



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana Umbria  
Servizi Tecnici

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di **“completa rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia”**, e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE**  
Calcolo sommario della spesa

## Sommario

01.	Costi parametrici .....	3
02.	Calcolo della consistenza .....	4
03.	Calcolo costo delle opere .....	6
04.	Stima della parcella per la Verifica di vulnerabilità sismica .....	7
05.	Compenso per il rilievo .....	7
06.	Compenso per la diagnosi energetica .....	7
07.	Stima delle spese per le indagini preliminari .....	7
08.	Oneri di sicurezza .....	8
09.	Stima della parcella professionale per PFTE comprensivo del Documento di fattibilità delle alternative progettuali .....	8
10.	Riepilogo compenso a base di gara – livello LC3 .....	10
11.	Riepilogo compenso – livello LC2 .....	10
12.	Riepilogo compenso – livello LC1 .....	10
13.	Allegati .....	11

## 01. Costi parametrici

Il calcolo seguente è stato desunto da costi parametrici individuati dalla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2021 di cui alla Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto.

Il costo parametrico di **€/mq 1.188,00** utilizzato si riferisce a "Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati a partire dal 1960".

Per "ristrutturazione pesante", è da intendersi un intervento ad alta densità di capitale, che ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;

In particolare il parametro utilizzato per il prezzo/mq delle opere è riferito alla superficie utile, al netto delle murature interne ed esterne, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo. La superficie di eventuali terrazze e sottotetti è stata moltiplicata per un coefficiente correttivo di 0,60. Per garage, archivi e locali tecnici si è invece assunto un coefficiente di 0,80.

Per gli interventi di ripristino delle aree e piazzali esterni si è invece impiegato un costo parametrico di **€/mq 150,00** ricavato da interventi simili.

stima parametrica dei costi				
Riferimento: TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2021 - Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto. Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (*) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....	(*) a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;		coeff. correttivo	€/mq
ristrutturazione pesante (*)	€/mq sup. utile - uffici	1.188,00	1	1.188,00
ristrutturazione pesante (*)	€/mq sup. utile - garage	1.188,00	0,8	950,40
ristrutturazione pesante (*)	€/mq sup. utile - archivi e locali tecnici	1.188,00	0,8	950,40
ristrutturazione pesante (*)	€/mq sup. utile - terrazze e coperture	1.188,00	0,6	712,80

€/mq sup. utile -piazzi e scannafossi	150,00	1	150,00
---------------------------------------	--------	---	--------

## 02. Calcolo della consistenza

Il complesso edificato presenta le seguenti consistenze.

### Consistenza del fabbricato - superficie lorda

La superficie indicata è stata rielaborata sulla base dei rilievi dwg. forniti dalla Proprietà, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne.

consistenza del fabbricato						
TOTALE SUP. LORDA MQ 10909	Totale sup. uffici MQ 6507	Totale sup. garage MQ 3272	Totale sup. archivi - locali tecnci MQ 1130	Totale sup. terrazzi e coperture MQ 3124	Totale sup. esterne piazzi e scannafossi MQ 852	TOTALE SUP. COMPLESSIVA MQ 14885
piano interrato	0	852	974	0	50	
		711	974		32	
		141			18	
piano terreno	1285	422	113	124	802	
	241	422	113	124	776	
	1044				26	
piano primo	566	344	0	1042	0	
	325	344		48		
	162			828		
	16			59		
	18			107		
	45					
piano secondo	1116	0	0	124	0	
	577			59		
	521			41		
	18			24		
piano terzo	728	522	43	73	0	
	270	522	43	41		
	458			3		
				2		

				4	
				4	
				2	
				2	
				2	
				3	
				7	
				3	
piano quarto	723	566	0	78	0
	270	566		3	
	453			7	
				3	
				2	
				2	
				2	
				40	
				3	
				2	
				5	
				9	
piano quinto	720	566	0	81	0
	270	566		40	
	450			3	
				2	
				17	
				2	
				2	
				2	
				3	
				7	
				3	
piano sesto	507	0	0	945	0
	4			612	
	34			271	
	19			40	
	450			3	
				2	
				17	
piano settimo	450	0	0	45	0
	450			40	

				3	
				2	
piano ottavo	412	0	0	82	0
	412			82	
piano copertura	0	0	0	530	0
				530	

### Consistenza del fabbricato - superficie utile

La superficie utile è stata calcolata parametricamente considerando un'incidenza percentuale per le murature interne, esterne e pilastri:

consistenza del fabbricato	sup. lorda mq	sup. utile mq
uffici	6.507,00	5.205,60
garage	3.272,00	2.944,80
archivi e locali tecnici	1.130,00	904,00
terrazze e coperture	3.124,00	2.811,60
piazzali e scannafossi	852,00	766,80
	<b>14.885,00</b>	<b>12.632,80</b>

### 03. Calcolo costo delle opere

Sulla scorta delle consistenze sopra determinate e dei costi parametrici assunti si determina il costo delle opere da eseguire sul fabbricato.

Il costo complessivo delle opere da eseguire sul fabbricato è stato stimato complessivamente in € **12.320.119,22** oltre IVA.

stima parametrica delle opere sul fabbricato	€/mq	coeff. correttivo	€/mq	sup. utile mq	totale €
uffici	1.188,00	1	1.188,00	5.205,60	6.184.252,80
garage	1.188,00	0,8	950,40	2.944,80	2.798.737,92
archivi e locali tecnici	1.188,00	0,8	950,40	904,00	859.161,60
terrazze e coperture	1.188,00	0,6	712,80	2.811,60	2.004.108,48
piazzali e scannafossi	150,00	1	150,00	766,80	115.020,00
				12.632,80	11.961.280,80
costi della sicurezza 3%					358.838,42
					<b>12.320.119,22</b>
di cui per		%			
opere edili		45			5.544.053,65
opere strutturali		30			3.696.035,77
impianti idrici e antincendio		5			616.005,96
impianti meccanici		10			1.232.011,92
impianti elettrici e speciali		10			1.232.011,92
		100			<b>12.320.119,22</b>

**04. Stima della parcella per la Verifica di vulnerabilità sismica**

Per il dettaglio del calcolo dei compensi professionali relativi alla verifica di vulnerabilità sismica si veda il documento allegato.

**stima della parcella professionale per  
la VERIFICA DI VULNERABILITA'  
SISMICA**

importo parcella	natura delle opere	
<b>114.166,42 €</b>	opere strutturali in c.a.	

**05. Compenso per il rilievo**

Per il dettaglio del calcolo dei compensi professionali relativi all'attività di Rilievo si veda il documento allegato.

**COMPENSO PER RILIEVO delle caratteristiche Geometriche,  
Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirs  
in modalità BIM**

importo parcella		
<b>43.009,47 €</b>		

**06. Compenso per la diagnosi energetica**

Per il dettaglio del calcolo dei compensi professionali relativi alla diagnosi energetica si veda il documento allegato.

**COMPENSO PER DIAGNOSI ENERGETICA**

importo parcella		
<b>19.549,76 €</b>		

**07. Stima delle spese per le indagini preliminari**

Le spese per le indagini preliminari, accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, nonché per le assitenze murarie e impiantistiche per i saggi e i ripristini, sono state calcolate in forma parametrica, stimate pari al 50% delle spese tecniche dei servizi relativi alla fase di conoscenza dell'immobile di cui al rilievo, verifica di vulnerabilità sismica e diagnosi energetica. L'incidenza della manodopera sulle attività per le indagini preliminari è stimata pari al 10%.

**stima spese indagini preliminari**

	Compenso per indagini preliminari: - Indagini strutturali distruttive, non distruttive, indagini su travi, pilastri, solai, saggi in fondazione; - assistenze edili e impiantistiche per l'esecuzione dei saggi e i ripristini post indagine; - Indagini geologiche, geotecniche; - Indagini chimiche ed ambientali; - georadar, termocamera e video ispezioni; - Spese di laboratorio e per rilascio certificati di prova;	
	<b>88.362,83 €</b>	
	di cui per manodopera 10% - per manodopera assistenze, per saggi e ripristini	
	8.836,28 €	

**08. Oneri di sicurezza**

L'incidenza degli oneri di sicurezza per l'esecuzione delle indagini preliminari e le attività di assistenza e ripristino è stata stimata parametricamente pari al 5% delle spese per le indagini medesime.

oneri di sicurezza		
sicurezza	su indagini assistenze e ripristini	
	<b>4.418,14 €</b>	

**09. Stima della parcella professionale per PFTE comprensivo del Documento di fattibilità delle alternative progettuali**

Per il dettaglio del calcolo delle prestazioni si rimanda al documento allegato.

stima della parcella professionale per PFTE			
importo parcella	natura delle opere		importo delle opere
114.588,56 €	<b>E.21</b> -Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs.	<b>opere edili</b>	5.544.053,65 €



	42/2004, oppure di particolare importanza.		
67.453,54 €	<b>S.03</b> - Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.	<b>opere strutturali</b>	3.696.035,77 €
9.046,51 €	<b>IA.01</b> - Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici - Impianti sanitari - Impianti di fognatura ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa	<b>impianti idrici e antincendio</b>	616.005,96 €
17.442,07 €	<b>IA.02</b> - Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	<b>impianti meccanici</b>	1.232.011,92 €
23.598,09 €	<b>IA.03</b> - Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	<b>impianti elettrici e speciali</b>	1.232.011,92 €
232.128,77 €	importo totale		
34.819,32 €	spese e oneri accessori 15%		
<b>266.948,09 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE PARCELLA</b>	<b>IMPORTO TOTALE LAVORI</b>	<b>12.320.119,22 €</b>

### 10. Riepilogo compenso a base di gara – livello LC3

Rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto di cui e nell'ipotesi che venga conseguito, per il servizio di verifica di vulnerabilità sismica, il livello massimo di conoscenza richiesto ed ottenibile in materia del bene indagato.

PER LIVELLO LC3

VERIFICA DI VULNERABILITA' SISMICA	114.166,42 €
RILIEVO	43.009,47 €
DIAGNOSI ENERGETICA	19.549,76 €
INDAGINI PRELIMINARI	88.362,83 €
ONERI DI SICUREZZA	4.418,14 €
PFTE	266.948,09 €
<b>TOTALE COMPENSO PER LC3</b>	<b>536.454,71 €</b>

### 11. Riepilogo compenso – livello LC2

Nell'ipotesi in cui il livello di conoscenza LC3 richiesto non sia raggiungibile, per questioni tecniche opportunamente motivate dall'aggiudicatario ed accolte dal Direttore dell'esecuzione del contratto e dal Responsabile unico del procedimento, il corrispettivo riconosciuto per il servizio svolto sarà determinato applicando il ribasso unico offerto al prezzo relativo all'importo definitivo per ciascun livello di conoscenza effettivamente conseguito.

PER LIVELLO LC2

VERIFICA DI VULNERABILITA' SISMICA	97.041,46 €
RILIEVO	36.558,05 €
DIAGNOSI ENERGETICA	16.617,30 €
INDAGINI PRELIMINARI	75.108,40 €
ONERI DI SICUREZZA	4.418,14 €
PFTE	266.948,09 €
<b>TOTALE COMPENSO PER LC2</b>	<b>496.691,44 €</b>

### 12. Riepilogo compenso – livello LC1

Nell'ipotesi in cui il livello di conoscenza LC3 richiesto non sia raggiungibile, per questioni tecniche opportunamente motivate dall'aggiudicatario ed accolte dal Direttore dell'esecuzione del contratto e dal Responsabile unico del procedimento, il corrispettivo riconosciuto per il servizio svolto sarà determinato applicando il ribasso unico offerto al prezzo relativo all'importo definitivo per ciascun livello di conoscenza effettivamente conseguito.

PER LIVELLO LC1

VERIFICA DI VULNERABILITA' SISMICA	76.491,50 €
RILIEVO	28.816,34 €

<b>DIAGNOSI ENERGETICA</b>	13.098,34 €
<b>INDAGINI PRELIMINARI</b>	59.203,09 €
<b>ONERI DI SICUREZZA</b>	4.418,14 €
<b>PFTE</b>	266.948,09 €
<b>TOTALE COMPENSO PER LC1</b>	<b>448.975,51 €</b>

### 13. Allegati

Sono allegati al presente documento quale dettaglio dei calcoli e delle valutazioni sopra esposte:

- **Calcolo compenso per verifica di vulnerabilità sismica – rilievo – diagnosi energetica spese indagini preliminari - oneri sicurezza;**
- **Calcolo parcella professionale per PFTE** (compreso Documento di fattibilità delle alternative progettuali);
- **Riepilogo Calcolo compensi per livello di conoscenza acquisito.**

### II RUP

Arch. Michele Lombardi  
Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Toscana e Umbria



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Toscana e Umbria

<b>NOME LOTTO:</b>		
<b>BENE:</b>		
<b>DENOMINAZIONE BENE:</b>	Completa rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia	
<b>CORRISPETTIVO PER VERIFICA VULNERABILITÀ SISMICA</b>		
<i>La parcella professionale delle prestazioni è stata determinata in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia del 17.06.2016 reso obbligatorio dal nuovo codice degli appalti, D.lgs. 50/2016 (così come modificata dal relativo correttivo D.lgs. 56/2017).</i>		
Stima parametrica costo di costruzione unitario (€/mq)	€ 1.300	
Superficie lorda dell'immobile (MQ)	14.855	
Costo Costruzione (CC)	€ 19.311.500	
Incidenza della parte strutturale (%)	20%	
Valore dell'opera (V)	€ 3.862.300	
Stima importo lavori netto	€ 4.870.492	
<b>Nota:</b> Il compenso per le verifiche di vulnerabilità viene determinato con riferimento al valore dell'opera (V), per il rilievo e la diagnosi energetica alla stima del costo di costruzione (CC) dell'immobile.		
<b>A. COMPENSO PER VERIFICA DI VULNERABILITÀ SISMICA</b>		
<i>Il compenso è riferito alla verifica di vulnerabilità sismica, definizione della classificazione sismica, progettazione preliminare degli interventi di miglioramento/adequamento, indice di sicurezza/rischio a seguito dell'intervento proposto, quantificazione economica degli interventi proposti.</i>		
CATEGORIA	S.03 Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.	
GRADO DI COMPLESSITA'	0,95	
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici	€ 17.564,07	
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	€ 1.951,56	
Relazione geotecnica	€ 5.854,69	
Relazione idrologica	€ 2.927,34	
Relazione sismica e sulle strutture	€ 2.927,34	
Relazione geologica	€ 6.830,47	
Analisi storico critica e relazione sulle strutture esistenti	€ 17.564,07	
Relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture per edifici esistenti	€ 23.418,75	
Verifica sismica delle strutture esistenti e individuazione delle carenze strutturali	€ 35.128,13	
<b>SOMMA € 114.166,42</b>		
<b>B. COMPENSO PER RILIEVO delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsì in modalità BIM</b>		
<i>Il compenso è riferito al rilievo geometrico/architettonico/strutturale dell'immobile e alla restituzione di un modello adatto al flusso di lavoro BIM, compreso l'individuazione di dettagli necessari alla diagnosi energetica, compreso l'individuazione e la localizzazione di tutti i materiali potenzialmente pericolosi (amianto).</i>		
CATEGORIA	E.21 Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza.	
GRADO DI COMPLESSITA'	1,2	
Rilievi dei manufatti (art.243, comma 1, lettere c) d.P.R. 207/10-art.28, d.P.R. 207/10)	€ 39.099,52	
Restituzione BIM	€ 3.909,95	
<b>SOMMA € 43.009,47</b>		
<b>C. COMPENSO PER DIAGNOSI ENERGETICA</b>		
<i>Il compenso si intende comprensivo di indagini strumentali finalizzate al servizio di diagnosi energetica e alla redazione dell'APE</i>		
CATEGORIA	E.21 Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza.	
GRADO DI COMPLESSITA'	1,2	
Diagnosi energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.) degli edifici esistenti	€ 19.549,76	
<b>SOMMA € 19.549,76</b>		
<b>TOTALE COMPENSO (A+B+C) € 176.725,65</b>		
<b>D. SPESE ED ACCESSORI</b>		
Compenso per spese ed accessori comprensivo di costi relativi a: indagini strutturali distruttive, non distruttive, indagini su solai, saggi in fondazione, indagini geologiche e geotecniche, indagini chimiche e ambientali, georadar, termocamera e video ispezioni, spese di laboratorio e per rilascio certificati di prova, assistenze edili e impiantistiche per l'esecuzione dei saggi e i ripristini post indagine; rilievo fotografico pre e post indagine attestante il ripristino dello stato dei luoghi.	€ 88.362,83	
di cui oneri per la manodopera pari al 10%		€ 8.836,28
<b>€ 88.362,83</b>		
<b>E. ONERI SICUREZZA</b>		
<i>Il compenso è relativo alle indagini strutturali e alle opere di ripristino post indagine</i>		
Compenso per oneri della sicurezza (5%) di "spese ed accessori"	€ 4.418,14	
<b>€ 4.418,14</b>		

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnica economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di "completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia", e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

**OGGETTO: Determinazione del corrispettivo a base gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016).**

**INCARICO: Redazione PFTE (compreso Documento di fattibilità delle alternative progettuali)**

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

## **COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
	euro
<b>1) Strutture</b>	
Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche soggette ad azioni sismiche	
Valore dell'opera [V]: 3'696'035.77 €	
Categoria dell'opera: STRUTTURE	
Destinazione funzionale: Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche soggette ad azioni sismiche	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 5.3600%	
Grado di complessità [G]: 0.95	
Descrizione grado di complessità: [S.03] Strutture o parti di strutture in cemento armato di media complessità o ricadenti in zona sismica - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie complesse.	
Specifiche incidenze [Q]:	
Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	8'469.10 €
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [QbI.01=0.09]	16'938.19 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [QbI.02=0.01]	1'882.02 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [QbI.05=0.07]	13'174.15 €
Relazione geotecnica [QbI.06=0.03]	5'646.06 €
Relazione idrologica [QbI.07=0.015]	2'823.03 €
Relazione idraulica [QbI.08=0.015]	2'823.03 €
Relazione sismica [QbI.09=0.015]	2'823.03 €
Relazione archeologica [QbI.10=0.015]	2'823.03 €
Relazione geologica:	
- Fino a 250'000.00 €: QbI.11=0.039	496.47 €
- Sull'eccedenza fino a 500'000.00 €: QbI.11=0.01	127.30 €
- Sull'eccedenza fino a 1'000'000.00 €: QbI.11=0.013	330.98 €
- Sull'eccedenza fino a 2'500'000.00 €: QbI.11=0.018	1'374.84 €

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di **"completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia"**, e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

- Sull'eccedenza fino a 3'696'035.77 €: QbI.11=0.01864	1'135.22 €
Progettazione integrata e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbI.12=0.02]	3'764.04 €
Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982) [QbI.15=0.005]	941.01 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [QbI.16=0.01]	1'882.04 €
<b>Totale</b>	<b>67'453.54 €</b>

## 2) Impianti

Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni

Valore dell'opera [V]: 616'005.96 €

Categoria dell'opera: IMPIANTI

Destinazione funzionale: Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni

Parametro sul valore dell'opera [P]: 7.8324%

Grado di complessità [G]: 0.75

Descrizione grado di complessità: [IA.01] Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari, Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa, del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio.

Specifiche incidenze [Q]:

Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	1'628.37 €
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [QbI.01=0.09]	3'256.74 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [QbI.02=0.01]	361.86 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [QbI.05=0.07]	2'533.02 €
Progettazione integrata e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbI.12=0.02]	723.72 €
Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982) [QbI.15=0.005]	180.93 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [QbI.16=0.01]	361.87 €
<b>Totale</b>	<b>9'046.51 €</b>

## 3) Impianti

Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni

Valore dell'opera [V]: 1'232'011.92 €

Categoria dell'opera: IMPIANTI

Destinazione funzionale: Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni

Parametro sul valore dell'opera [P]: 6.6623%

Grado di complessità [G]: 0.85

Descrizione grado di complessità: [IA.02] Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico.

Specifiche incidenze [Q]:

Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	3'139.57 €
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [QbI.01=0.09]	6'279.15 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [QbI.02=0.01]	697.68 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [QbI.05=0.07]	4'883.78 €

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di **"completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia"**, e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

Progettazione integrata e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbI.12=0.02]	1'395.37 €
Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982) [QbI.15=0.005]	348.84 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [QbI.16=0.01]	697.68 €
<b>Totale</b>	<b>17'442.07 €</b>

#### 4) Impianti

Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota

Valore dell'opera [V]: 1'232'011.92 €

Categoria dell'opera: IMPIANTI

Destinazione funzionale: Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota

Parametro sul valore dell'opera [P]: 6.6623%

Grado di complessità [G]: 1.15

Descrizione grado di complessità: [IA.03] Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice.

Specifiche incidenze [Q]:

Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	4'247.66 €
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [QbI.01=0.09]	8'495.31 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [QbI.02=0.01]	943.92 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [QbI.05=0.07]	6'607.47 €
Progettazione integrata e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbI.12=0.02]	1'887.85 €
Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982) [QbI.15=0.005]	471.96 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [QbI.16=0.01]	943.92 €
<b>Totale</b>	<b>23'598.09 €</b>

#### 5) Edilizia

Edifici e manufatti esistenti

Valore dell'opera [V]: 5'544'053.65 €

Categoria dell'opera: EDILIZIA

Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti

Parametro sul valore dell'opera [P]: 5.0066%

Grado di complessità [G]: 1.2

Descrizione grado di complessità: [E.21] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza.

Specifiche incidenze [Q]:

Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	14'988.70 €
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [QbI.01=0.09]	29'977.41 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [QbI.02=0.01]	3'330.82 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [QbI.05=0.07]	23'315.76 €
Relazione geotecnica [QbI.06=0.03]	9'992.47 €

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnica economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di "completa rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia", e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

Relazione idrologica [QbI.07=0.015]	4'996.23 €
Relazione idraulica [QbI.08=0.015]	4'996.23 €
Relazione sismica [QbI.09=0.015]	4'996.23 €
Relazione geologica:	
- Fino a 250'000.00 €: QbI.11=0.039	585.77 €
- Sull'eccedenza fino a 500'000.00 €: QbI.11=0.01	150.20 €
- Sull'eccedenza fino a 1'000'000.00 €: QbI.11=0.013	390.51 €
- Sull'eccedenza fino a 2'500'000.00 €: QbI.11=0.018	1'622.14 €
- Sull'eccedenza fino a 5'544'053.65 €: QbI.11=0.01962	3'588.19 €
Progettazione integrata e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbI.12=0.02]	6'661.65 €
Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982) [QbI.15=0.005]	1'665.41 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [QbI.16=0.01]	3'330.84 €
<b>Totale</b>	<b>114'588.56 €</b>

**TOTALE PRESTAZIONI 232'128.77 €**

S.E.&O.

## SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo
	euro

<b>1) Spese generali di studio</b>	<b>34'819.32 €</b>
------------------------------------	--------------------

**TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI 34'819.32 €**

Per il dettaglio delle voci di spesa ed oneri accessori si rimanda all'apposito allegato.

S.E.&O.

## RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo
	euro

### Prestazioni professionali:

Compenso per prestazioni professionali	232'128.77 €
--	--------------

Spese ed oneri accessori	34'819.32 €
--------------------------	-------------

## RIEPILOGO FINALE

Descrizione	Importo
	euro

<b>Imponibile</b>	<b>266'948.09 €</b>
-------------------	---------------------

**TOTALE DOCUMENTO 266'948.09 €**

**NETTO A PAGARE 266'948.09 €**



---

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di **"completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia"**, e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

---

Diconsi euro duecentosessantaseimila-novecentoquarantaotto/09.

S.E.&O.

---

## **IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Il RUP

Arch. Michele Lombardi

Agenzia del Demanio

Direzione Regionale Toscana e Umbria

---

Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica, per l'Intervento di **"completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia"**, e finalizzati all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D.L. 78/2010 da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia Stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.

---

## ALLEGATO

---

**OGGETTO:** Dettaglio delle singole voci delle prestazioni a vacanza e delle spese.  
**INCARICO:**

---

### DETTAGLIO delle SPESE E ONERI ACCESSORI

---

Descrizione	Importo
	euro
<b>1) Spese generali di studio</b>	
Spese generali di studio (forfettarie) pari al 15% del compenso per prestazioni professionali.	
[15% * 232'128.77 €]	34'819.32 €
<b>TOTALE SPESE PROFESSIONALI</b>	<b>34'819.32 €</b>
	S.E.&O.

---

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

**Completa rifunionalizzazione dell'immobile sito in Massa in Piazza Garibaldi n.4, di proprietà della Banca d'Italia**  
**RIEPILOGO COMPENSI PER LIVELLO DI CONOSCENZA ACQUISITO**

Denominazione bene	Compenso per servizio di vulnerabilità sismica	Compenso per servizio di rilievo e restituzione BIM	Compenso per servizio di audit energetico	Spese ed accessori	di cui costi per la manodopera	Compenso per redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica	Spese ed accessori per la redazione del PFTE	Corrispettivo al netto di IVA e Cassa [€]	di cui: Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	di cui: soggetti a ribasso	Compenso per LC1	Compenso per LC2	Compenso per LC3
Ex Banca d'Italia	€ 114.166,42	€ 43.009,47	€ 19.549,76	€ 88.362,83	€ 8.836,28	€ 232.128,77	€ 34.819,32	<b>€ 536.454,71</b>	€ 4.418,14	€ 532.036,57	€ 448.975,51	€ 496.691,44	€ 536.454,71