



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

**Lavori di ri-funzionalizzazione di fabbricato sito a Lecce - via Adriatica
da destinare a sede degli archivi della
Prefettura di Lecce | Scheda Patrimoniale LEB0575**

RELAZIONE GENERALE TECNICO – ILLUSTRATIVA

allegata al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica



Data: Giugno 2019



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. Disponibilità dell'area	3
3. Localizzazione dell'intervento	4
4. Inquadramento urbanistico.....	5
5. Stato di fatto.....	7
5.1. Descrizione del fabbricato.....	7
5.2. Documentazione Fotografica	8
6. Proposta progettuale.....	10
6.1. Descrizione complessiva dell'intervento e criteri progettuali	10
6.2. Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi.....	10
6.3. Descrizione delle scelte di progetto.....	10
6.4. Descrizione degli impianti	11
6.5. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.....	12
6.6. Prime indicazioni sulla sicurezza antincendio	12
6.7. Elenco delle lavorazioni principali	13
6.7.1. Opere edili ed affini (E.20)	13
6.7.2. Opere Strutturali (S.03).....	13
6.7.3. Impianto idrico-sanitario e antincendio (IA.01)	14
6.7.4. Impianto Climatizzazione (IA.02).....	14
6.7.5. Impianti Elettrici e Speciali (IA.04).....	14
6.8. Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione	14
7. Disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	14
8. Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica.....	15
9. Calcolo sommario della spesa e quadro economico	15
10. Finanziamenti.....	16
11. Apparato normativo – iter procedurale	16
12. Tempi di attuazione.....	17
13. Gantt.....	18
14. Conclusioni	19
15. Elaborati allegati.....	19

1. Premessa

La presente relazione è allegata al progetto di fattibilità tecnico economica di un intervento edilizio finalizzato al recupero di un fabbricato facente parte del più ampio compendio demaniale oggetto di confisca in danno di Mattarelli Giuseppe sito in Lecce, località “Torre Chianca”.

La Prefettura di Lecce ha ravvisato la necessità di acquisire spazi per trasferivi i depositi elettorali ed altre sezioni di archivio, alla luce delle recenti normative che prolungano la conservazione degli atti da 180 gg a 5 anni.

Con nota prot. 2713/2016 del 15.02.2016 la Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha fatto conoscere alla Prefettura di Lecce, che tra i beni patrimoniali dello Stato vi era un compendio demaniale, con annessa area di pertinenza comune, originariamente destinata ad attività artigianale–industriale, proveniente da confisca.

La Prefettura di Lecce, ha manifestato interesse su una porzione di essa oggetto da destinare ad archivi.

2. Disponibilità' dell'area

Il compendio oggetto d'intervento fa parte di un più ampio comprensorio, avente un'area complessiva di circa 30.000 mq, in una zona periferica periurbana sulla via Adriatica in direzione Torre Chianca che è nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio.

All'interno di esso sono presenti dei fabbricati destinati ad archivio, attualmente in consegna all'Università degli Studi di Lecce.

L'intero comprensorio, cui fa parte il fabbricato oggetto d'intervento, è passato nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio a seguito di trasferimento coatto, giusto decreto di confisca n. 2241/04 RGGIP emesso dal Tribunale di Lecce in data 07.04.2004, divenuto definitivo il 13.07.2005 con ordinanza della Corte Suprema di Cassazione, di cui, in seguito, una porzione di esso è stata consegnata in uso governativo all'Università degli Studi di Lecce.

Il bene oggetto d'intervento e campito in rosso nella planimetria a seguire, è stato legittimato urbanisticamente con *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA A TITOLO GRATUITO* n. 147/18 Prot. N. 181808 del 20/11/2018 rilasciata dal Comune di Lecce, avente destinazione d'uso “Artigianale-Industriale” ed acquisita agli atti della Direzione Regionale al prot. 2018/22597 del 19/12/2018.

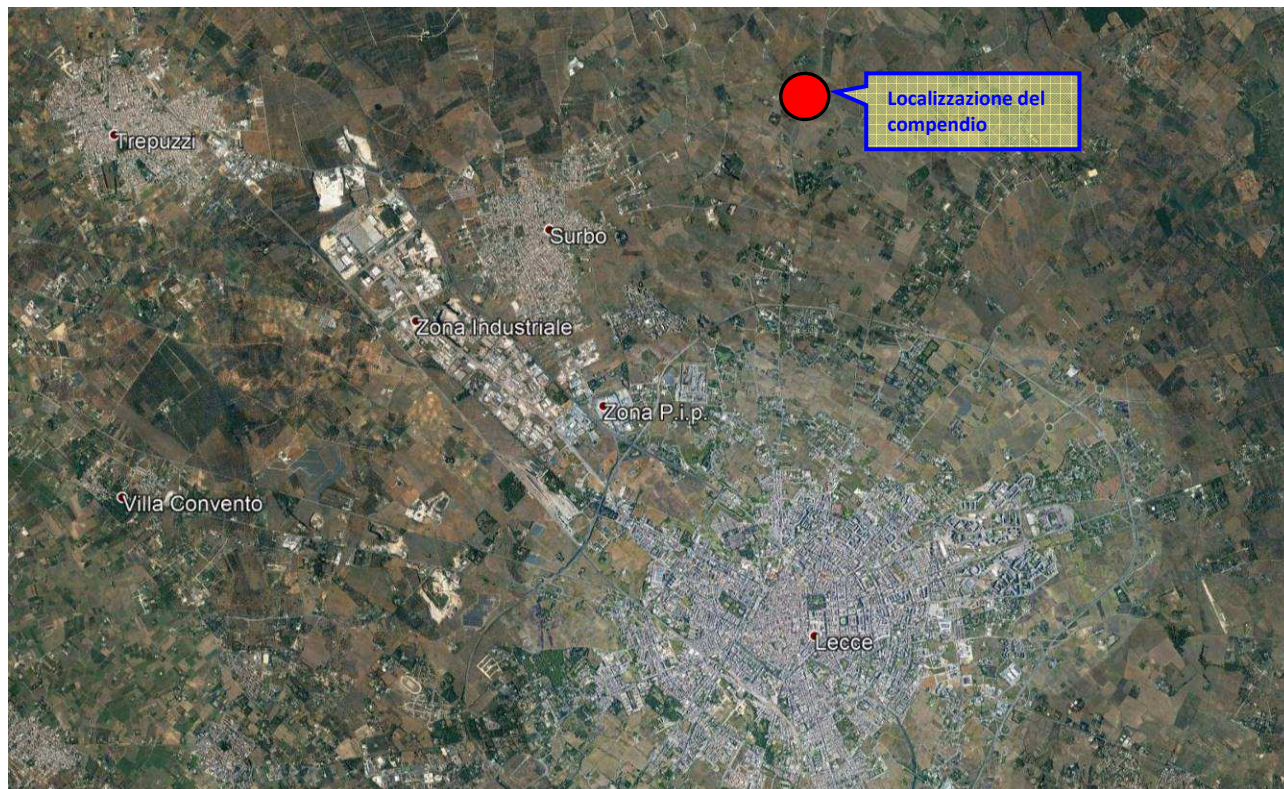


Planimetria con indicazione del locale oggetto di intervento

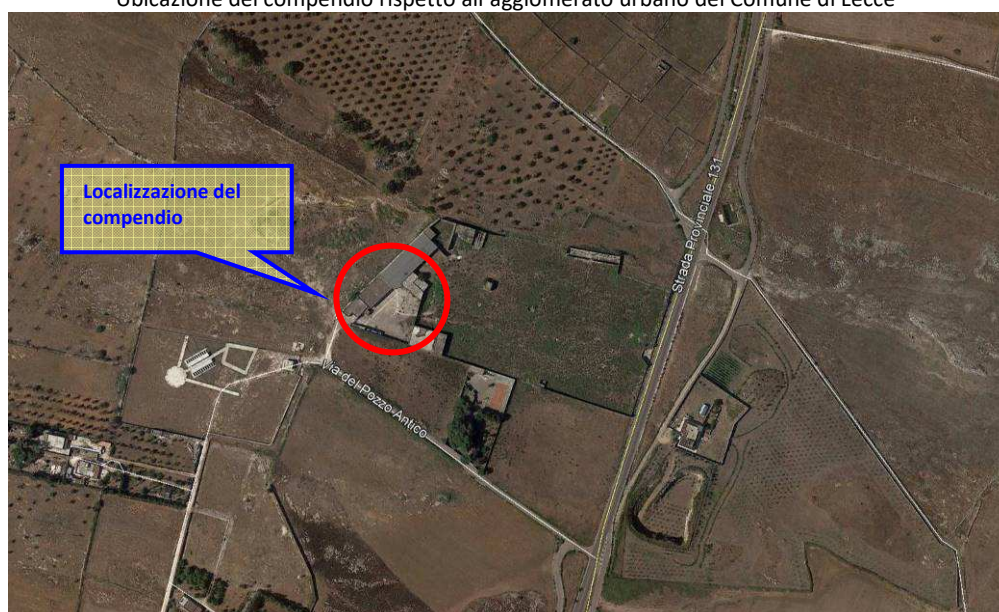
3. Localizzazione dell'intervento

Il compendio in oggetto è ubicato in Lecce in una zona periferica periurbana; confina a nord, sud e ovest con terreni a prevalente carattere agricolo, o est con via Adriatica (Strada Provinciale 31). Il contesto generale in cui ricade è dotato di minimi servizi pubblici con prevalente presenza di fabbricati a destinazione agricola.

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

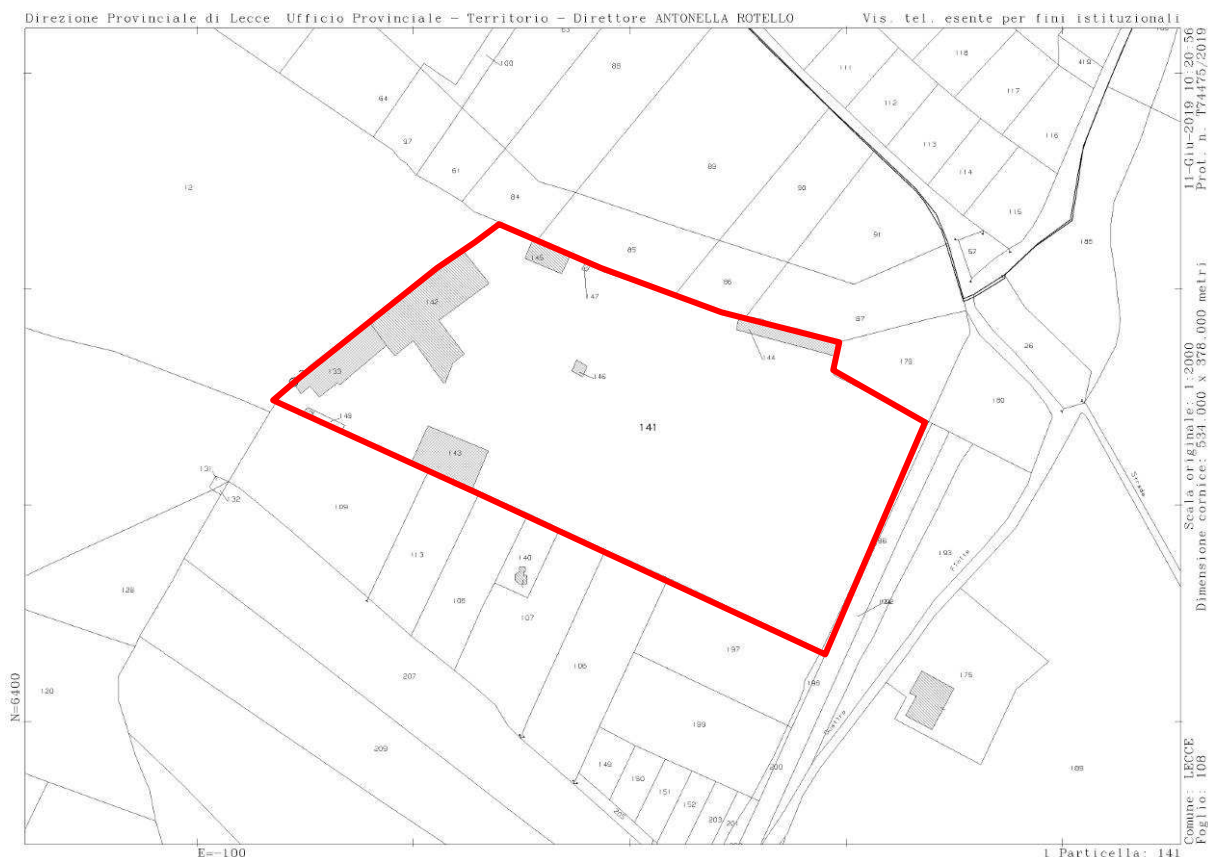


Ubicazione del compendio rispetto all'agglomerato urbano del Comune di Lecce



Il fabbricato oggetto d'intervento sorge su un'area di proprietà dello Stato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al Fg. 108 p.lle graffate 141,143,144,145,146,147,148 catg. D/8 Rendita Euro 25.822,84;

Si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa con l'individuazione dell'immobile in argomento:



Stralcio di mappa catastale con individuazione dei fabbricati in oggetto

4. Inquadramento urbanistico

Il compendio oggetto di intervento è tipizzato, nel P.R.G. del Comune di Lecce, in zona “E” e, più specificatamente, nella sotto categoria E1, art. 82 e 83, tra le “Zone destinate all’uso agricolo” e “Zone agricole produttive normali” così come definite dalle NTA, per le quali si riportano pedissequamente i testi integrali:

Zone E

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività agricola e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico. Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quando gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zionali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art.9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni. Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinata alla trascrizione, a spese degli interessati, nei

registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione....omissis....Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le opere di pertinenza; sono ammessi salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Zone E1

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture e seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:
 - a. Volume massimo in un unico edificio $V = mc\ 600$; aumentabile per superfici maggiori di 2 ha in ragione di $Iff = 0,03\ mc/mq$;
 - b. Altezza massima $H\ max = 7,50\ m$;
- b) Valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della Legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n.56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

È possibile, nei limiti dell' $Iff = 0,03\ mc/mq$ la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino si contornano all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n.34 del 22.5.1985 (interventi a favore dell'agriturismo).

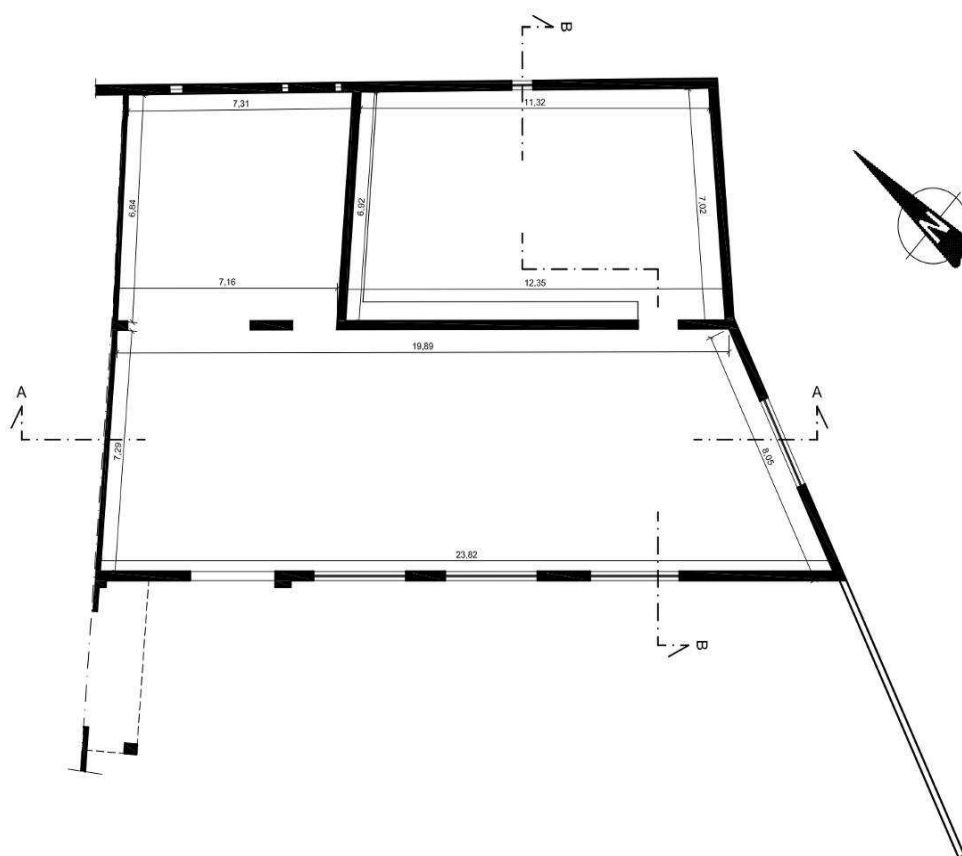
Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 84.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente.

5. Stato di fatto

5.1. Descrizione del fabbricato



L'edificio a pianta irregolare consta di un unico piano fuori terra, con copertura piana non praticabile e ha un ingombro di circa 21 m x 15 m per un'altezza pari a m 4,45, per una superficie coperta di circa 320 mq; la struttura è in muratura portante con solai piani laterocementizi.

L'accesso al fabbricato avviene da un piazzale esterno comune anche ai locali in uso all'Università degli Studi di Lecce.

I prospetti sono estremamente regolari e lineari, il prospetto a Sud-Ovest è caratterizzato dalla successione di ampie aperture, quello a Sud-Est è dotato di una sola apertura posta nella prima porzione a sinistra della muratura, il prospetto Nord-Est è dotato di modeste aperture, non dotati di infissi

Dal punto di vista distributivo esso è suddiviso in due zone, una più grande di circa 140 mq, dotata di affacci verso il piazzale, l'altra, invece, prospiciente il lato a Nord-Est è a sua volta composta da due ambienti più piccoli, uno più ampio di forma abbastanza rettangolare, e uno di dimensioni minori.

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. Inoltre, sulla

pavimentazione, sono visibili vistose chiazze bianche che evidenziano la presenza di una forte risalita di umidità dovuta probabilmente al fatto che la stessa poggia direttamente sul terreno e non è dotata di uno strato di areazione che creasse la discontinuità con il terreno ed i fenomeni allo stesso legati.

L'immobile è stato inoltre gravato da un incendio che ha compromesso, con molta probabilità, la stabilità dei solai innescando dei meccanismi di cristallizzazione della composizione dei laterizi costituenti il solaio attuale.

Gli interni sono caratterizzati da:

- pavimentazione in cemento industriale 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;
- gli infissi sia interni che esterni mancano completamente
- gli impianti mancano completamente.

Si segnala la presenza di pluviali contenenti verosimilmente amianto.

5.2. Documentazione Fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

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 fabbricato ha quale obiettivo principale, oltre alla verifica della compatibilità tra le caratteristiche dimensionali e distributive degli immobili ed i quadri essenziali della futura amministrazione usuaria (Prefettura di Lecce), la definizione del layout dell'archivio con annesso ufficio, le principali opere necessarie alla ristrutturazione dello stesso.

In particolare, il fabbricato in questione, è stato progettato per contenere un quantitativo complessivo (nell'ipotesi di scaffalature di tipo compatto simplex) di circa 2.604,00 ml di carta, in grado di soddisfare il fabbisogno attuale dell'Amministrazione e quello previsto per i prossimi trasferimenti.

Per quanto attiene il piazzale esterno pertinenziale ai fabbricati ad esso prospicienti, le spese di gestione manutentiva ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria saranno ripartite in funzione delle effettive superfici utilizzate da ciascuna Amministrazione usuaria.

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

Tutto il compendio non è soggetto a vincoli di carattere ambientale, rispetta le norme igienico-sanitarie del regolamento edilizio del Comune di Lecce e risponde ai requisiti per la normativa antincendio come nel seguito meglio dettagliato.

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).

6.3. Descrizione delle scelte di progetto

Considerando lo stato di conservazione strutturale dell'immobile, si è predisposta una soluzione progettuale di carattere conservativo che riguarda la riqualificazione con conseguente ri-funionalizzazione del bene in conformità ai dettami della vigente normativa in materia sismica e antincendio.

Dalle verifiche urbanistiche e vincolistiche effettuate presso la Ripartizione Tecnica del Comune di Lecce, è stata accertata la relativa compatibilità dell'intervento di ri-funionalizzazione e cambio di destinazione d'uso da Artigianale–Industriale a Servizi (Archivi).

Nel caso in cui gli esiti della vulnerabilità sismica (attività demandata al progetto definitivo) fossero negativi, si adatterà la soluzione più radicale di demolizione totale del fabbricato e conseguente ricostruzione con le stesse volumetrie conservandone anche il posizionamento.

A riguardo è stata condotta un'analisi costi/benefici, riscontrando su entrambe le soluzioni (ristrutturazione o demolizione totale con ricostruzione) pressoché la stessa incidenza economica come da QE allegato; di conseguenza le due soluzioni possono ritenersi una alternativa all'altra.

Fermo restando quanto sopra, all'attualità è stata rappresentata una soluzione che prevede la riqualificazione del fabbricato, per la quale sarà necessario effettuare opere di rilevante impatto.

Più in generale sarà variata la distribuzione interna eliminando le murature portanti con l'aggiunta di una nuova struttura intelaiata a supporto della nuova configurazione strutturale e il completo rifacimento del solaio di copertura ad oggi completamente compromesso dal fuoco.

Infine la soluzione prevede inoltre la realizzazione di alcune murature interne al fine di realizzare ambienti adeguati alla funzione di archivio e ufficio.

In considerazione dell'obiettivo di convogliare all'interno del fabbricato il quantitativo massimo di materiale cartaceo, la soluzione progettuale prevede altresì il ricorso a scaffalature di tipo compattato simplex (un solo livello), in funzione della 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. 2.600,00 di materiale cartaceo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il progetto di fattibilità tecnica economica è stato così elaborato:

- realizzazione di un'unica compartimentazione antincendio e installazione all'interno di esso di scaffalature mobili compattabili a volantino su un livello, del tipo simplex, (quest'ultimi da acquistare a cura e spese dell'Amministrazione usuaria);
- realizzazione di un ufficio per la consultazione del materiale, opportunamente climatizzato, con annesso servizio igienico.

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

6.4. Descrizione degli impianti

E' stata prevista la realizzazione ex novo 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),
- impianto idrico-sanitario;
- impianto antincendio (rilevazione fumi, segnalazione e allarme, impianto di spegnimento automatico, illuminazione di emergenza, impianto idranti ove necessario, estintori);

- la climatizzazione dell'ambiente da destinare ad ufficio avverrà attraverso l'installazione di uno split-system a pompa di calore di adeguata potenzialità; all'interno dell'archivio non è stato previsto nessun impianto clima

Si precisa a riguardo che l'intero compendio, in parte in uso all'Università degli Studi di Lecce, è già dotato di impianto di illuminazione esterna e di video sorveglianza e di una rete antincendio con la presenza di un idrante nel sottosuolo (cfr. foto 9) presente al centro del piazzale esterno.

6.5. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

Il locale sarà adibito 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 fabbricato, 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 di consolidamento statico necessarie ad assicurare il miglioramento strutturale del fabbricato oggetto d'intervento, funzionalmente a quanto indicato nella relazione di vulnerabilità sismica (S.03);
- opere edili ed affini (E.20):
 - interventi sull'area esterna di pertinenza consistenti nella adeguamento/ripristino di:
 - ✓ pavimentazione,
 - ✓ sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche,
 - ✓ illuminazione esterna dei fabbricati oggetto di intervento;
 - interventi sull'involucro esterno ed interno del fabbricato oggetto d'intervento (intonaci, intonaci entumescenti, tinteggiature, ripristino cordoli, impermeabilizzazione, realizzazione di infissi esterni, ecc);
 - interventi interni (demolizioni, ricostruzioni, intonacature, tinteggiature, infissi interni ecc);
- impianti idrico sanitario e antincendio (IA.01);
- impianto di climatizzazione (IA.02);
- Impianti Elettrici e Speciali (rilevazione incendi, telefonici, fotovoltaici, fibra ottica) (IA.04);

6.7.1. Opere Strutturali (S.03)

Per quanto riguarda la soluzione di progetto, di seguito sono riportate le tipologie di interventi strutturali.

- Demolizione di murature portanti;
- Demolizione e ricostruzione di porzione di solaio (ambito a falda);
- Realizzazione di nuove strutture (trave principale e travi secondarie);

6.7.2. Opere edili ed affini (E.20)

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

Interventi di demolizione e ricostruzione sull'involucro esterno ed interno dell'edificio

- pulitura dei messicani e sostituzione (bonifica) dei pluviali esistenti;
- eliminazione e ripristino dell'intonaco in distacco dalle murature interne ed esterne;
- nuovo intonaco e rasatura finale in due mani;
- dipintura finale sulle murature presenti e quelle di nuova realizzazione;
- ridefinizione delle aperture esistenti in funzione della scelta progettuale;
- intervento sul solaio di base consistente nella sistemazione di pavimento industriale monolitico autolivellante;

- realizzazione di tramezzature per la realizzazione dell'ufficio con annesso servizio igienico;
- 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.

6.7.3. 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 (ove ritenuto necessario);

6.7.4. Impianto Climatizzazione (IA.02)

- impianto di climatizzazione nella parte ufficio con split-system a pompa di calore;

6.7.5. Impianti Elettrici e Speciali (IA.04)

- elettrico interno ed esterno (luci + FM + Terra + emergenza + dati/fonia + continuità);

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.

La verifica sulla vulnerabilità sismica del fabbricato, sarà demandata alla redazione del progetto Definitivo, gli esiti della quale consentiranno di determinare se la soluzione da adottare dovrà essere quella della demolizione e ricostruzione in sagoma o della manutenzione straordinaria di rifunionalizzazione.

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

Il progetto prevede interventi volti a ridurre i consumi di energia, grazie all'adozione di impianti e macchinari più efficienti e performanti, il tutto mirato al risparmio energetico ed all'autonomia di gestione. Per il miglioramento del rendimento energetico si provvederà, inoltre, alla sostituzione totale degli infissi esterni ed interni.

I temi individuati e le soluzioni prospettate costituiscono la base per le riflessioni e gli approfondimenti propri del progetto definitivo e hanno lo scopo di verificare l'effettiva fattibilità, appropriatezza, coerenza rispetto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, la contestuale aderenza all'apparato normativo vigente e specifico, con un controllo degli aspetti finanziari teso all'individuazione delle eventuali soluzioni migliorative e di maggiore convenienza rispetto al progetto di fattibilità tecnico economica.

9. 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:

<i>Importo sommario dei lavori e stima dei costi compresi oneri della sicurezza</i>		
<i>lavori e categoria</i>	<i>opere previste</i>	<i>importo</i>
Opere Edili (E.20)	eliminazione vegetazione infestante 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	€ 232.049,71
Opere Strutturali (S.03)	consolidamento elementi strutturali esistenti	€ 81.087,53
Impianto idrico sanitario e Antincendio (IA.01)	servizio igienico spurgo tombini regimentazione delle acque piovane	€ 54.734,08
	impianto di spegnimento automatico	
Impianto climatizzazione (IA.02)	Split-system	€ 1.266,99
Impianti elettrici e speciali (IA.04)	impianto illuminazione impianto FM impianto di terra impianto dati/fonia impianto di continuità	€ 76.019,56
	rilevazione incendi impianto videosorveglianza	
Importo Totale Lavori		€ 445.157,89
Importo Totale Lavori in c.t.		€ 445.500,00

Da questa stima dei lavori scaturisce il seguente quadro economico:

Lavori di ri-funzionalizzazione del fabbricato - Via Adriatica - Lecce da destinare ad archivi della Prefettura di Lecce			
QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 432 524,30
A2	ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (3%)		€ 12 975,70
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 445 500,00
	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 (fino al 10%)	10%	€ 44 547,50
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	0,5%	€ 2 227,38
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ 0
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%	€ 8 909,50
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 e contributo ANAC per SA		€ 3 500,00
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)	0	€ 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	€ 131 202,98
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	€ 18 554,60
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	da calcolo	€ 7 800,00
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,1%	€ 445,48
B14	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€ 5 248,12
B15	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€ 742,18
B16	Contributi cassa previdenza collaudatori al 4% (di B12)	4%	€ 312,00
B17	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€ 0
B18	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	2,0%	€ 8 909,50
B19	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 44 547,50
B20	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ 1 100,00
B21	IVA al 10% su imprevisti (10% di B3)	10%	€ 4 454,75
B22	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	€ 490,02
B23	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€ 770,00
B24	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22%	€ 0
B25	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10+B14)	22%	€ 30 019,24
B29	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11+B15)	22%	€ 4 245,29
B30	I.V.A. 22% su collaudi (22% di B12+B16)	22%	€ 1 784,64
B31	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B17)	22%	€ 0
B32	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B18)	22%	€ 1 960,09
B	TOTALE (B1+.....B30)		€ 327 770,77
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€ 773 245,77
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) in c.t.		€ 774 000,00

10. Finanziamenti

Per l'intervento in questione è stato stimato un importo lavori pari ad € 445.500,00, comprensivo degli oneri per la sicurezza pari ad € 12.975,70 ed un quadro economico pari ad € 774.000,00

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

Tale finanziamento sarà richiesto alla superiore Direzione attraverso il portale IDEA al fine di poterlo inserire nel prossimo piano degli investimenti.

11. Apparato normativo – iter procedurale

Il progetto di fattibilità tecnica economica è stato trasmesso alla Prefettura di Lecce per la relativa condivisione con nota prot. 2019/10575 del 13/06/2019 e con missiva acquisita al

protocollo della Direzione Regionale al n. 2019/11288 del 25.06.2019 la Prefettura di Lecce ha approvato la soluzione progettuale.

Per quanto attiene 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 altresì 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 Lecce;
- Regolamento locale di igiene del Comune di Lecce;
- 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 degli Interni/Ufficio territoriale del Governo;
- autorizzazione edilizia Comune di Lecce;
- 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.

12. Tempi di attuazione

Per quanto concerne una prima analisi in ordine ai tempi di attuazione, si rimanda al cronoprogramma contenuto nell'elaborato *"Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma"*.

13. Gantt

Per quanto concerne una prima analisi in ordine ai tempi di attuazione, si veda il cronoprogramma di seguito riportato:

Lecce - via Adriatica			I Anno												II Anno												III Anno												IV Anno														
N.	Attività	Mesi Sett.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
1	Gara progettazione definitiva ed esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento (a partire dal mese di maggio)	52	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█																																							
2	Redazione progetto Definitivo	8													█	█	█	█																																			
3	Iter approvazione (Amministrazioni, CTA, Verifica del progetto)	8																	█	█	█																																
4	Redazione progetto Esecutivo	4																		█	█																																
5	Iter approvazione (Amministrazioni, CTA, Verifica e Validazione)	5																			█	█	█																														
6	Gara Esecuzione Lavori	20																																																			
7	Esecuzione Lavori	25																																																			
8	Collaudo (max 6 mesi)	12																																																			



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

14. Conclusioni

Il progetto di fattibilità tecnica economica ha messo in evidenza che da un punto di vista della convenienza economica dell'operazione, pur non essendoci un risparmio diretto derivante dalla chiusura di una locazione passiva, la stessa comporta un risparmio indiretto, dell'Amministrazione, dovendo quest'ultima, individuare un immobile in locazione passiva utile al soddisfacimento delle esigenze istituzionali rappresentate.

Tale risparmio è stato valutato in relazione all'ipotetico canone di locazione stimato sulla scorta dei valori OMI di micro zone nelle vicinanze della Prefettura di Lecce.

Nello specifico, si è desunto un valore compreso tra 6-9 € al mq/mese in condizioni di conservazione normale.

Pertanto, dovendo paragonare il livello qualitativo e prestazionale del locale archivi che verrà realizzato con un corrispondente sul mercato dotato delle certificazioni previste dalla normativa attuale, si ritiene di poter applicare un canone locativo medio pari ad € 9,00 al mq/mese, per cui si ricava un canone complessivo annuale, per una superficie pari a mq. 320, di € 34.560 €/anno. Quindi l'intero investimento pari a € 774.000,00 verrà ammortizzato in circa 22 anni.

15. Elaborati allegati

- Relazione generale tecnico-illustrativa;
- Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma;
- Tav. 1 – Stralci urbanistici e catastale – rilievo fotografico;
- Tav. 2 – Rilievo piante;
- Tav. 3 – Rilievo prospetti e sezioni;
- Tav. 4 – Progetto Demolizioni e ricostruzioni - Planimetria;
- Tav. 5 – Progetto Layout distributivo;
- Tav. 6 – Progetto prospetti e sezioni;
- Tav. 7 – Prime indicazioni sicurezza antincendio, Impianto elettrico;
- Tav. 8 – Prime indicazioni impianto Termico\Condizionamento;

I progettisti:

Geom. Paolo Netti – Ing. Carmelo Lizzio

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Angelo Labellarte

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Ing. Davide Ardito

