di economia di gestione operativa e di impiego delle risorse umane.

L'Organismo della Polizia di Stato deve essere considerato di interesse strategico ai fini delle necessità di protezione civile e, pertanto, dovranno essere conformi a quanto previsto nell'Ordinanza DPCM n. 3274/2003.

Gli interventi edilizi non prevedono opere strutturali salvo diversa indicazione emergente dalla verifica di vulnerabilità sismica in corso di svolgimento. Gli esiti della verifica dovranno essere necessariamente recepiti nel corso di svolgimento delle successive fasi progettuali. La prevista consegna delle risultanze delle verifiche di vulnerabilità da parte dell'impresa affidataria AZ Consulting & Commercial Engineering Srl è stimata nel mese di giugno del corrente anno.



Si anticipa la necessità di dedicare particolare approfondimento progettuale ai locali di interesse strategico, quali Corpo di Guardia e sala TLC che dovranno appunto garantire la massima operatività anche in condizioni di evento sismico assumendo rilievo anche per le finalità di protezione civile.

Tale edificio dovrà quindi essere funzionalmente idoneo ad ospitare la nuova destinazione, per la quale – in considerazione della funzione di pubblica utilità e sicurezza e di gestione delle emergenze – viene richiesta una adeguata capacità di resistenza che garantisca la continuità delle funzioni anche in presenza di danneggiamenti.

Per gli aspetti architettonici e di restauro sarà necessaria l'approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici con particolare riguardo agli elementi che verranno ritenuti meritevoli di particolare tutela (ingresso principale e prospetto facciate su Via Sant'Isaia). In attuazione dell'art. 21 comma 4 del citato Codice dei Beni Culturali, il Progetto Definitivo dovrà quindi essere trasmesso alla competente Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara per la relativa approvazione.

L'intervento proposto necessiterà infine di parere da parte dei VVFF con particolare riferimento al progetto di sezionamento dell'impianto antincendio (rete antincendio e rilevatori di fumo) presente nel piano interrato.

La realizzazione dell'intervento dovrà necessariamente essere coordinata in accordo con le future amministrazioni usuarie che dovranno, con particolare riferimento all'aspetto impiantistico, approvare le proposte progettuali e la modalità di gestione degli impianti stessi.

Si precisa che tutte le opere impiantistiche realizzate, ivi compreso il sezionamento degli esistenti impianti, dovranno essere corredate da una necessaria certificazione di legge degli stessi. Si precisa ulteriormente che tale onere sarà esteso anche alle opere impiantistiche da realizzare sulle confinanti porzioni in uso all'Agenzia delle Entrate, opere che si renderanno necessarie per rendere quanto più possibile autonoma la porzione in progettazione.

E' inteso che l'Agenzia delle Entrate non dovrà subire alcun pregiudizio derivante dall'operazione di sezionamento di detti impianti.

Si dovranno inoltre recepire le specifiche tecniche edilizie ed impiantistiche del Servizio Tecnico Logistico della Polizia di Stato che forniranno al progettista incaricato puntuali indicazioni sulle caratteristiche tecnico prestazionali che dovranno essere garantite.

#### 4.1. Soluzione architettonica

Stato di progetto piano terra

Stato di progetto piano interrato

#### 4.2. Soluzione impiantistica

#### 4.3. Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica

In ossequio all'art. 7 comma 2 dell'allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 OTTOBRE 2016, N. 1715 "Modifiche all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015", l'immobile da rifunzionalizzare dovrà essere orientato all'ottimizzazione delle risorse energetiche anche eventualmente adottando nuovi infissi con vetro camera basso emissivi.

#### 4.4. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

L'immobile sarà progettato orientandosi verso l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica presente, prevedendo apposita progettazione degli spazi comuni, servizi, accessi e viabilità, il tutto ai sensi della Legge 13/1989.

### **5. DISPONIBILITÀ DELL'AREA**

I locali e le aree oggetto di intervento, oltre agli spazi limitrofi necessari per l'installazione e le necessità del cantiere, sono di proprietà dello Stato e nella piena disponibilità dell'Agenzia del Demanio, e perfettamente accessibili.

### **6. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE.**

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

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

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

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

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

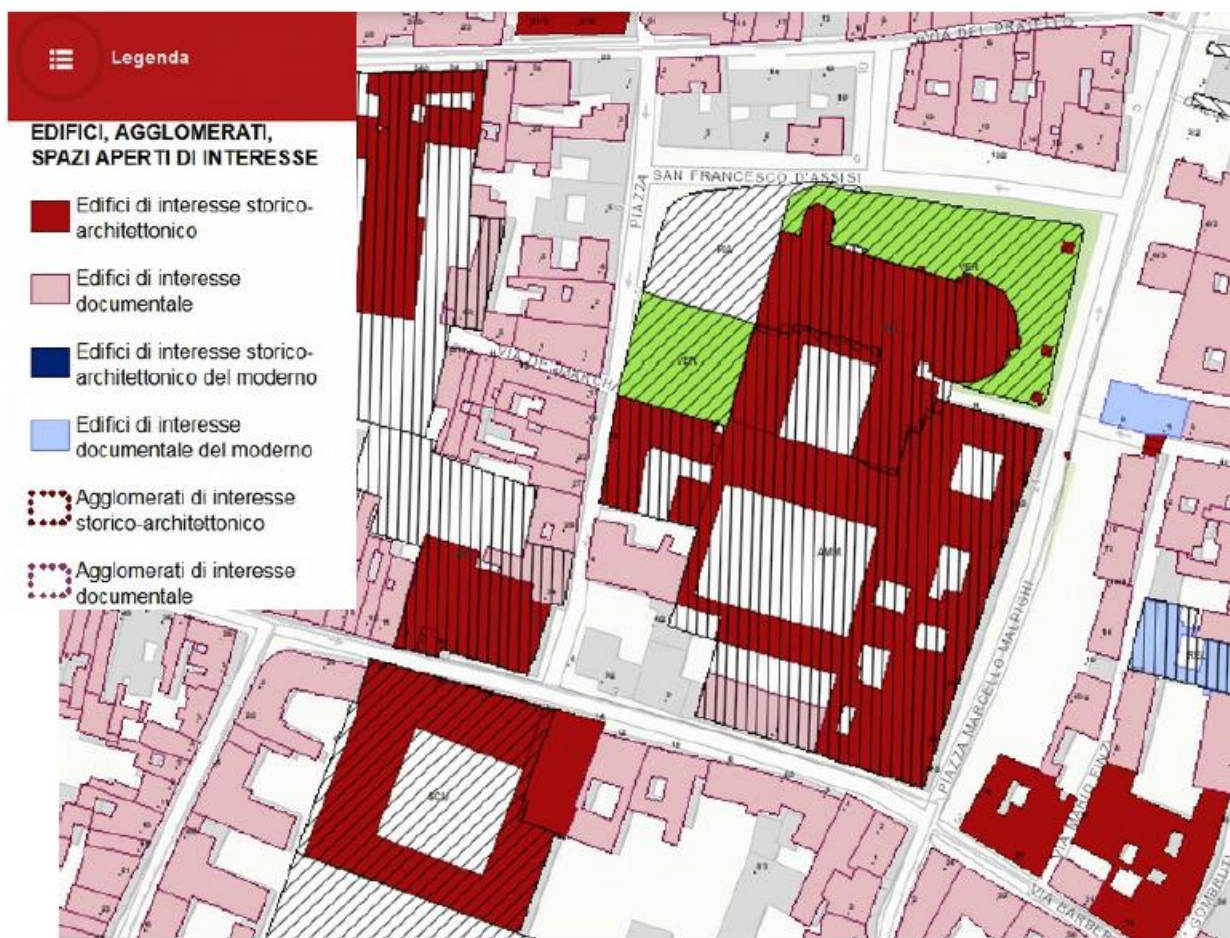
Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme di riferimento per ciascun settore:

- Norme in materia di contratti pubblici
- Normativa urbanistica e beni culturali
- Normativa in materia strutturale ed antisismica
- Norme in materia di risparmio/contenimento energetico
- Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- Norme in materia di sicurezza
- Norme in materia di antincendio
- Norme in materia di impianti

## 6.1. Vincoli di legge, di pianificazione e di progetto.

### 6.1.1. Inquadramento urbanistico

La pianificazione della città di Bologna indica, per l'immobile in oggetto, la seguente classificazione:



SIT Comune di Bologna

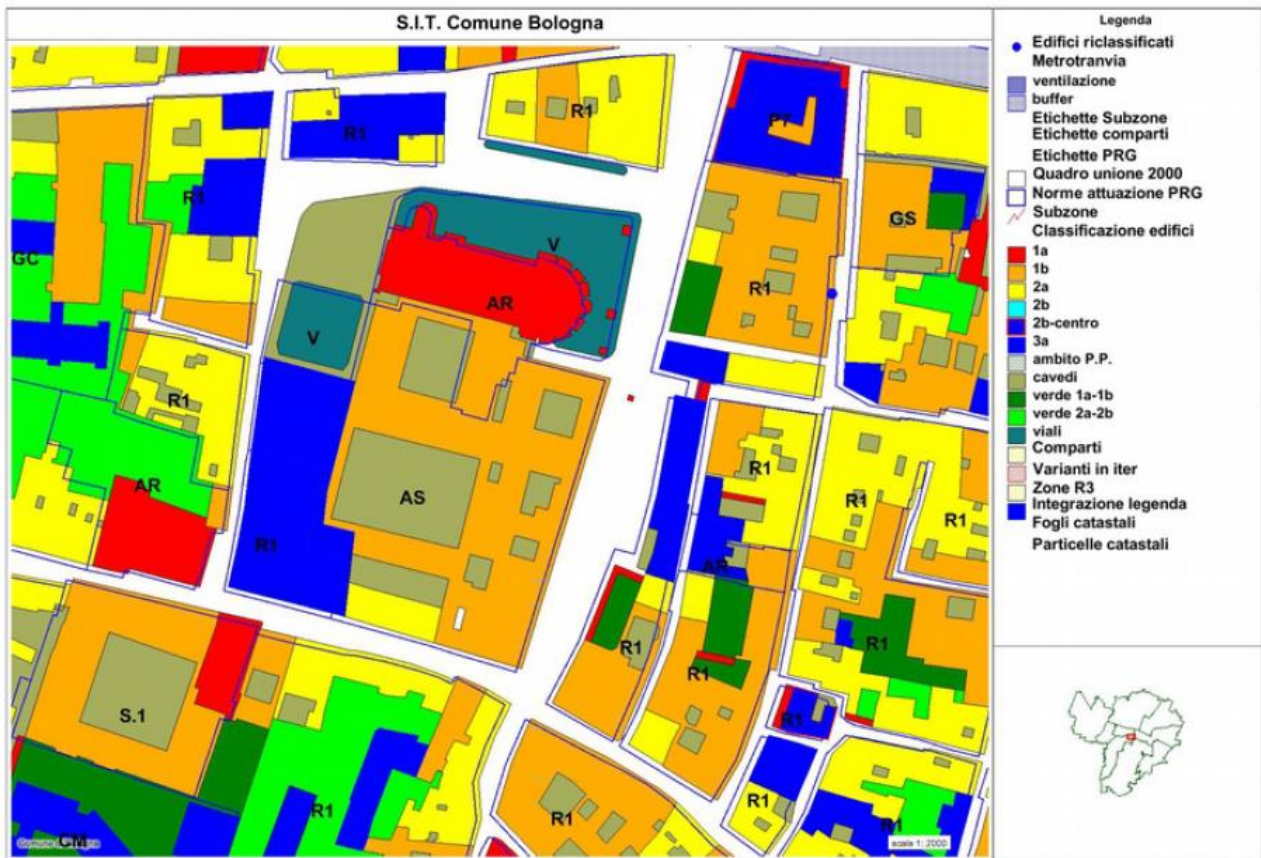
Dotazione di aree attuate e in corso di attuazione di interesse pubblico. Sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile

### **Articolo 72 - Edifici di valore storico classificazione**

Gli edifici esistenti che hanno un valore storico artistico sono assoggettati a particolari misure di salvaguardia, a determinate modalità e metodologie di intervento. Tali misure sono graduate in base alla categoria (di valore) in cui gli edifici sono classificati.

#### **Categoria 2a**

Fanno parte di questa categoria gli organismi architettonici che presentano un assetto storico e tipologico, anche composito, connesso in generale a strutture residenziali particolari determinate.



Il presente intervento non è soggetto a titolo abilitativo in conformità all' ART. 97 del RUE di Bologna in quanto : “Opere realizzate da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da parte di Enti istituzionalmente competenti” ;

## 7. VINCOLI

Gli strumenti urbanistici comunali dispongono per il compendio in oggetto dei vincoli a differente scale di dettaglio. Sono riportati nel documento allegato “Estratto informativo della disciplina urbanistica” l’elencazione esaustiva degli stessi così come appurato mediante un’ estrazione di dati dal SIT comunale della città di Bologna.

Nel seguente paragrafo se ne riportano i principali.

### 7.1. Piano strutturale Comunale 2007

#### Riferimento:

- ✓ **Art. 27 “Ambiti storici”**

Il Psc individua come Ambiti storici (da intendersi nel loro insieme come "centro storico", di cui all'art. A-7 della Lr 20/2000), l'insieme dei tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e la stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio e in altri

manufatti. In relazione ai diversi principi insediativi propri dei differenti tessuti urbani storici, il Psc distingue e perimetra i seguenti Ambiti:

**- Ambito del nucleo di antica formazione;**

- Ambiti dei quartieri giardino;
- Ambiti dei tessuti compatti;
- Ambiti storici specializzati.

**- Ambito del nucleo di antica formazione;**

d) Modalità di intervento:

Gli interventi edilizi sugli immobili saranno normati dal Rue, anche in considerazione del tipo di tutela cui ogni immobile dovrà essere soggetto, e potranno essere di carattere esclusivamente conservativo, con la conferma dell'attuale rapporto tra volumi e spazi aperti. In generale, gli interventi si attueranno in maniera diretta, con i titoli edilizi richiesti per ogni tipo di intervento. Interventi di carattere trasformativo potranno essere ammessi solo per interventi di interesse pubblico con specifici provvedimenti derogatori inclusi nei Poc.

## 7.2. Deroghe

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

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

### **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

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

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

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

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

### 7.3. Indagini preliminari integrative da esperire.

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

- Rilievo del lotto e del fabbricato esistente;
- Analisi di vulnerabilità sismica (in corso di svolgimento);

Risulterà quindi necessario acquisire i risultati delle predette analisi mettendo in atto, nei limiti di spesa disponibili, quanto eventualmente dovesse emergere dalle citate risultanze.

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

- Il rilievo impiantistico (volto anche alla bonifica di quelli da dismettersi);

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

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

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

#### 7.4.1. Omissione del livello del PFTE

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

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

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

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

#### 7.4.2. Progettazione definitiva

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

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

La progettazione definitiva dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione III "*Progetto definitivo*" (artt.24-32) del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207- attualmente ancora vigente e conterrà almeno i seguenti elaborati:

- a. relazione generale;
- b. relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c. elaborati grafici;
- d. calcoli degli impianti;
- e. disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- f. censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- g. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- h. computo metrico estimativo;
- i. aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- j. quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;
- k. progettazione antincendio

#### 7.4.3. Progettazione Esecutiva



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

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

La progettazione esecutiva dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione IV "Progetto esecutivo" (artt.33-43) del D.P.R.

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

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture e degli impianti
- d) calcoli esecutivi degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

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

Il finanziamento totale per l'intervento, come previsto dal quadro economico, predisposto nello Studio di Fattibilità e relativo alla realizzazione del Commissariato, comprensivo degli oneri per la sicurezza derivanti dai rischi per interferenze, risulta pari ad € 409.550,00.

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

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

#### 7.6. Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza e Collaudi

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

Il corrispettivo per lo svolgimento delle attività previste per il servizio oggetto del presente Documento, sulla scorta di determinazioni analitiche, ammonta complessivamente ad € **67.404,83** al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali eventualmente dovuti, suddivisi nelle diverse prestazioni come indicato nella tabella seguente:

**Tabella n. 1 – Tabella riassuntiva degli oneri per le prestazioni (DM 17/06/2016) – comprese le spese.**

Classi e categorie opere			IMPORTO PRESUNTO LAVORI (€)	INCIDENZA (%)	PRESTAZIONI	COMPENSO CALCOLATO (€)
DM 17/06/2016	L. 143/1949	DM 18/11/1971				
E.22	I/e	I/b	181.000,00 €	62,41%	PD/PE/CSP/DL/CSE	42.762,05 €
IA.02	III/b	I/b	50.000,00 €	17,24%	PD/PE/CSP/DL/CSE	13.903,81 €
IA.03	III/c	I/b	59.000,00 €	20,34%	PD/PE/CSP/DL/CSE	8.775,72 €
A - IMPORTO TOTALE DA DM 17/06/2016						65.441,58 €
B - SPESE ED ONERI ACCESSORI (3% di A)						1.963,25 €
<b>TOTALE (A+B)</b>						<b>67.404,83 €</b>

PD: Progettazione definitiva

PE: Progettazione esecutiva

CSP: Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione

CSE: Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione

DL: Direzione e contabilità lavori

**Tabella n. 2 – Tabella riassuntiva delle macro-prestazioni – comprese le spese**

	Prestazione	Importo	Rif. calcolo
<i>Contratto principale</i>	Progettazione definitiva, Progettazione esecutiva/Progett. Antincendio, CSP	37.170,39 €	DM 17/06/2016
<i>Contratto opzionale</i>	Direzione Lavori e CSE	34.234,44 €	DM 17/06/2016
<b>Totale Contratto</b>		<b>67.404,83 €</b>	

Il valore del contratto ammonta ad € **67.404,83**, comprensivo delle spese ed al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, e si articola nelle seguenti prestazioni:

Gli importi di cui alle tabelle sono al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge.

Sulla base dell'importo disponibile sul capitolo 7754 per l'annualità 2018, si è verificata la procedibilità per l'appalto del servizio relativo alla Progettazione e Servizi connessi che saranno oggetto del Contratto Principale con relativo Quadro Economico pari ad € **42.780,00** comprensivo delle spese dell'IVA e dei contributi previdenziali eventualmente dovuti per legge.

### 7.7. Sistema di realizzazione da impiegare.

Si specifica ulteriormente che dovranno essere utilizzati sistemi realizzativi che privilegino l'uso di tecniche orientate alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, il miglioramento della qualità ecologica degli interni e le risorse impiegate.

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

**Visto**

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

**II RUP**  
*Ing. Fabio Scroccaro*